

Ruimtelijke onderbouwing

Flexwoningen Schepersheuvel Sint Odiliënberg



Gemeente Roerdalen

Versie: 10 maart 2023

NL.IMRO.1669.OVODL2023FLEXWONEN-VG01

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Projectlocatie.....	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Projectbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Ruimtelijke aspecten	6
2.3.1 Locatiekeuze	6
2.3.2 Ruimtelijke effecten	7
3. Beleidskader	8
3.1 Nationaal beleid	8
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI).....	11
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg	12
3.3 Regionaal beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050	14
3.4.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)	15
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	16
4.1.1 Archeologie.....	16
4.1.2 Cultuurhistorie.....	16
4.2 Ecologie	17
4.2.1 Gebiedsbescherming.....	17
4.2.2 Soortenbescherming	18
4.2.3 Bosbescherming	19
4.3 Milieuaspecten	19
4.3.1 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.3.2 Geur en veehouderijen.....	20

4.3.3	Geluid	21
4.3.4	Luchtkwaliteit	22
4.3.5	Bodemkwaliteit	22
4.3.6	M.e.r.-beoordeling	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Kabels en leidingen.....	25
4.6	Waterhuishouding.....	25
4.6.1	Stedelijk afvalwater	25
4.6.2	Hemelwater	25
4.7	Verkeer en parkeren.....	26
5.	Juridische aspecten	27
5.1	Omgevingsvergunning.....	27
5.2	Besluitvormingsprocedure	27
5.2.1	Hoofregel: uitgebreide procedure	27
5.2.2	Uitzondering: Crisis- en herstelwet	27
5.2.3	Reguliere procedure	27
5.3	Vooroverleg	28
6.	Uitvoerbaarheid.....	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.	Bijlagen	30
1.	Inrichtingsplan Schepersheuvel Sint Odiliënberg d.d. 7 november 2022	30
2.	Rapportage quickscan Wet natuurbescherming Schepersheuvel Sint Odiliënberg d.d. 2 maart 2023	30
3.	Rapportage onderzoek stikstofdepositie Schepersheuvel Sint Odiliënberg d.d. 28 februari 2023.....	30
4.	Verkennd bodemonderzoek Schepersheuvel Sint Odiliënberg d.d. 18 augustus 2022	30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In Nederland is momenteel sprake van een wooncrisis. Er is een tekort aan woningen, onder meer voor statushouders, Oekraïense vluchtelingen en spoedzoekers.

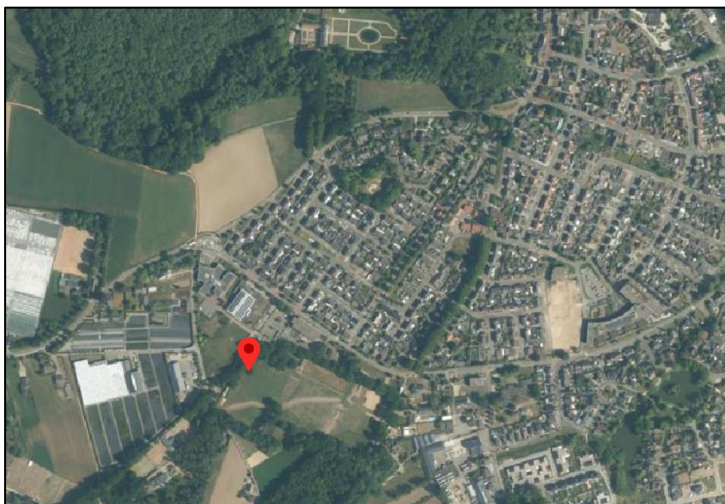
Statushouders kunnen niet doorstromen van een opvangcentrum naar een woning. Statushouders hebben een vergunning om in Nederland te blijven en maken deel uit van de Nederlandse samenleving. Als statushouders tijdig kunnen doorstromen, wordt de druk op de opvangcentra verminderd. Het is de wettelijke taak van gemeenten om statushouders passende woonruimte te bieden. Dit is bepaald in de taakstelling huisvesting vergunninghouders. Daarnaast zijn veel Oekraïners gevlucht sinds het uitbreken van de oorlog daar. De wettelijke taak voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen ligt bij het Rijk, maar is door middel van het staatsnoodrecht tijdelijk belegd bij burgemeesters. Gemeenten hebben in dat kader opdracht gekregen om opvangplekken te realiseren voor Oekraïense vluchtelingen.

Voor bovengenoemde doelgroepen zijn er onvoldoende huisvestingsmogelijkheden in gemeente Roerdalen. Ook is er in Roerdalen behoefte aan (tijdelijke) woonruimte voor spoedzoekers uit de eigen gemeente. Denk hierbij aan inwoners die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak (bijvoorbeeld vanwege scheiding of brand). Gemeente Roerdalen heeft daarom besloten ook deze doelgroep mee te nemen in de huisvestingsopgave.

Om deze huisvestingsopgave het hoofd te bieden, gaat gemeente Roerdalen per kern 12 flexwoningen realiseren voor een periode van 15 jaar. Een flexwoning is een kleine woning die relatief snel gebouwd kan worden en verplaatsbaar is. De woningen zijn bedoeld voor mensen die snel een woning nodig hebben. Flexwoningen voldoen aan dezelfde eisen als normale woningen. Om de woningen te realiseren is een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing nodig. Voor elke locatie wordt een aparte omgevingsvergunning aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de omgevingsvergunning van de locatie Schepersheuvel in Sint Odiliënberg.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie aan de Schepersheuvel in Sint Odiliënberg is een van de 6 locaties waar de gemeente 12 flexwoningen wil realiseren. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Sint Odiliënberg, sectie C, nummer 4678 (gedeeltelijk). Het projectgebied ligt ten zuidwesten van de dorpskern.



Afbeelding 1: luchtfoto Sint Odiliënberg met aanduiding projectgebied (rode pijl).

Op de locatie geldt het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'. De locatie heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Roerdalslenk II'. Ook geldt het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'. Het gebruiken van de gronden voor wonen is niet toegestaan binnen de maatschappelijke bestemming. Het project is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

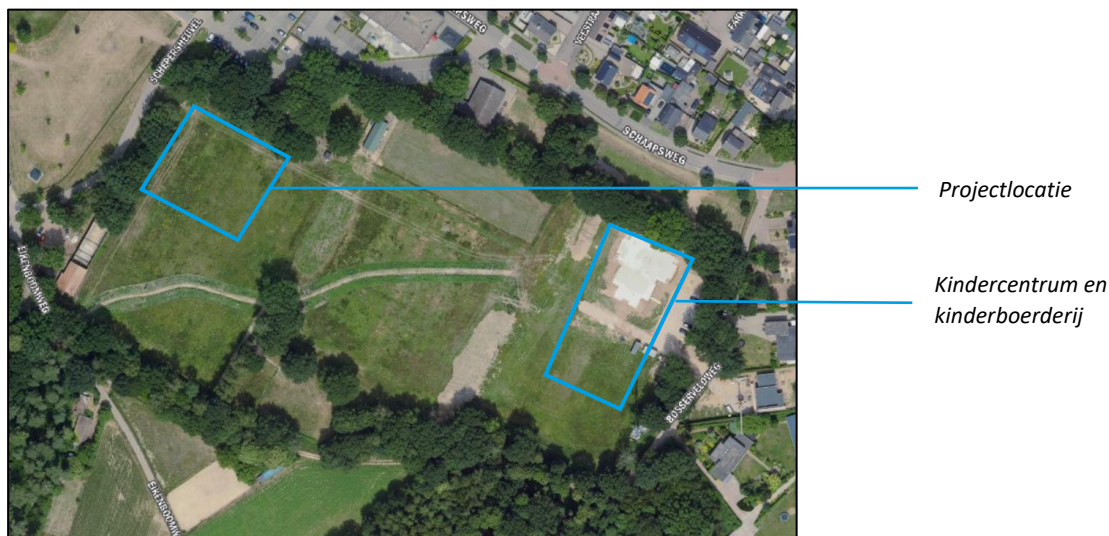
1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat een beschrijving van het project (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt het project getoetst aan de geldende beleidskaders (hoofdstuk 3) en worden de relevante omgevingsaspecten beschreven (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 komen de juridische aspecten aan bod. Tot slot wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project (hoofdstuk 6).

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de projectlocatie aan de Schepersheuvel lagen voorheen de voetbalvelden van R.K.V.V. Sint Odiliënborg. De velden zijn niet meer als zodanig in gebruik, omdat de voetbalvereniging in 2018 is gefuseerd met V.V. Vesta uit Melick, en als gevolg daarvan naar Melick is verhuisd. Ter plaatse is inmiddels het Dorpspark Schepersheuvel in ontwikkeling, dat onder meer zal bestaan uit een kindercentrum, hondenspeelveld, beweeg- en sportvoorzieningen en een kinderboerderij.



Afbeelding 2: luchtfoto voormalige voetbalvelden Schepersheuvel.

2.2 Toekomstige situatie

Op de projectlocatie worden 12 flexwoningen, voor maximaal 40 personen gerealiseerd (zie afbeelding 3). Omdat de locatie aan de rand van de kern is gelegen, hebben de toekomstige bewoners wel verbinding met de kern en eenvoudige toegang tot de voorzieningen daarvan. De woningen worden ontsloten via de Schepersheuvel.

Elke woning heeft een voetprint van circa 32 m². De woningen worden prefab- en modulair gebouwd. Dit betekent dat de meeste onderdelen van de woningen vooraf in een fabriek worden gemaakt. Op de locatie worden de woningen vervolgens gemonteerd. Bij de realisatie van de flexwoningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Denk hierbij aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Er wordt aangesloten bij de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Er wordt geen gebruik gemaakt van fossiele brandstoffen ten behoeve van verwarming en warm tapwater.



Afbeelding 3: uitsnede inrichtingsplan (zie ook bijlage 1).

2.3 Ruimtelijke aspecten

2.3.1 Locatiekeuze

Er is voor gekozen om de flexwoningen gelijkmatig over de kernen in de gemeente te verdelen. In de zoektocht naar geschikte locaties heeft de gemeente de volgende aspecten meegewogen:

- **Leegstaande panden**
Allereerst is onderzocht of leegstaande panden geschikt (te maken) zijn voor deze woonopgave. De afgelopen jaren zijn echter diverse leegstaande panden gesloopt of voorbereid voor sloop om plaats te maken voor nieuwe bebouwing. De leegstaande panden die er nog zijn, zijn in dusdanige staat dat deze niet meer geschikt te maken zijn voor bewoning.
- **Recreatieverblijven**
Vanwege het recreatieve profiel van gemeente Roerdalen en de stappen die de afgelopen jaren zijn ondernomen om permanente huisvesting of huisvesting van arbeidsmigranten op deze parken tegen te gaan, is huisvesting op recreatieparken niet wenselijk.
- **Braakliggende terreinen**
Niet alle braakliggende terreinen zijn geschikt voor de plaatsing van woonunits. Met het oog op de integratie van Oekraïense vluchtelingen en statushouders, wordt gestreefd naar een locatie nabij voorzieningen (huisarts, supermarkt etc.). Dit betekent dat gezocht is naar een terrein binnen de kerngrenzen zoals opgenomen in Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Bij voorkeur worden de units geplaatst op gemeenteground, zodat voortgang van de ontwikkeling en verwijdering van de units na afloop van de vergunningperiode geborgd is. Vanwege kosten en voortgang dienen de woonunits geplaatst te worden nabij bestaande infrastructuur en nutsvoorzieningen. Voor plaatsing van de woonunits is voldoende oppervlakte nodig (rekening houdende met inpassing en infrastructuur) en de plaatsing mag niet strijdig zijn met reeds lopende woningbouwplannen.

Overweging

Bovenstaande aspecten in overweging nemende, is locatie Dorpspark Schepersheuvel gekozen. Het gaat om een locatie in de kern, nabij voorzieningen en op gemeentelijke grond.

2.3.2 Ruimtelijke effecten

De flexwoningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen. Het zijn geschakelde woningen met een grotendeels houten gevel (zie afbeeldingen 4 en 5). Hierdoor hebben de woningen een natuurlijke uitstraling. Er worden twee rijen van 6 geschakelde woningen gerealiseerd. De voorgevels van de woningen zijn tegenover elkaar geprojecteerd. Op deze wijze liggen de woningen compact bij elkaar. Aan de achterzijde is voorzien in een kleine buitenruimte met daaromheen een groene erfafscheiding. Er wordt een gemeenschappelijke berging gerealiseerd. Gelet op de aard van de locatie, het materiaalgebruik, de omvang en de uitvoering van de woningen in relatie tot de tijdelijkheid, is de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.



Afbeelding 4: impressie flexwoningen met berging (Barli)



Afbeelding 5: impressie flexwoningen (Barli)

De bouw van de flexwoningen heeft invloed op de ontwikkeling van het Dorpspark Schepersheuvel. Daarom worden de woningen – naast dat ze een natuurlijke uitstraling hebben – ook landschappelijk ingepast. Aan de achterzijde van de woningen wordt een haag geplant. Zo komen de woningen in het groen te liggen. De gemeente voorziet in het onderhoud van deze haag. De woningen sluiten daarmee aan bij de visie van het dorpspark om een natuurlijke omgeving te creëren.

De parkeerplaatsen worden direct aan de nieuwe weg gesitueerd. Daardoor komen deze niet verspreid in het gebied te liggen. Dit heeft een positief effect op het straatbeeld en de omgeving.

3. Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is een langetermijnvisie met kaders voor het nationaal ruimtelijk beleid. Er staat in voor welke uitdagingen Nederland staat en wat daarbij de nationale belangen zijn. Nationale belangen zijn opgaven die vragen om nationale aandacht. Zo kunnen grote opgaven worden aangepakt.

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Ten aanzien van woningbouw vermeldt de NOVI het volgende. Tot 2030 moeten ongeveer 1 miljoen woningen worden gebouwd. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen en met gemeenten en provincies samen te werken om knelpunten op te lossen

en realisatie van de nationale belangen te waarborgen. Het Rijk is resultaatverantwoordelijk voor de huisvesting van asielzoekers.

Overweging

Het project draagt bij aan de opgave om extra woningen te realiseren. Een deel van de woningen is bestemd voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen en statushouders. De woningen zijn goed bereikbaar en zijn gelegen in een groene omgeving aan de rand van de kern. Tevens zijn de woningen betaalbaar. Het gaat namelijk om sociale huurwoningen. Met de voorliggende ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding. Er is daarom geen sprake van strijd met het nationaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro bevat de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Hierin staan regels waaraan andere overheden, zoals gemeenten, zich moeten houden om de nationale belangen te beschermen. De regels hebben betrekking op: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Overweging

Het Barro heeft geen gevolgen voor onderhavige ontwikkeling. De gestelde regels in het Barro hebben namelijk geen betrekking op de realisatie van 12 flexwoningen. De beoogde ontwikkeling is daarom niet in strijd met het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het is van belang dat beschikbare ruimte in Nederland zorgvuldig wordt gebruikt. Ook moet voorkomen worden dat leegstand ontstaat wanneer op andere plekken wordt gebouwd. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is de Ladder voor duurzame verstedelijking ingesteld.

Wanneer een project een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, moet tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Deze motivering en afweging heet de laddertoets en geldt op grond van het Besluit omgevingsrecht en het Besluit ruimtelijke ordening.¹

- Stedelijke ontwikkeling: een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Daarnaast moet de ontwikkeling voldoende substantieel zijn om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Een ontwikkeling die voorziet in niet meer dan 11 woningen, is op grond van jurisprudentie in beginsel geen stedelijke ontwikkeling.
- Nieuwe stedelijke ontwikkeling: als de ontwikkeling ten opzichte van de huidige planologische situatie voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en in een functiewijziging, dan is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Of sprake is van bestaand stedelijk gebied hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

¹ Artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.6.1 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

Overweging

Het project voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwlocatie met meer dan 11 woningen. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Ten opzichte van het huidige planologisch kader voorziet het plan in een groter planologisch beslag op de ruimte en in een functiewijziging. Bij de locatiekeuze is onderzocht of leegstaande panden (inclusief leegstaande monumentale- en beeldbepalende panden) geschikt (te maken) zijn voor deze woonopgave. Dit bleek niet haalbaar (zie paragraaf 2.3.1).

De projectlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De locatie ligt namelijk binnen de grenzen van de bebouwde kom van Sint Odiliënberg. Ook ligt de locatie binnen de rode contour zoals aangegeven in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en is de locatie geen onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening'. De projectlocatie ligt in de nabijheid van het gemeentehuis, woningen en de kinderopvang. Gelet hierop kunnen de gronden met de eerdere maatschappelijke functie worden beschouwd als voorzieningen behorend bij het woongebied van Sint Odiliënberg.

De flexwoningen worden gerealiseerd voor de huisvesting van drie doelgroepen: Oekraïense vluchtelingen, statushouders en spoedzoekers. Voor deze doelgroepen is er namelijk een tekort aan huisvestingsmogelijkheden. De behoefte aan flexwoningen wordt hieronder per doelgroep toegelicht:

- **Oekraïense vluchtelingen**

Naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne is er sprake van een groot aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt. Op 8 maart 2022 heeft de regering een brief aan de Tweede Kamer gestuurd, waarin zij vermeldt dat sprake is van een crisissituatie (kenmerk: 19637-2829). Tevens benadrukt de regering dat het opvangen van vluchtelingen een belangrijke opgave is waarin het gehele land gezamenlijk aan moet werken. Aan de Veiligheidsregio's is gevraagd om opvang voor ontheemden uit Oekraïne te organiseren. In de Gemeente Roerdalen is er een noodopvanglocatie gerealiseerd in Herkenbosch (capaciteit: 70 personen). Daarmee is echter niet voorzien in de behoefte, omdat de noodopvanglocatie maximaal 1 jaar als zodanig gebruikt kan worden. Bovendien heeft het college van burgemeester en wethouders bij de oprichting van de opvanglocatie in Herkenbosch altijd als doel gesteld om de mensen die daar tijdelijk worden opgevangen, te laten doorstromen naar de flexwoningen. Het maximum aantal op te vangen Oekraïense vluchtelingen op de locatie in Herkenbosch is daarom ook steeds afgestemd op de capaciteit van de toekomstige flexwoningen. Er is daarom opvang nodig voor een langere termijn om een bijdrage te kunnen leveren aan de huisvestingsopgave. De flexwoningen voorzien hierin voor de duur van 15 jaar.

- **Statushouders**

Gemeenten hebben een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De Rijksoverheid bepaalt halfjaarlijks hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Voor de eerste helft van 2023 heeft de gemeente Roerdalen een opgave om 25 statushouders te huisvesten. De situatie in Oekraïne is hierbij buiten beschouwing gelaten. Het huisvesten van statushouders speelt een rol bij de asielcrisis. Een belangrijke oorzaak van de asielcrisis is namelijk dat er te weinig statushouders kunnen doorstromen van een opvangcentrum naar een woning. Een van de maatregelen om de asielcrisis onder controle te krijgen, is het realiseren van flexwoningen voor statushouders.

- **Spoedzoekers**

Spoedzoekers zijn woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar onderdak. Denk hierbij aan inwoners die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak (bijvoorbeeld vanwege scheiding of brand), maar ook aan studenten of thuislozen. Deze doelgroep is gebaat bij

betaalbare woningen die snel beschikbaar zijn. De behoefte aan betaalbare woningen is groot in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte wil de regering dat ten minste twee derde van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Sociale huurwoningen voorzien in de behoefte aan betaalbare huurwoningen, omdat de huur niet hoger mag zijn dan een bepaalde grens. De behoefte aan sociale huurwoningen in Sint Odiliënberg blijkt ook uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (zie paragraaf 3.3.1).

De flexwoningen worden prefab gerealiseerd, waardoor deze op relatief korte termijn in de behoefte kunnen voorzien. De woningen worden gerealiseerd voor maximaal 15 jaar, waardoor de ontwikkeling op lange termijn niet leidt tot onnodige leegstand in het verzorgingsgebied. Gelet op hetgeen hiervoor is vermeld, voldoet de beoogde ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Deze is op 25 oktober 2021 in werking getreden. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid, veiligheid en gezonde leefomgeving zijn in de POVI meegenomen. De zoektocht naar een goede balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving staat centraal.

In de POVI worden drie hoofdopgaven onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als bebouwd gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Wonen en leefomgeving

De POVI richt zich op een woningaanbod c.q. planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dit betekent dat gestreefd wordt naar voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek die op het juiste moment beschikbaar zijn. In dat kader faciliteert provincie Limburg flexibiliteit op de woningmarkt én flexibele woonvormen, waardoor aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een meer diverse groep mensen tegemoet gekomen wordt in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, worden op wijk- en buurniveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaves (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee wil provincie Limburg verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteiten op inbreiding (herstructurering/herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tijdelijke woonconcepten en/of flexwonen kan alleen op basis van een aantoonbare behoefte gerealiseerd worden, bij voorkeur op een locatie in of direct aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Getalsmatig zijn er in Limburg voldoende woningen om te voldoen aan de behoefte, maar kwalitatief gezien voldoet de woningvoorraad niet. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen. Er is onder andere behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

Overweging

De POVI is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Met het oog op de snel veranderende woonbehoeften en regionale en lokale verschillen in opgaven, zijn er meer gerichte uitwerkingen in regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten, zie hiertoe paragraaf 3.3 en 3.4. Onderhavig project voorziet in de toevoeging van 12 flexwoningen voor bijzondere doelgroepen binnen bestaand bebouwd gebied. Het project past daarmee binnen de ambitie zoals geschetst in de POVI.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Limburg (2021) in december 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht. In december 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en aangevuld. Relevant voor dit project is de nieuwe instructieregel klimaatadaptatie. Conform deze regel moet de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die getroffen worden om de risico's en gevolgen van klimaatverandering.

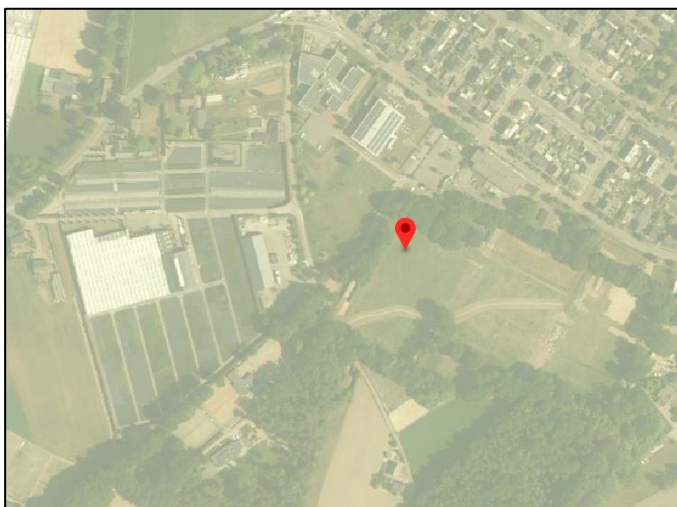
Tevens bevat de Omgevingsverordening Limburg 2014 een aanvulling op de laddertoets uit het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Indien sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling, moet ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Overweging

Conform de kaart 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014' ligt het projectgebied binnen bestaand bebouwd gebied (zie afbeelding 6). Tevens is het gebied volgens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen binnen de Boringsvrije zone Roerdalslenk II (zie afbeelding 7). Binnen deze zone is het verboden werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Dergelijke ingrepen zijn bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Deze aanduidingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 6: uitsnede kaart Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 met aanduiding projectgebied (rode pijl) binnen bebouwd gebied.



Afbeelding 7: uitsnede kaart Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 met aanduiding projectgebied (rode pijl) binnen Boringsvrije zone Roerdalslenk II.

Bij de locatiekeuze voor de flexwoningen is in zijn algemeenheid onderzocht of er een mogelijkheid is om in Sint Odiliënberg leegstaande panden te benutten. Dit bleek niet mogelijk. Er zijn daarom ook geen leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen die herbenut kunnen worden ten behoeve van voorliggende ontwikkeling. Voor wat betreft de bestuursafspraken rondom het thema wonen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. Voor wat betreft de instructieregel klimaatadaptatie wordt verwezen naar paragraaf 4.6 waterhuishouding. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vastgesteld. Hierin staan regionale afspraken tussen Midden-Limburgse gemeenten op het gebied van wonen. De focus ligt op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. In de structuurvisie wordt een aantal speerpunten genoemd, waaronder het vergroten van het aandeel huurwoningen. Daarnaast vermeldt de visie ten aanzien van statushouders het volgende: “Gemeenten krijgen van rijksweg een taakstelling opgelegd in de huisvesting van statushouders. (...) Als de taakstelling oploopt, betekent dit dat er meer sociale huurwoningen nodig zijn om de taakstelling te kunnen behalen. En dit gebeurt terwijl de druk op de sociale huurmarkt al groot is. Het verdient dan ook de aanbeveling om te zorgen voor meer sociale huurwoningen om in de grotere behoefte te kunnen voorzien. Flexconcepten kunnen hierbij uitkomst bieden.” Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen in de planvoorraad aan woningbouwplannen, waarbij geldt dat bij ontwikkelingen van tien of meer woningen regionale afstemming plaatsvindt.

Overweging

Het beoogde project voorziet in 12 sociale huurwoningen die onder meer bestemd zijn voor statushouders. Op het moment van vaststelling van de structuurvisie, waren deze woningen nog niet toegevoegd op de planvoorraadlijst. In paragraaf 3.1.3 wordt de behoefte aan woningen voor deze doelgroep beschreven. De realisatie van extra woningen draagt bij aan het behalen van de genoemde taakstelling. Ook is er sprake van flexwoningen, hetgeen past binnen flexconcept uit de regionale structuurvisie. Tot slot is de ontwikkeling op 7 februari 2023 regionaal afgestemd en akkoord bevonden. De ontwikkeling is niet in strijd met het regionaal beleid, maar draagt bij aan de daarin genoemde opgaven.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld. Deze visie is gericht op de kwaliteit en ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving op de lange termijn. De visie voor Roerdalen is als volgt geformuleerd: “Roerdalen is een landelijke, groene en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar iedereen gelukkig, gezond en veilig kan verblijven.”

De omgevingsvisie biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen binnen de bestaande kernen. De bouwplannen moeten passen binnen het dorps karakter van de gemeente. Bouwen buiten de kerngrenzen is niet mogelijk. Verdere randvoorwaarden zijn dat er gebouwd wordt in lijn met de behoeftevraag en dat de plannen moeten passen binnen de provinciale en regionale kaders. Er wordt daarbij niet alleen gekeken naar autonome cijfers, maar ook naar ontwikkelingen die van invloed zijn op de woonbehoefte. Als de behoeftevraag hier aanleiding toe geeft, kan overwogen worden om specifieke locaties- en/of gebieden aan te wijzen voor woningbouw.

Overweging

De beoogde ontwikkeling valt binnen de kerngrenzen zoals aangegeven in de omgevingsvisie (zie afbeelding 8). De woningen hebben een natuurlijke uitstraling (zie afbeeldingen 4 en 5). De voorgevels van de woningen zijn tegenover elkaar geprojecteerd. Op deze wijze liggen de woningen compact bij elkaar. Verder hebben de woningen 2 bouwlagen, hetgeen passend is bij het dorps karakter. De woningen worden geprojecteerd binnen toekomstig ‘Dorpspark Schepersheuvel’. Zoals eerder opgemerkt komen de woningen in het groen te liggen. De woningen sluiten daarom aan bij de visie van het dorpspark om een natuurlijke omgeving te creëren. De beoogde ontwikkeling conflicteert niet met huidige plannen voor het dorpspark. Daarbij gaat het om tijdelijke woningen. Na deze periode kunnen de gronden weer in gebruik worden genomen ten behoeve van het dorpspark.



Afbeelding 8: Kerngrens Sint Odiliëberg, Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

In paragraaf 3.1.3 is de behoefte aan sociale huurwoningen voor Oekraïense vluchtelingen, statushouders en spoedzoekers beschreven. Daarbij is aangegeven dat het voorliggende project bijdraagt aan de opgave om in deze behoefte te voorzien. De woningen worden prefab gerealiseerd, waardoor deze op relatief korte termijn in de kwalitatieve behoefte kunnen voorzien. Voor de lange termijn behoefte geldt dat het gaat om tijdelijke woningen voor de duur van 15 jaar. De woningen hebben daarom geen invloed op de planvoorraad op lange termijn (lees 2050, waar de omgevingsvisie op is gericht).

Het project is voor het overige passend binnen de provinciale en regionale kaders (zie paragraaf 3.2 en 3.3). Voorliggend project is daarom niet in strijd met de gemeentelijke omgevingsvisie..

3.4.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)

Om de woningvoorraad in evenwicht te brengen, heeft de gemeenteraad een beleidsregel vastgesteld. De beleidsregel geldt voor nieuwe woningen die niet op de planvoorraadlijst staan. Deze woningen hebben namelijk een negatieve invloed op de woningvoorraad. De woningen moeten daarom aan een aantal voorwaarden voldoen. De ruimtelijke kwaliteit en de locatie moeten door de gemeente akkoord zijn bevonden en er mogen maximaal 20 woningen per project toegevoegd worden. Daarnaast moet het initiatief voldoen aan 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef:

- a. Er moet sprake zijn van inbreiding;
- b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
- c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plekken);
- d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
- e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Overweging

In dit geval worden er 12 woningen toegevoegd aan de planvoorraad, omdat deze bij vaststelling van de regionale structuurvisie nog niet waren toegevoegd aan de planvoorraadlijst. Deze ontwikkeling voldoet niet aan de kwaliteitszeef uit de beleidsregel. Er is echter sprake van bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, die een afwijking van deze beleidsregel rechtvaardigen.

Met de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)' wordt de negatieve invloed op de woningvoorraad gecompenseerd. Het doel van de beleidsregel is dat enkel woningen worden gebouwd die aansluiten bij de woonbehoefte. Daarmee wil de gemeente voorkomen dat er woningen worden gebouwd waaraan geen behoefte is. Als de bevolking krimpt, kan dat op de lange termijn namelijk leiden tot leegstand, omdat de planvoorraad te groot is.

Het doel van de flexwoningen is het huisvesten van bepaalde doelgroepen, namelijk Oekraïense vluchtelingen, statushouders en spoedzoekers. Er is momenteel sprake van een asielcrisis. In paragraaf 3.1.3 is de noodzaak van de flexwoningen beschreven aan de hand van de woonbehoefte. Er is een gezamenlijke opgave voor gemeenten, provincies en het Rijk om bij te dragen aan de opgave om meer betaalbare woningen te bouwen. Bij de locatiekeuze is gebleken dat er onvoldoende bestaande woningen zijn om in de opgave te voorzien (zie paragraaf 2.3.1). Daarom heeft de gemeente gekozen voor flexwoningen.

Het project voldoet niet aan de gestelde voorwaarden uit de beleidsregel. Het is in dit geval echter onevenredig om vast te houden aan de kwaliteitszeef uit de beleidsregel, om het doel uit de beleidsregel te kunnen dienen. Allereerst strookt het doel van de beleidsregel met het doel om de flexwoningen te bouwen. In beide gevallen is dat het realiseren van woningen die aansluiten bij de bestaande behoefte. Daarnaast gaat het niet om permanente woningen. De flexwoningen zijn beoogd voor 15 jaar en zullen daarna van de planvoorraad worden gehaald of elders worden ingezet. Tot slot zijn de asielcrisis en de vluchtelingenstroom uit Oekraïne – en de daarmee samenhangende behoefte aan betaalbare woningen – niet als zodanig meegenomen toen de beleidsregel werd vastgesteld. Deze asielcrisis en vluchtelingenstroom vormen hier een bijzondere omstandigheid om af te wijken van de beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022) zonder het doel van die beleidsregel uit het oog te verliezen.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Het is van belang dat archeologisch erfgoed in Nederland wordt beschermd. De regels hierover staan in de Erfgoedwet. Die wet is gebaseerd op het Verdrag van Malta. Beoogd wordt om archeologische waarden zo veel mogelijk in de grond te behouden (behoud in situ). Zo blijven archeologische resten het best bewaard. Als behoud in situ niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en gedocumenteerd.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effect hebben op de archeologische waarden. Daarom moet rekening gehouden worden met (te verwachten) archeologische waarden. Op de archeologische waardenkaart is aangegeven of er een hoge, middelhoge of lage verwachting is dat archeologische resten te vinden zijn. Daarbij is aangegeven of en wanneer nader onderzoek nodig is. De archeologische waardenkaarten zijn doorvertaald naar het bestemmingsplan. Daarin is tevens een vrijstellingsgrens opgenomen waarbinnen geen nader onderzoek nodig is.

Overweging

De beoogde projectlocatie heeft volgens het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Voor deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht indien de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 1.000 m² is of de maximum ondergrondse bouwdiepte ten hoogste 40 cm bedraagt.

De bebouwde oppervlakte van de flexwoningen bedraagt minder dan 1.000 m². Daarom is geen nader onderzoek nodig naar archeologische waarden. Daarnaast worden ten behoeve van het project wegen en werkzaamheden uitgevoerd. Er geldt geen verbod voor het uitvoeren van deze werken indien de werken of werkzaamheden een oppervlakte van niet meer dan 10.000 m² hebben. In dit geval bedraagt het oppervlakte niet meer dan 10.000 m². Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalvondsten. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze direct gemeld te worden aan de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de gemeente Roerdalen.² Vervolgens wordt bepaald of, en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen worden.

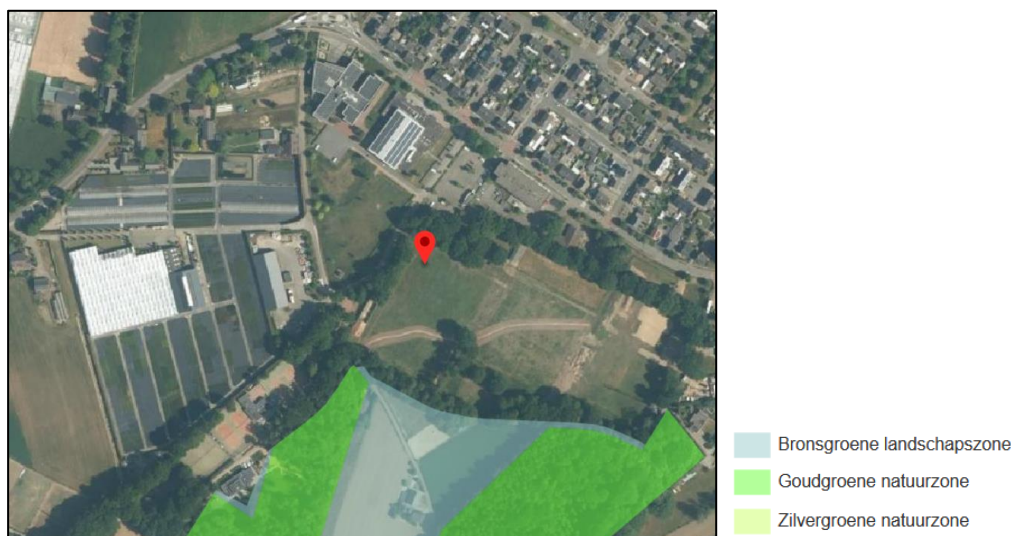
4.1.2 Cultuurhistorie

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten cultuurhistorische belangen worden meegenomen. Het gaat daarbij om cultuurhistorische waarden met betrekking tot sporen, objecten, patronen en structuren die onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van de historische situatie of ontwikkeling. Het is van belang dat met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Overweging

Cultuurhistorisch erfgoed is één van de kernkwaliteiten binnen de Bronsgroene landschapszone, zoals gedefinieerd in Omgevingsverordening Limburg 2014. De projectlocatie ligt niet binnen een gebied dat dusdanig is aangeduid (zie afbeelding 9). Hieruit blijkt dat binnen de projectlocatie en directe nabijheid geen cultuurhistorische waarden of elementen aanwezig zijn. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

² Artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016.



Afbeelding 9: uitsnede kaart Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 met aanduiding projectgebied (rode pijl) buiten de Bronsgroene landschapszone (blauw gemarkeerd gebied).

4.2 Ecologie

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen effect hebben op de natuur. In de Wet natuurbescherming (Wnb) staan kaders voor gebiedsbescherming, soortbescherming en bosbescherming. In Wnb zijn de Europeesrechtelijke Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Er moet voldoende zorg in acht worden genomen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Aan de hand van een ecologische quickscan is geïntervieweerd of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden, soorten en houtopstanden. De quickscan is opgenomen in bijlage 2.

4.2.1 Gebiedsbescherming

Wanneer een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, moet worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten op dat gebied. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden zijn op Europees niveau beschermd en zijn bedoeld om de biodiversiteit te waarborgen. Ontwikkelingen in (de nabijheid van) een Natura 2000-gebied kunnen de natuurwaarden aantasten. Daarom moeten de mogelijke gevolgen van het project voor Natura 2000-gebieden worden onderzocht, voordat een project wordt uitgevoerd. Beoordeeld wordt of het project significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Dit wordt de voortoets genoemd. Als significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten, moet een passende beoordeling worden gemaakt.

Daarnaast heeft de provincie Limburg in de Omgevingsverordening Limburg een aantal natuurzones aangewezen. Dit zijn de Goudgroene natuurzone, de Zilvergroene natuurzone en de Bronsgroene natuurzone. De Goudgroene natuurzone is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Als activiteiten binnen deze zones de natuur- en landschapswaarden aantasten, moet dat financieel of fysiek gecompenseerd worden.

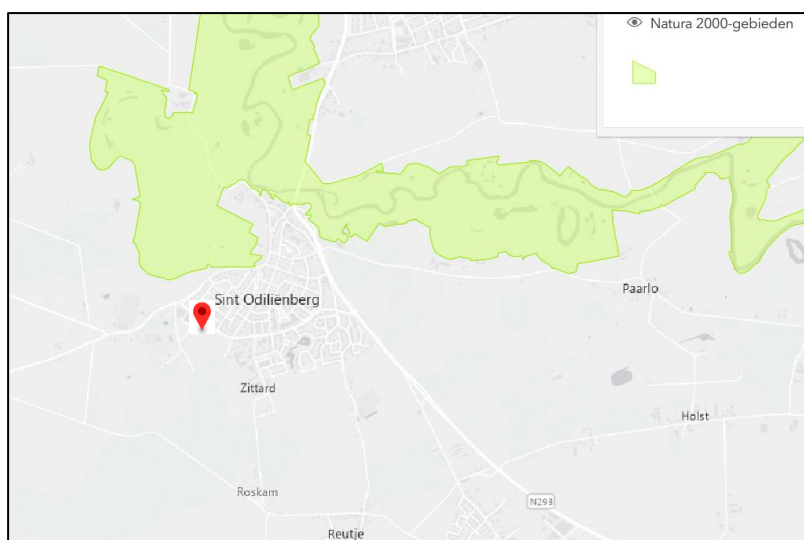
Overweging

De projectlocatie ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het 'Roerdal' dat zich op circa 400 meter afstand bevindt (zie afbeelding 10). Uit de ecologische quickscan volgt dat externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door het project – gezien de afstand tot het Roerdal – niet zijn te verwachten (zie bijlage 2). Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de geplande nieuwbouw en mogelijke

toename in gebruik van het terrein op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is er in dit kader vervolgonderzoek gedaan voor de aanlegfase en de gebruiksfase. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3. De conclusie luidt als volgt:

“Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.”

Ten aanzien van de provinciale natuurzones wordt opgemerkt dat de projectlocatie niet binnen een van deze zones is gelegen (zie afbeelding 9 en de ecologische quickscan in bijlage 2). De projectlocatie is op circa 100 meter gelegen van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Financiële of fysieke natuurcompensatie is daarom niet aan de orde.



Afbeelding 10: uitsnede kaart Natura 2000-gebied het Roerdal (groen gemarkeerd) met aanduiding projectgebied (rode pijl).

4.2.2 Soortenbescherming

In een projectgebied kunnen beschermde dier- of plantsoorten voorkomen, waarop een ruimtelijke ontwikkeling effect kan hebben. Bij de quickscan is geïnventariseerd of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Als dat het geval is, is er nader onderzoek nodig.

Overweging

Econsultancy heeft voor de projectlocatie een quickscan uitgevoerd (zie bijlage 2). Daaruit volgt dat:

- de bomenrij aan de rand van de projectlocatie mogelijk als vliegroute voor vleermuizen dient. Indien bomen gekapt zullen worden en/of er extra uitstaling van (kunstmatig) licht richting de bomen ontstaat, zal aanvullend onderzoek nodig zijn;
- de kleine opstallen aan het noordoostelijke punt van de projectlocatie mogelijk geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Indien deze gesloopt zullen worden en/of er extra uitstaling van (kunstmatig) licht richting de opstallen ontstaat, zal aanvullend onderzoek nodig zijn.

De betreffende bomenrij zal bij de realisatie van het project niet gekapt worden. Ook de kleine opstallen zullen niet gesloopt worden. Aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.2.3 Bosbescherming

Bosbescherming wordt ook wel de bescherming van houtopstandopstanden genoemd. Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, die een oppervlakte grond beslaat van tien are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen. Het is – op een aantal uitzonderingen na - verboden om een houtopstand te vellen, zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten.³ Ook kunnen er vervolgmataregelen aan de orde zijn, zoals een herplantplicht.

Overweging

Voor het beoogde project worden geen houtopstanden als bedoeld in de Wet natuurbescherming geveld. Er is daarom geen sprake van een meldingsplicht of herplantplicht. Het aspect bosbescherming levert daarom geen belemmering op voor het project. Dit volgt tevens uit de ecologische quickscan (zie bijlage 2).

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

Gevoelige functies (zoals woningen) kunnen hinder ondervinden van omliggende bedrijven of andere milieubelastende functies. Andersom kunnen woningen deze functies beperken in hun activiteiten. Het is daarom van belang dat er voldoende afstand gehouden wordt tussen woningen en bedrijven (milieuzonering). Zo worden de belangen van de bedrijven in de omgeving gewaarborgd. Door de zogeheten omgekeerde werking wordt daarmee tevens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bewoners gewaarborgd.

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG staan richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te bepalen. Hierin wordt de aanbevolen afstand vermeld om hinder van geur, stof, geluid en gevaar uit te sluiten of tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De aanbevolen richtafstanden gelden in beginsel tussen de grens van de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies toelaat en de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op gebiedstypen. In de brochure zijn twee typen te onderscheiden: enerzijds een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar gebiedstype, zoals een rustig buitengebied) en anderzijds een gemengd gebied. Als de omgeving als gemengd gebied is aan te merken kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In gemengde gebieden is namelijk al sprake van een hogere milieubelasting.

Overweging

In de omgeving van de projectlocatie komen onderstaande bedrijven voor. Daarbij is vermeld welke milieucategorie het betreft en wat de grootste richtafstand. In dit geval is het gebied aangemerkt als 'rustige woonwijk'.

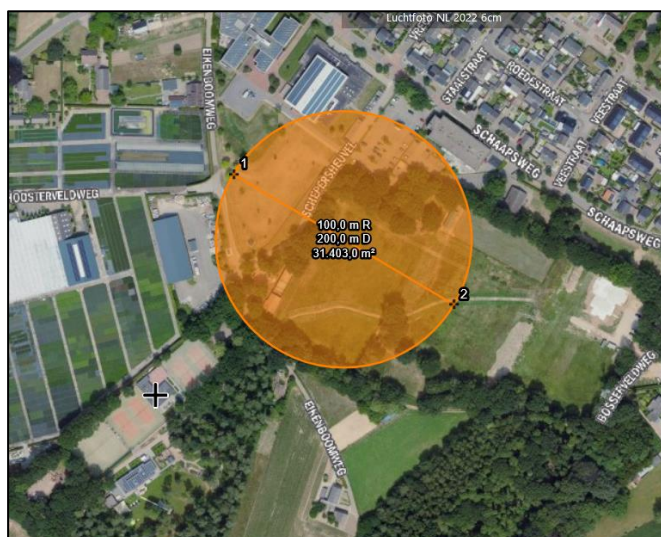
Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk
Handboogvereniging De Roerboog	2	30 meter
Tennisvereniging Lawn tennisclub Berg	3.1	50 meter
Gemeentewerf	3.1	50 meter
Sporthal De Roerparel	3.1	50 meter
Buurthuis de Roerparel	2	30 meter

³ Artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming.

Bibliotheek Berger Bieb	1	10 meter
Gemeentehuis Roerdalen	1	10 meter
Kinderboerderij 't Brombemke	2	30 meter
Kinderopvang Wee-Play	2	30 meter
Glastuinbouw bedrijf Hoosterveldweg	2	30 meter

Tabel 1: overzicht bedrijven in de nabijheid van het projectgebied.

De in tabel 1 genoemde bedrijven liggen buiten de aanbevolen richtafstand ten opzicht van het projectgebied. De richtafstand voor de handboogvereniging is 30 meter. De flexwoningen worden op ca 31 meter afstand gerealiseerd van de handboogvereniging. Daarmee liggen de woningen buiten de richtafstanden. Ook liggen de flexwoningen op meer dan 50 meter van de tennisvereniging. Er wordt daarom voldaan aan de richtafstand. Voor de overige bedrijven liggen de flexwoningen ruimschoots buiten de aanbevolen richtafstanden (zie afbeelding 11). De bedrijven leveren derhalve geen belemmering op voor de woningen. Evenmin worden de bedrijven beperkt in hun activiteiten.



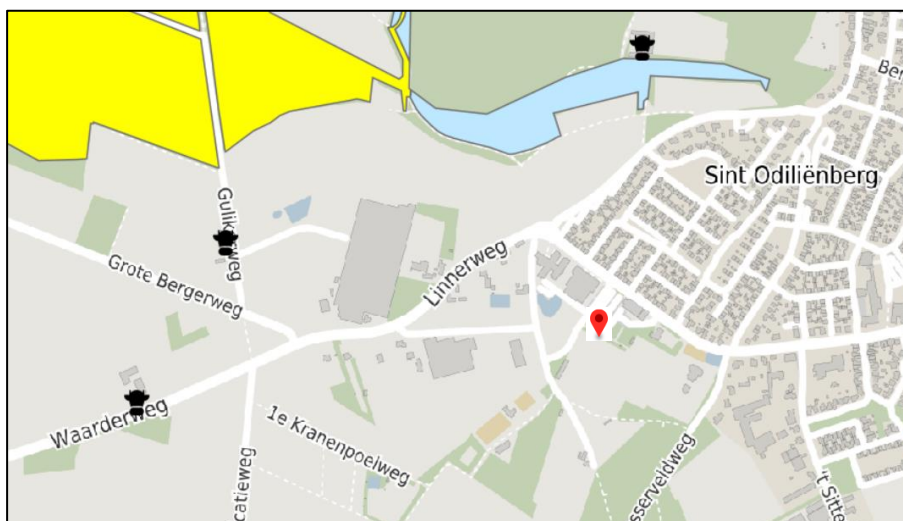
Afbeelding 11: Schematische weergave bedrijven binnen een straal van ca. 100 meter van het projectgebied.

4.3.2 Geur en veehouderijen

Voor geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen geldt een afzonderlijk toetsingskader. Dit is geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij. Hierin staan minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting, om zo geurgevoelige objecten te beschermen tegen geurhinder. Er moet namelijk een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de bewoners van de flexwoningen. Anderzijds mogen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad door de komst van de flexwoningen. Gemeenten kunnen bij verordening bepalen dat een andere waarde van toepassing is dan de wettelijke waarden. De gemeenteraad van Roerdalen heeft hiervoor de Verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld.

Overweging

Het aspect geurhinder voor bedrijven is meegewogen in paragraaf 4.3.1 bij de milieuzonering bedrijven. Ten aanzien van geurhinder van veehouderijen wordt specifiek opgemerkt dat de grootste geur richtafstand voor veehouderijen 200 meter is. Binnen 200 meter van het projectgebied zijn er geen veehouderijen gelegen. Ook zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen bedrijven gesitueerd met een relevante industriële geurcontour. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 12: uitsnede kaart Atlas Limburg met aanduiding veehouderijen (zwart) en aanduiding projectgebied (rode pijl).

4.3.3 Geluid

Geluid kan van invloed zijn op de leefomgeving. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen voor geluidhinder zorgen. Ook kan de ontwikkeling zelf geluidgevoelig zijn en geluidhinder ondervinden. Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Er moet daarom bescherming worden geboden tegen lawaai van een gezoneerd industrieterrein, wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en vliegtuiglawaai. Hiervoor moet voldaan worden aan wettelijke geluidnormen.

Lawaai van (gezoneerd) industrieterrein

De Wet geluidhinder geeft normen voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege een naastgelegen industrieterrein. De projectlocatie voor de woningen aan de Schepersheuvel ligt op grond van het geldende bestemmingsplan niet binnen een geluidzone industrie. Industrielawaai is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Wegverkeerslawaai

Woningen kunnen geluidbelasting ondervinden van wegen. De vraag of er een akoestisch onderzoek nodig is naar die geluidsbelasting, wordt bepaald aan de hand van wegzones. Als de projectlocatie binnen een bepaalde zone van een weg ligt, is er op grond van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek nodig.⁴ Een weg heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

	voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen:	voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken of drie of meer sporen:	voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken:
in stedelijk gebied:	200 meter	350 meter	-
in buitenstedelijk gebied:	250 meter	400 meter	600 meter

Tabel 2: zonering wegverkeerslawaai.⁵

Als de projectlocatie binnen de weg zone ligt, gelden de waarden genoemd in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wet geluidhinder als hoogst toelaatbaar. Uit akoestisch onderzoek blijkt of er voldaan kan worden aan de waarden. De zones gelden echter niet met betrekking tot een weg die

⁴ Artikel 77 van de Wet geluidhinder.

⁵ Artikel 74, eerste lid, van de Wet geluidhinder.

gelegen is binnen een als woonerf aangeduid gebied, of waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Er is dan geen akoestisch onderzoek nodig.⁶

De projectlocatie is aan te merken als stedelijk gebied, nu deze binnen de bebouwde kom is gelegen en niet in een zone langs een auto(snel)weg. Binnen een straal van 200 meter zijn er geen wegen gelegen waar de maximum snelheid hoger is dan 30 km per uur. Er is derhalve geen akoestisch onderzoek nodig.

Spoorwegwalaai en vliegtuiglawaai

Het is van belang geluidhinder door spoorwegen en vliegtuigen te voorkomen of te beperken. De projectlocatie ligt echter niet in de directe omgeving van een spoorlijn of vliegveld. Spoorweglawaai of vliegtuiglawaai vormen daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.4 Luchtkwaliteit

Verkeersvoertuigen of bedrijven kunnen stoffen uitstoten waardoor luchtverontreiniging optreedt. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom rekening gehouden worden met de luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer bevat luchtkwaliteitseisen waaraan voldaan moet worden. Er is geen toetsing aan de grenswaarden nodig als het project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het gaat dan om projecten waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. In de Regeling niet in betekende mate (NIBM) staat aangegeven welke projecten in elk geval als NIBM zijn aangewezen. Het betreft woningbouwlocaties, met één ontsluitingsweg waar netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen gebouwd worden. Of woningbouwlocaties met in elk geval twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling waar netto niet meer dan 3000 woningen worden gerealiseerd.⁷

Daarnaast moet beoordeeld worden of de luchtkwaliteit aanvaardbaar is voor de bewoners van de flexwoningen. Dit in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties en deposities in Nederland.

	Jaargemiddelde grenswaarde conform de Wet milieubeheer	Concentratie op projectlocatie op basis van Grootschalige Concentratie- en Dispositiekaarten Nederland (2021)
NO ₂ (Stikstofdioxide)	40 microgram per m ³	10-15 microgram per m ³
PM ₁₀ (fijnstof)	40 microgram per m ³	14-16 microgram per m ³
PM _{2,5} (fijnstof)	25 microgram per m ³	8-10 microgram per m ³

Tabel 3: overzicht concentratie en deposities stikstofdioxide en fijnstof.

Overweging

Voorliggend project draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het project binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM blijft. Het gaat namelijk om 12 woningen. Daarnaast wordt voor stikstofdioxide en fijnstof voldaan aan de grenswaarden, zo blijkt uit tabel 3.

4.3.5 Bodemkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling leidt ertoe dat de gronden aan de Schepersheuvel voor een andere functie worden gebruikt. In plaats van een maatschappelijke functie wordt er een woonfunctie beoogd. De bodem moet geschikt zijn voor dit gewijzigde gebruik. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico zijn voor de gebruikers. In de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029

⁶ Artikel 74, tweede lid, onder b juncto artikel 77, eerste lid van de Wet geluidhinder.

⁷ Voorschrift 3A.2 van bijlage 3a bij de Regeling niet in betekende mate bijdragen.

staat hoe regionaal wordt omgegaan met bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen en hergebruiken van grond. De nota is verbonden met de bodemkwaliteitskaart. Conform de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 dient altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen.

Overweging

Econsultancy heeft ter beoordeling van de bodemkwaliteit een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De conclusie en het advies uit het onderzoek luiden als volgt:

“De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden géén aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.”

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat het aspect bodem geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.6 M.e.r.-beoordeling

De Wet milieubeheer vereist dat voor bepaalde plannen een milieueffectrapportage (m.e.r.) wordt gemaakt. Het gaat dan om activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Deze activiteiten staan in het Besluit milieueffectrapportage. Het is verplicht om een milieueffectrapportage te maken als de activiteit behoort tot een in onderdeel C van de bijlage bij het besluit genoemde categorie.⁸

Daarnaast is er een categorie activiteiten waarbij het bevoegd gezag eerst moet beoordelen of er een milieueffectrapportage gemaakt moet worden (onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.).⁹ Daarin is een procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

Overweging

De beoogde ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

De ontwikkeling valt onder categorie D11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De bijbehorende drempelwaarden zijn:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

⁸ Artikel 2, eerste lid, Besluit milieueffectrapportage.

⁹ Artikel 2, tweede lid, Besluit milieueffectrapportage.

Met voorliggend project worden 12 flexwoningen gerealiseerd. De ontwikkeling valt hiermee ruim onder de drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordeling. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en heeft een relatief beperkte omvang. Uit het voorgaande van deze paragraaf volgt dat er geen belemmerende milieuaspecten worden voorzien. Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling geen nadelige milieugevolgen heeft.

4.4 Externe veiligheid

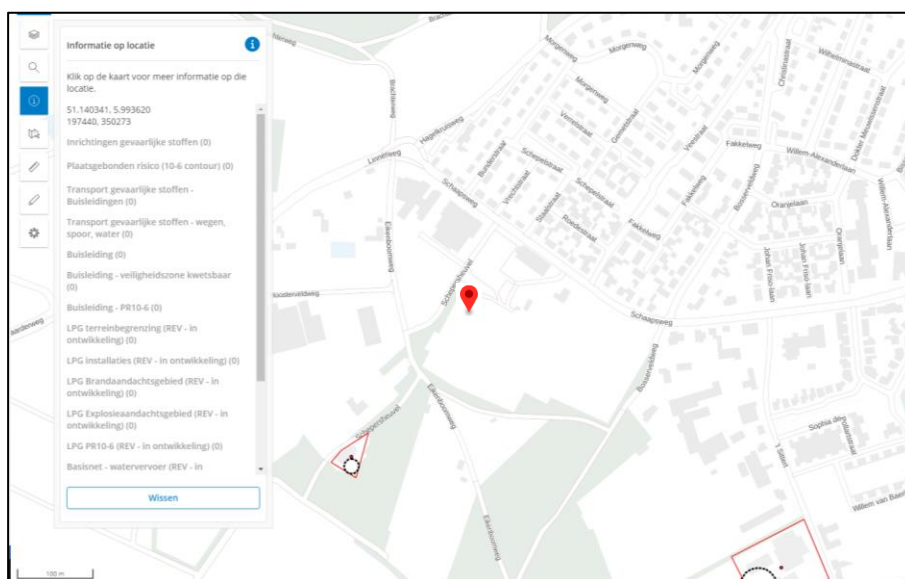
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen of transport over de weg, spoor, water of door buisleidingen. Het juridisch kader wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Bevt). Hieruit vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke projecten in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met en vervoer van gevaarlijke stoffen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.
- Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Overweging

Voor de beoordeling van de mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Nederland geraadpleegd (zie afbeelding 13). Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen. De projectlocatie ligt niet in de plaatsgebonden risicocontouren en veiligheidsafstanden van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen (zie afbeelding 12). De projectlocatie valt ook buiten de andere invloedsgebieden van de risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen. Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de flexwoningen.



Afbeelding 13: uitsnede atlas leefomgeving risicokaart met aanduiding projectgebied (rode pijl).

4.5 Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie en in de directe nabijheid liggen geen planologisch relevante leidingen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Stedelijk afvalwater

Door stedelijk afvalwater in te zamelen en af te voeren wordt de volksgezondheid beschermd en gezorgd voor een aantrekkelijke leefomgeving. Voor nieuwbouw is het lozers verboden om stedelijk afvalwater in de bodem of op oppervlaktewater te lozen, dit is in facto een aansluitplicht. De gemeente is verplicht stedelijk afvalwater in te zamelen en te transporteren naar een zuiveringstechnisch werk. Dat kan via een traditioneel gemeentelijk rioolstelsel.

Overweging

Voor de locatie van de flexwoningen zijn er vrijvervalrioleringen waar de woningen op aangesloten worden. Het aspect afvalwater vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6.2 Hemelwater

De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen waarvan de eigenaren niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. De voorkeursvolgorde die hierbij gehanteerd wordt, is: 1) vasthouden, 2) infiltreren en 3) bergen. Indien de gemeente het hemelwater inzamelt, is de gemeente ook verantwoordelijk voor de verdere verwerking ervan inclusief de lozing in de bodem of op oppervlaktewater. Het hemelwater zowel gescheiden van als gemengd met huishoudelijk afvalwater ingezameld worden.

Overweging

Op de projectlocatie is er genoeg ruimte om de flexwoningen te voorzien van een wadi. Op deze manier wordt het hemelwater op de locatie vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem. De minimale eis voor het opvangen van hemelwater heeft gemeente Roerdalen gesteld op 58 mm per m². Deze eis wordt gewaarborgd middels het aanbrengen van de wadi's. Het aspect hemelwater vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbaar aantal extra verkeersbewegingen. Daarnaast mag er geen parkeeroverlast ontstaan. Aan de hand van de CROW-publicatie wordt bekeken of de toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor de betreffende wegen gelden. Ook moet de bij de ontwikkeling behorende parkeervraag passen binnen de daarvoor bestemde normen. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie en parkeervraag zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' (incl. kencijfers over verkeersgeneratie);
- Het projectgebied valt in de categorie 'rest bebouwde kom';
- De flexwoningen worden aangemerkt als categorie 'kleine woningen, tiny house'.

Overweging verkeersgeneratie

Het project omvat de ontwikkeling van 12 flexwoningen. De bijbehorende norm voor verkeersgeneratie is 2,1 voertuigbewegingen per woning per dag. Dit resulteert in een toename van circa 25 voertuigbewegingen per dag. Op basis van deze relatief beperkte groei van de verkeersintensiteit zijn geen problemen met betrekking tot verkeersafwikkeling of veiligheid te verwachten. De verkeersgeneratie vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Overweging parkeren

Het project omvat de ontwikkeling van 12 flexwoningen. De bijbehorende parkeernorm bedraagt 0,7 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat er minimaal 9 parkeerplaatsen nodig zijn om in de toegenomen parkeerbehoefte te voorzien. De ontwikkeling voorziet in 12 parkeerplaatsen (zie inrichtingsplan in bijlage 1). Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering.

5. Juridische aspecten

5.1 Omgevingsvergunning

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan. Het is daarom niet toegestaan om de woningen te realiseren zonder omgevingsvergunning (artikel 2.1 lid 1 Wabo). In dit geval kan een omgevingsvergunning worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo. De motivering van het besluit dient daarbij een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Onderhavig document voorziet in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Besluitvormingsprocedure

5.2.1 Hoofdregel: uitgebreide procedure

Op de voorbereiding van het besluit op de aanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit volgt uit artikel 3.10 van de Wabo. Het college van burgemeester en wethouders neemt binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag een besluit. In de voorbereiding legt het college een ontwerp van het te nemen besluit voor 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht. Nadat het definitieve besluit is genomen, staat er beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2.2 Uitzondering: Crisis- en herstelwet

De procedure van 6 maanden is tijdrovend. De Crisis- en herstelwet geeft bij experimenten de mogelijkheid om af te wijken van de Wabo-regels. De besluitvormingsprocedure wordt verkort door af te wijken van artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo. Dit is alleen mogelijk bij aanvragen ten behoeve van het bevorderen van duurzame en innovatieve toepassingen voor een bepaalde termijn. De experimenten moeten tevens zijn opgenomen in de Crisis- en herstelwetgeving. In dat geval is artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo niet van toepassing. Dit volgt uit artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Met andere woorden: de uniforme openbare voorbereidingsprocedure is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt artikel 3.9 van de Wabo: de reguliere voorbereidingsprocedure. Daarvoor geldt een beslistermijn van 8 weken.

Overweging

Het college van Roerdalen heeft het project Flexwoningen Roerdalen als experiment aangemeld bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het ministerie heeft het project aangemerkt als experiment. Naar aanleiding hiervan is het grondgebied van de gemeente Roerdalen opgenomen in artikel 3.6 van de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet. Daardoor is artikel 6, eerste en tweede lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing. Het betreft namelijk een project dat voldoet aan de voorwaarden uit de Crisis- en herstelwetgeving:

- het project is innovatief, omdat dit de eerste flexwoningen in Roerdalen zijn;
- het project draagt op meerdere vlakken bij aan duurzaamheid. De woningen worden gasloos en 'all electric' uitgevoerd. Hemelwater wordt op locatie vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem. De flexwoningen zijn eenvoudig te verplaatsen en zodoende na 15 jaar elders inzetbaar;
- het project is gebonden aan een bepaalde termijn, namelijk 15 jaar.

Artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo is daarom niet van toepassing op onderhavig project. Derhalve geldt de reguliere procedure.

5.2.3 Reguliere procedure

Bij de reguliere procedure geldt een beslistermijn van 8 weken. Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit waartegen belanghebbenden bezwaar kunnen maken. Vervolgens

kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Vooroverleg

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het college van burgemeester en wethouders overleg met de besturen van andere overheidsdiensten, wanneer diens belangen in geding zijn. In het kader van deze omgevingsvergunning is vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg en waterschap Limburg. Aangezien er geen Rijksbelangen in geding zijn, is er geen vooroverleg met het Rijk gevoerd.

De provincie heeft de omgevingsvergunning beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen. Het project geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap heeft de omgevingsvergunning beoordeeld op de belangen van het waterschap en heeft geen nadere opmerkingen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de projectontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Gemeente Roerdalen is initiatiefnemer van deze ontwikkeling. Daarom is er geen sprake van verhaalbare kosten en is de economische uitvoerbaarheid geborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een participatietraject doorlopen. In een informatiebijeenkomst zijn onder andere de aanleiding en doelstelling toegelicht, waarna omwonenden en belanghebbenden gevraagd zijn deel te nemen aan een klankbordgroep. Deze klankbordgroep is vervolgens tweemaal bij elkaar gekomen. In de eerste bijeenkomst is onder meer input opgehaald over de inrichting van de woonlocatie. In de tweede bijeenkomst is de uitwerking daarvan middels tekeningen getoetst. Tot slot is er een brede inloopavond georganiseerd rondom het definitieve ontwerp.

7. Bijlagen

- 1. Inrichtingsplan Schepersheuvel Sint Odiliënberg d.d. 7 november 2022**
- 2. Rapportage quickscan Wet natuurbescherming Schepersheuvel Sint Odiliënberg d.d. 2 maart 2023**
- 3. Rapportage onderzoek stikstofdepositie Schepersheuvel Sint Odiliënberg d.d. 28 februari 2023**
- 4. Verkennend bodemonderzoek Schepersheuvel Sint Odiliënberg d.d. 18 augustus 2022**