

**Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van een omgevingsvergunning
voor de realisering van twee levensloopbestendige woningen
aan de Kanunnik Willemsestraat 4A en 4B te St. Odiliënberg
Gemeente Roerdalen**

Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo



Planstatus: Vastgesteld
Plan identificatie: NL.IMRO.1669.OVODL2023KANUNNIK4-VG01
Plannaam: Kanunnik Willemsestraat 4A en 4B St. Odiliënberg
Datum: 10 april 2024
Opdrachtgever: Particulier

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Strijd met het bestemmingsplan	1
1.3.	Ligging projectgebied	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL	3
2.1.	Inleiding	3
2.2.	Projectbeschrijving	3
2.3.	Gebiedsprofiel	5
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	7
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Regionaal beleid	10
3.5.	Gemeentelijk beleid	11
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	16
4.1.	Inleiding	16
4.2.	Milieuaspecten	16
4.3.	Externe veiligheid	19
4.4.	Waterhuishouding	20
4.5.	Archeologie	23
4.6.	Cultuurhistorie	24
4.7.	Flora en fauna	24
4.8.	Landschapswaarden	27
4.9.	Verkeer en parkeren	28
4.10.	Kabels en leidingen	29
4.11.	M.e.r.- beoordeling	29
4.12.	Compensatie Kwaliteitskader Roerdalen	30
4.13.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	30
5.	PROCEDURE EN OVERLEG	32
5.1.	Procedure	32
5.2.	Vooroverleg en omgevingsdialoog	32
5.3.	Zienswijzenprocedure	32
6.	CONCLUSIES	33
6.1.	Inleiding	33
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	33
6.3.	Conclusie	34
7.	BIJLAGEN	35

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ten behoeve van de realisering van twee levensloopbestendige woningen aan de Kanunnik Willemsestraat 4A en 4B te St. Odiliënberg in de gemeente Roerdalen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het project is gesitueerd in de kern St. Odiliënberg, waarvoor het bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” geldt met de bestemming “Wonen” volgens artikel 17, zonder een bouwvlak. Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” volgens artikel 29. Het toevoegen van woningen is in strijd met de bouwregels, er ontbreekt een bouwvlak en een bouwaanduiding. De regels van het bestemmingsplan bevatten geen afwijk- of wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan medewerking zou kunnen worden verleend.

Het betreft een Wabo-projectbesluit voor het afwijken van het bestemmingsplan. Als het gaat om een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *“indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”*.

Onderhavig rapport voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische gevolgen van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

1.2. Strijd met het bestemmingsplan

De brief van de gemeente Roerdalen d.d. 26 april 2022, als antwoord op het ingediende principeverzoek, is leidend. Het plan gaat uit van de bouw van twee levensloopbestendige woningen op een afgesplitst perceel, dat in gebruik was als tuin. De gevraagde herontwikkeling betreft een inbreidingslocatie in de kern St. Odiliënberg. Het plan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen”.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag) bevat een opsomming van de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten, een beschrijving van het bestaande en beoogde gebruik van het plangebied en een integraal overzicht van de (milieu)planologische aspecten die van belang zijn om middels een omgevingsvergunning toestemming te verkrijgen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

De omgevingsvergunningaanvraag (waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt) bestaat uit de volgende activiteiten:

- afwijken van het bestemmingsplan;
- aanleggen inrit;
- bouwen.

1.3. Ligging projectgebied

Het project is gelegen in het noordelijk deel van de kern St. Odiliënberg. In de directe omgeving zijn uitsluitend woningen gelegen. De locatie is gesitueerd op de hoek Kanunnik Willemsestraat - Bernhardlaan. Kadastraal staan de percelen bekend onder St. Odiliënberg sectie C, perceelnummer 4683 (356 m²) en 4684 (371 m²). De percelen zijn afgesplitst van het oude perceel sectie C nummer 4680.



Figuur 1: Ligging percelen sectie C nr. 4683 en 4684 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project- en gebiedsprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan de hand van de planologisch relevante aspecten. Hoofdstuk 5 omvat de procedure en overleg. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 de conclusies beschreven.

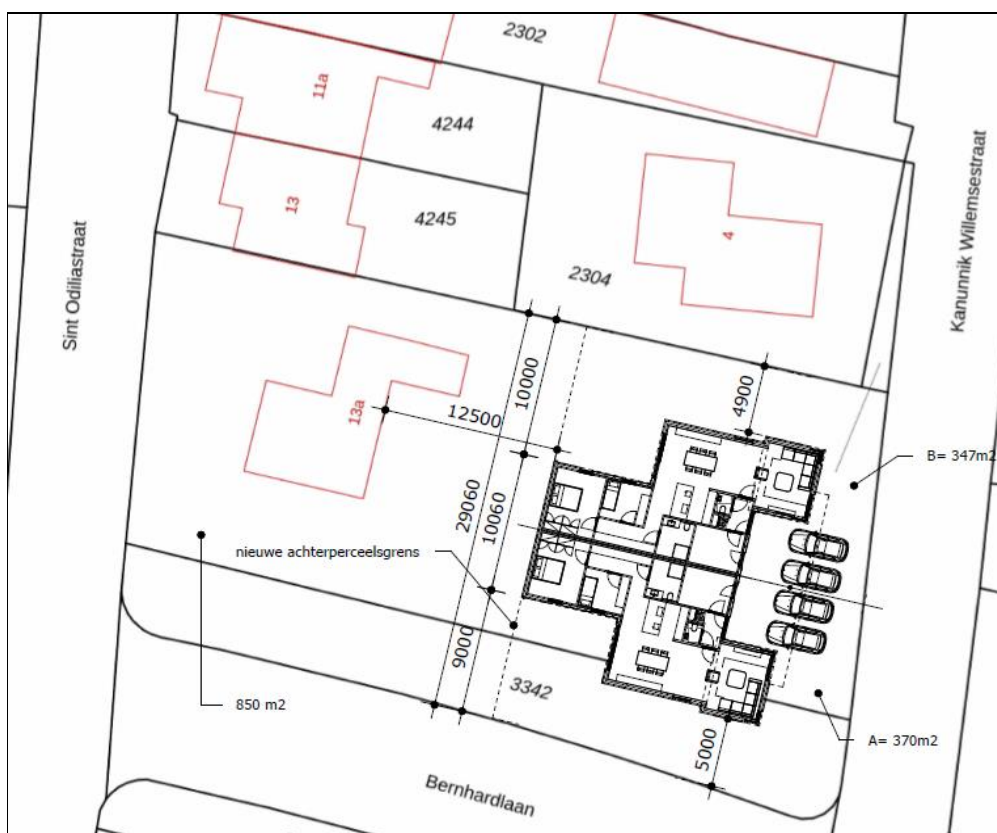
2. PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het project en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden.

2.2. Projectbeschrijving

Het oude perceel nr. 4680 was in gebruik als tuin behorend bij de woning Sint Odiliastraat 13A, 6077 AG Sint Odiliënberg. De oppervlakte van de nieuwe percelen bedraagt bij perceelnummer 4683 356 m² en nummer 4684 371 m². De locatie is nooit bebouwd geweest.



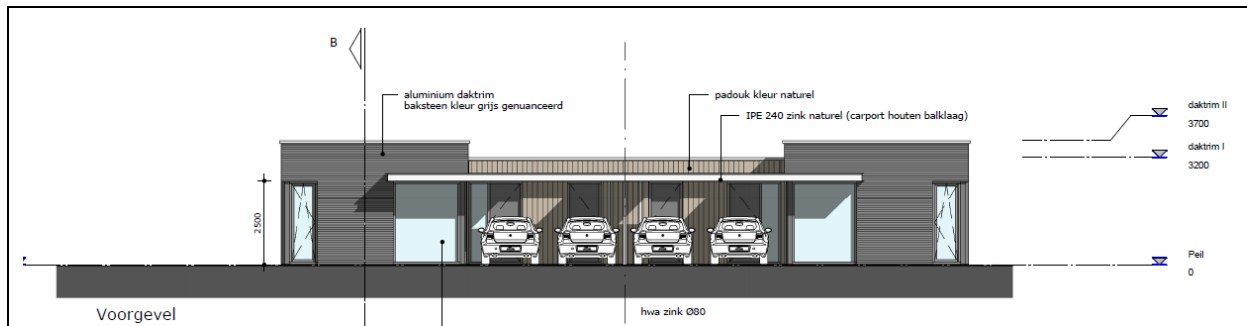
Figuur 2: Situatietekening met nieuwe percelen (bron: Kunert bouwadvies 24 januari 2023)

Toekomstige situatie

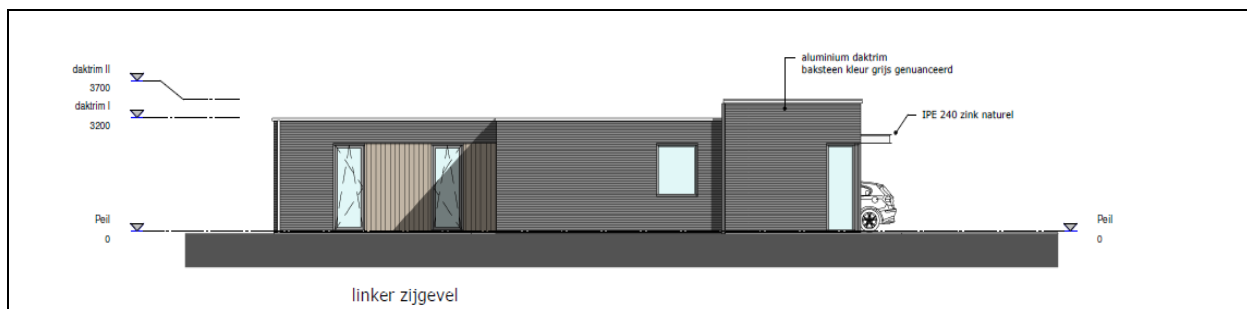
Na het bouwrijp maken worden twee levensloopbestendige woningen in één bouwlaag gerealiseerd. De woningen zijn grondgebonden nultreden-woningen met de volgende kenmerken:

- naast de woonkamer/keuken zijn de slaapkamers en badkamer op de begane grond;
- parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein d.m.v. 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde (zie figuur 2 en figuur 7);
- de oppervlakte van de woning bedraagt circa 131,6 m² (excl. carport van ieder 25,1 m²) en de inhoud 450 m³;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 3,70 meter;
- bij het principebesluit van 26 april 2022 is geen stedenbouwkundig kader opgesteld.

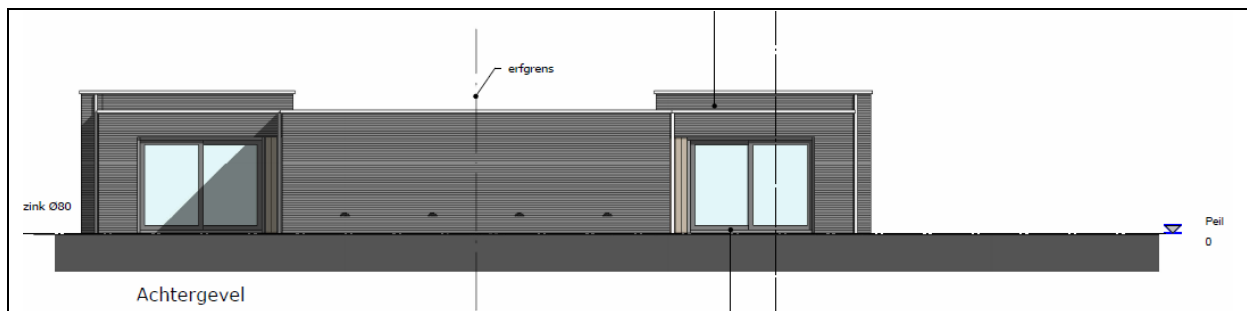
Onderstaand de gevelbeelden en plattegronden. Het plan is gelegen in een welstandsvrij gebied en is daarom niet voorgelegd aan de omgevingscommissie. Het definitieve ontwerp d.d. 24 januari 2023 is ingesloten als **bijlage 1**.



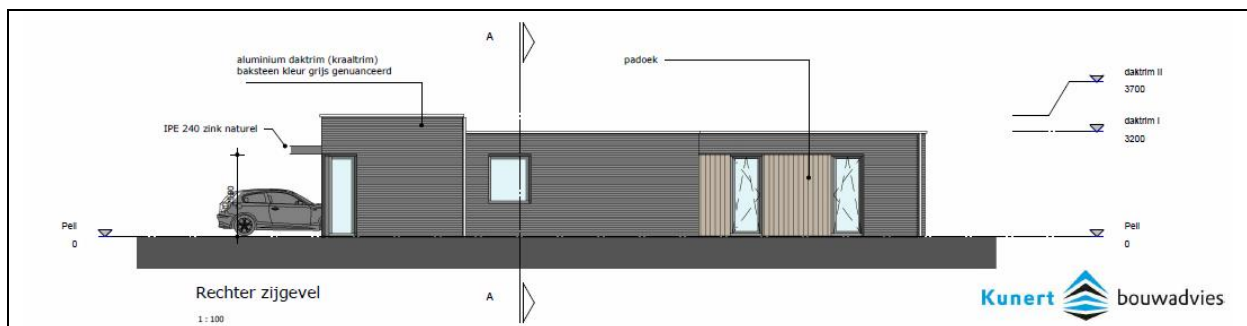
Figuur 3: Voorgevel (bron: definitief ontwerp)



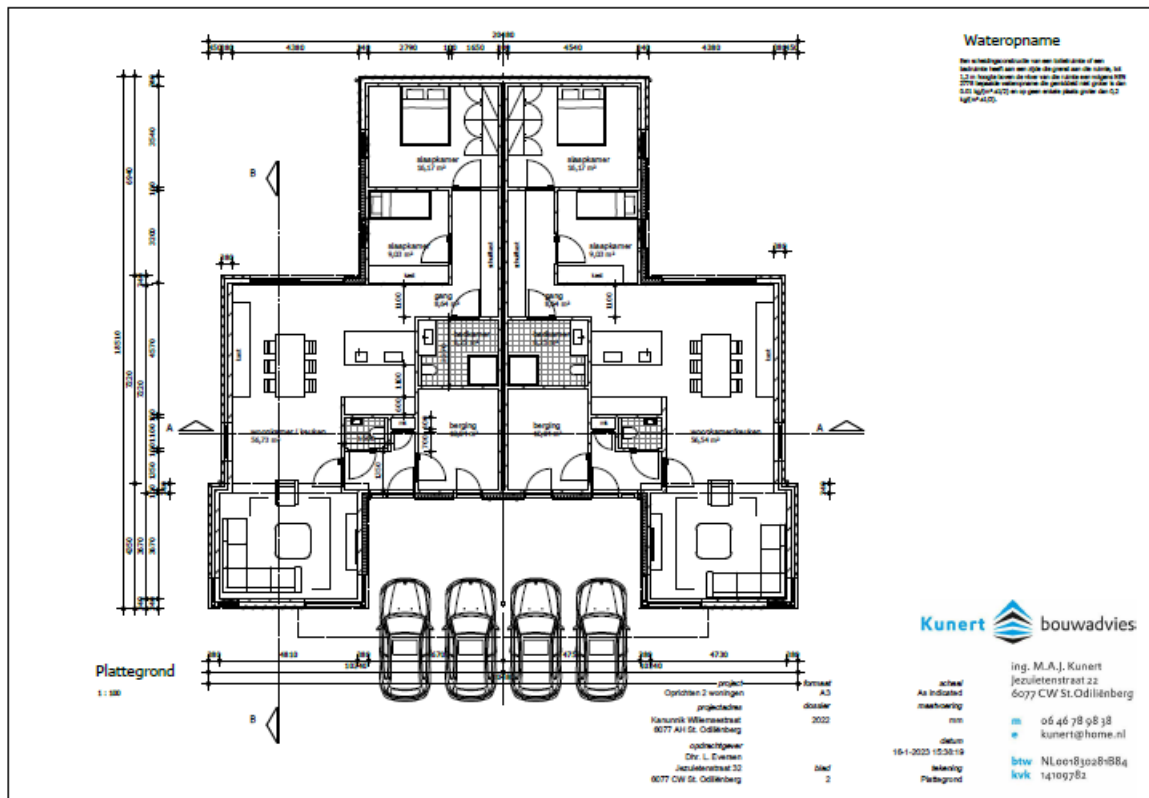
Figuur 4: Linker zijgevel (bron: definitief ontwerp)



Figuur 5: Achtergevel (bron: definitief ontwerp)



Figuur 6: Rechter zijgevel (bron: definitief ontwerp)



Figuur 7: Plattegronden (bron: definitief ontwerp)

2.3. Gebiedsprofiel

Algemeen

De kern van St. Odiliënberg is gelegen rond het historische wegenpatroon tussen de Hoofdstraat - Raadhuisstraat en de Sint Odiliastraat - Wirostraat. De kleinschalige historische lintbebouwing wordt omgeven door nieuwere woonbuurten. Het project is gelegen aan de noordelijke kant van de kern St. Odiliënberg. De Kanunnik Willemsestraat is een 30 km/h zone/weg die aftakt van de Hoofdstraat in zuidelijke richting.



Figuur 8: Zicht op te bebouwen percelen

Huidig grondgebruik in de omgeving van het project

De gronden in de omgeving van het project hebben de volgende functies:

- vrijstaande woning Sint Odiliastraat 13a;
- vrijstaande woningen Kanunnik Willemsestraat 4, 6, 9, 11 en 13;
- infrastructuur in de vorm van wegen.



Figuur 9: Zicht op Kanunnik Willemsestraat

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

3.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI), het regionale beleid en de beleidsplannen van de gemeente Roerdalen.

3.2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voor het plan is vanuit de nationale beleidskaders de Nationale Omgevingsvisie, kortweg de NOVI van belang. Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in het kader van de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking zal treden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een rijksvisie op de leefomgeving: de NOVI. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Aan de hand van een toekomstperspectief voor 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, waardoor geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde woningbouwontwikkeling met twee nieuwe woningen is dan ook niet in strijd met de nationale belangen, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het Barro heeft gezien de aard en kleinschaligheid van het project geen gevolgen voor het planvoornemen. Voor het plangebied zijn geen relevante rijksbelangen aan de orde.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het project voor de realisering van twee levensloopbestendige woningen dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor woningbouw is het volgende bepaald:

“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Een laddertoets is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet strijdig is met het rijksbeleid.

3.3. Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De Omgevingsvisie Limburg is een lange termijnvisie waarin voor de periode 2021 tot 2030 - 2050 aangegeven wordt hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en daarbij steeds de balans zoekt tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014)

De POVI is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De provincie moet beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in het kader van de nieuwe Omgevingswet. 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. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

De zoneringen op grond van het oude POL2014 zijn in POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de vastgestelde POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone hoofdtype 'Bebouwd gebied', in de categorie "Landelijke kern". De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie heeft niet geleid tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden bij het POL2014.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg.

Het begrip 'provinciaal belang' is niet nader afgebakend in de Omgevingswet. Aan de hand van de volgende criteria wordt bepaald of er een provinciaal belang bestaat:

- er is sprake van de uitvoering van één of meerdere kerntaken van de Provincie;
- er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende/(boven)regionale problematiek;
- er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

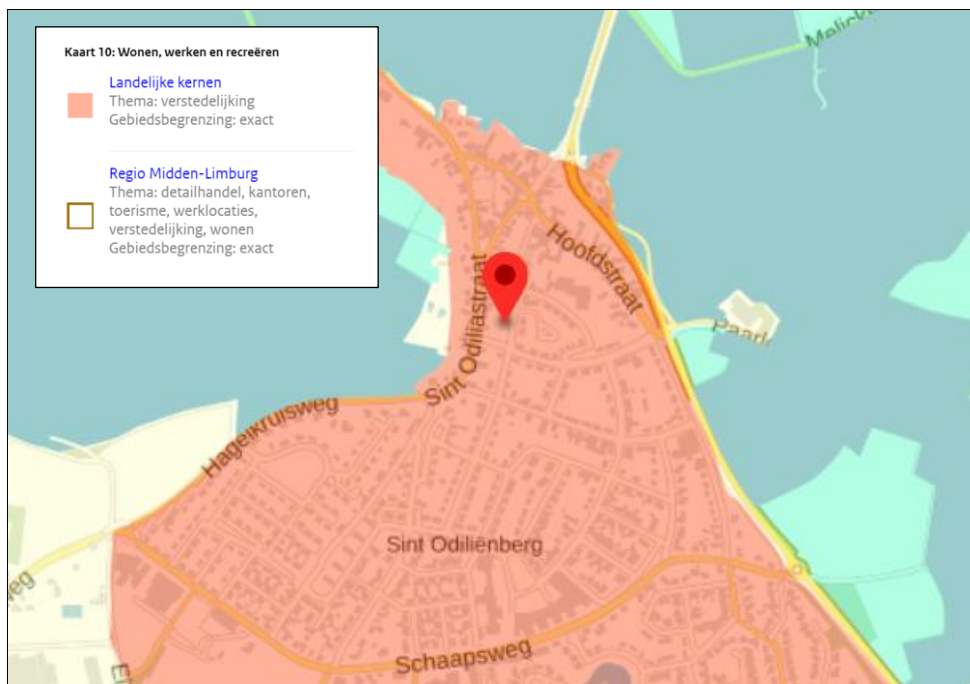
Deze criteria gelden zowel afzonderlijk van elkaar als in combinatie. Alle woningbouwontwikkelingen worden door de Provincie als een provinciaal belang beschouwd. De voorliggende ontwikkeling is tevens (nog) niet opgenomen in de regionale programmering/planvoorraad in Midden-Limburg. Derhalve is er een provinciaal belang bij het project.

Omgevingsverordening Limburg 2021 (OVL)

De OVL 2021 is vastgesteld op 16 december 2022 maar treedt pas in werking met de nieuwe omgevingswet op 1 januari 2024. De OVL vormt de vertaling van de ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie naar regels. De locatie ligt in het bebouwd gebied van de regio Midden-Limburg op basis van de regionale uitwerking in het POL2014.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van twee woningen is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (uitspraak 201608869/1/R3). In de paragraaf 3.2 Rijksbeleid is gemotiveerd er geen sprake is van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling".

Na de vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie is, op basis van die inhoud, ook de volgende stap voor de Omgevingsverordening reeds gezet. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.



Figuur 10 : Omgevingsverordening Limburg d.d. 25 mei 2021

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.4. Regionaal beleid

De gemeenteraad van Roerdalen heeft op 7 juli 2022 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (Samen gericht bouwen aan de toekomst) vastgesteld. De Structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Roerdalen. De Structuurvisie is een samenhangende rapportage, met daarin opgenomen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsrichtingen, uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De Structuurvisie is vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden van Midden-Limburg.

In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 wordt aangegeven dat de gemeente Roerdalen een aantrekkelijke woongemeente wil zijn. Hierbij hoort een prettig leefklimaat om te wonen, werken en ondernemen. Dit in een omgeving van rust, ruimte en groen en een goede infrastructuur. Regionaal wordt deze woon- en leefkwaliteit ook nagestreefd (regiovisie "Midden-Limburg, het verbindend hart van Midden-Limburg").

Roerdalen kent momenteel een krapte op de woningmarkt. In Roerdalen is de bouwproductie stevig, zo zijn er in 2018 bruto 64 woningen gerealiseerd (gereed gemeld), in 2019 en 2020 waren dit 75 respectievelijk 79 woningen en in 2021 zijn 40 woningen gerealiseerd. De ambitie is om jaarlijks 75-100 woningen in Roerdalen te realiseren, waarbij de ingezette koers om te bouwen naar behoefte wordt gecontinueerd.

Het plan betreft een inbreiding in het bebouwd gebied van de kern St. Odiliënberg en maakt geen deel uit van een groter bestaand plangebied of een toekomstig plangebied. Het plan, dat gericht is op het segment levensloopbestendig, wordt in het kader van de Structuurvisie als kansrijk gekwalificeerd. De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit o.a. grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. In de in maart 2023 afgesloten Woondeal Limburg met rijk, provincie en gemeenten, met een paragraaf Midden-Limburg, is voor Roerdalen de huisvestingsopgave van 75-100 te realiseren woningen per jaar herhaald.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het plan door de gemeente positief beoordeeld vanuit de behoefte aan dit type woning. De realisatie van de woningen is haalbaar op de gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.

Geconcludeerd kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

3.5. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma.
2. Kwaliteitskader Roerdalen.
3. Vigerend bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen”.

Ad. 1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet vereenvoudigt de huidige regels en voegt ze samen. De Omgevingswet voegt 26 wetten in het ruimtelijke domein samen tot één wet. Alle regels over de fysieke leefomgeving vallen dan onder één wet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet doen ook enkele nieuwe beleidsinstrumenten hun intrede.

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld. Dit is een beleidsinstrument met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Deze visie is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie wordt daarna uitgewerkt in één omgevingsplan. Hierin komen alle gemeentelijke regels te staan, die aangeven wat er mogelijk is in een gebied. Het omgevingsplan vervangt de bestemmingsplannen en verschillende verordeningen over geluid, milieu, water en gezondheid.

In de omgevingsvisie is een van de thema's “Wonen in Roerdalen”. Voor het bouwen van nieuwe woningen binnen de bestaande kernen geldt een 4-tal randvoorwaarden:

- Dorpse karakter

Een plan moet passen binnen het dorpse karakter. Met twee levensloopbestendige woningen binnen de kern van St. Odiliënberg voldoet het plan aan de omgevingsvisie Roerdalen, omdat de kavel voldoende ruimte biedt en met een inpassing in het straatbeeld.



Figuur 11: Voorzijde percelen

▪ Het plan moet passen binnen provinciale en regionale beleidskaders

In paragraaf 3.4 is de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025” kort beschreven. Volgens die Structuurvisie is er in St. Odiliënberg nog behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige woningen. De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit o.a. grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. In de in maart 2023 afgesloten Woondeal Limburg met rijk, provincie en gemeenten, met een paragraaf Midden-Limburg, is voor Roerdalen de huisvestingsopgave van 75-100 te realiseren woningen per jaar herhaald.

De beleidsregel “Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)” is van toepassing op het plan en vastgesteld in de raadsvergadering van 14 juli 2022 van Roerdalen. De beleidsregel is een verdere uitwerking van de Structuurvisie Wonen. De beleidsregel geldt voor nieuwe woningen die niet op de planvoorraadlijst staan. Aan het initiatief kan uitsluitend medewerking worden verleend wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 “Nee, tenzij – principe” van de beleidsregel. De beleidsregel wordt enkel toegepast indien wordt voldaan aan de volgende 5 voorwaarden:

1.

De ruimtelijke kwaliteit en de locatie van het initiatief wordt door de gemeente akkoord bevonden.

De beoogde ontwikkeling voor de twee woningen is als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld door de gemeente in het principebesluit van 26 april 2022 vanwege het inbreidingskarakter.

2.

Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project, met uitzondering van projecten waarbij wonen en zorg wordt gecombineerd.

Het plan voorziet in de behoefte van twee grondgebonden woningen in de koopsector.

3.

Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef (die van toepassing blijft volgens Bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025):

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.

Het plan voldoet aan 3 (a, d en e) van de 5 de criteria uit de kwaliteitszeef. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van St. Odiliënberg. De woningen zijn onderscheidend in relatie tot duurzaamheid door extra energie-neutrale investeringen in isolatie, zonnepanelen, en warmtepomp en zijn levensloopbestendig van aard.

- Behoeftenvraag

Het plan voorziet in de bouw van twee levensloopbestendige woningen waaraan behoefte is.

- Kwaliteitskader Roerdalen

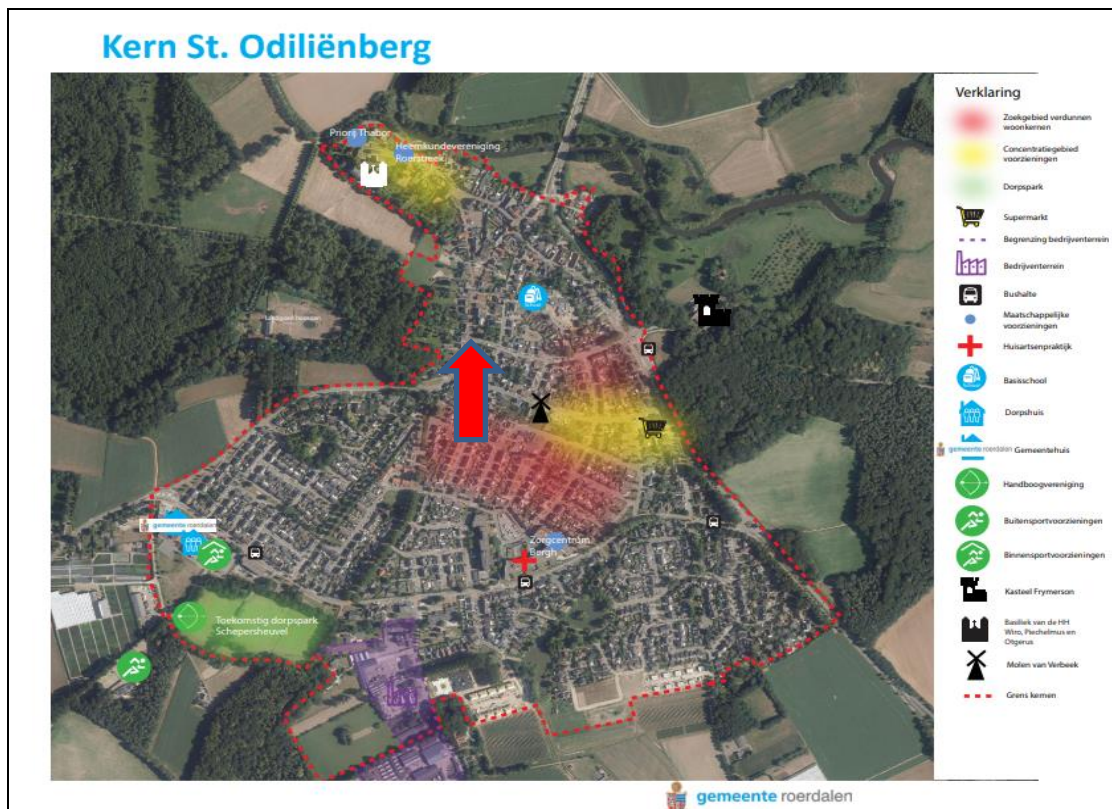
Omdat er in het plan sprake is van het toevoegen van twee nieuwe woningen in de bebouwde kom op de locatie zonder bouwaanduiding is in beginsel het LKM(+) daarop van toepassing. Het LKM vond zijn grondslag in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Met de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is het kwaliteitskader Roerdalen hiervoor in de plaats gekomen. Dit is opgenomen in module 12 van tabel 2 van bijlage II bij de Omgevingsvisie 2050. Per vierkante meter extra bouwvlak of vierkante meter aan hoofdgebouw geldt een bijdrage van € 35,-.

Ad. 2. Kwaliteitskader Roerdalen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het Kwaliteitskader Roerdalen is gekoppeld aan de Omgevingsvisie en is van toepassing nadat er een positieve grondhouding ten aanzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is aangenomen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan/ omgevingsplan. Versterking/ verharding van het buitengebied welke niet rechtstreeks is toegestaan moet altijd ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast.

Het kwaliteitskader is van toepassing op het buitengebied. Dit betreft het gebied dat gelegen is buiten de grens van de kernen. Het project is gelegen binnen de kern St. Odiliënberg, zoals onderstaand is weergegeven in bijlage IV kernenkaart van de Omgevingsvisie Roerdalen. De kwaliteitsbijdrage voor de te realiseren woningen wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer.



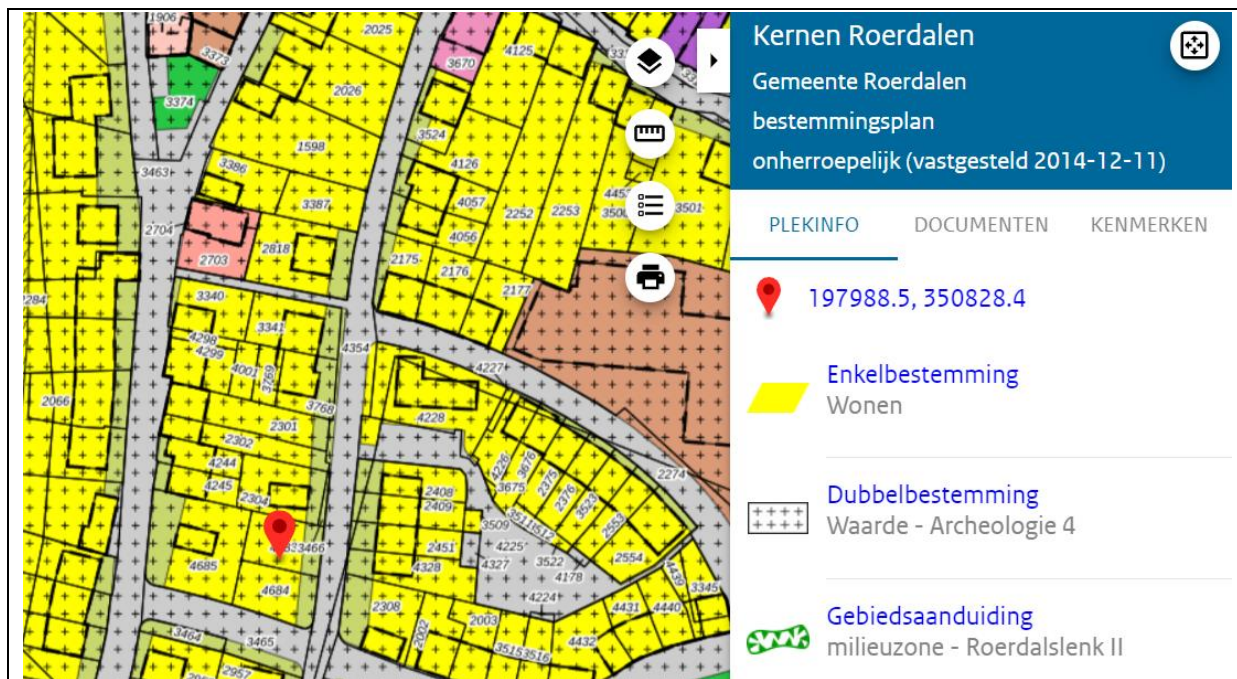
Figuur 12: Kernenkaart St. Odiliënberg met locatie bij rode pijl (bron: Omgevingsvisie Roerdalen 2050)

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen”.

Het plangebied is gelegen in het vastgestelde bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” (raadsbesluit 17 juni 2016). Voor het perceel geldt de enkelbestemming “Wonen” volgens artikel 17. Volgens de bouwregels zijn er niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het toevoegen van een nieuwe woning is in strijd met de bouwregels, mede omdat een bouwvlak en bouwaanduiding ter plaatse ontbreekt.

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. Binnen het bestemmingsplan Kernen Roerdalen geldt tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4”. Binnen het Actualisatie archeologisch beleid en het kwaliteitskader (ontwerp, 2022) geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”. Voor deze zones geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringdiepte vanaf 40 cm -mv.

Tenslotte geldt volgens artikel 36.8 “de milieuzone - roerdalslenk II”, waarbij het onder meer verboden is om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, dieper dan 30 meter beneden het maaiveld.



Figuur 13: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen".

Op het plangebied is tevens van toepassing het "Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers", vastgesteld op 23 mei 2019. Een facetbestemmingsplan is een bestemmingsplan, waarbij het (onderliggende) geldende bestemmingsplan ook na de vaststelling van het facetbestemmingsplan van kracht blijft. Met deze regeling wil de gemeente de huisvesting van arbeidsmigranten in beeld hebben, daarop controle houden en de richting bepalen. Het is een beleidskader afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen, huisvestingsrichtlijnen en ruimtelijke ordening.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen". Het toevoegen van woningen is in strijd met de bouwregels, er ontbreekt een bouwvlak en een bouwaanduiding. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of vrijstellingsmogelijkheden op grond waarvan medewerking aan het initiatief zou kunnen worden verleend. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat afwijken van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven, uitgezonderd het bestemmingsplan.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van de planwijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna (inclusief stikstof);
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- M.e.r.- beoordeling;
- compensatie Kwaliteitskader Roerdalen;
- economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

4.2. Milieuaspecten

Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming moet zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Ter onderbouwing is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geonius Milieu BV. Doelstelling van het verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek is om inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te krijgen om na te gaan of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

De rapportage is ingesloten als **bijlage 2** en bekend als “Verkennd bodemonderzoek Kanunnik Willemsestraat St. Odiliënberg” rapportnummer MA220996.R01.V1.0 d.d. 2 februari 2023 met de volgende conclusies:

- De locatie is nooit bebouwd geweest en momenteel braakliggend.
- De boven- en ondergrond (0-0,5 m-mv) zijn niet verontreinigd.
- Uit de analyse resultaten van de bodem is naar voren gekomen dat de boven- en ondergrond niet zijn verontreinigd. Hierdoor is op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit de hypothese “onverdacht” aanvaard.
- Uit de analyse resultaten voor asbest is naar voren gekomen dat er geen asbest in de bodem aanwezig is. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Er zijn geen belemmeringen voor de bouw van de twee levensloopbestendige woningen en de uitritten op deze locatie.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

De nieuwe levensloopbestendige woningen betreffen een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (wgh), derhalve dient er rekening te worden gehouden met geluid uit de omgeving, zoals wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

De locatie is gelegen in een 30 km/h zone. Dit betekent dat in het kader van de Wgh geen eisen worden gesteld aan de te verwachten optredende gevelbelastingen. De provinciale weg N293 (Roermond-Posterholt) ligt op ruim 200 meter afstand van de locatie. Daarmee vallen de nieuwe woningen niet in de geluidzone (200 meter) van deze weg. Overige omliggende 30 km/h wegen kunnen vanwege de lage etmaalintensiteit en/of grote afstand als akoestisch irrelevant worden beschouwd. Een akoestisch onderzoek naar de optredende gevelbelastingen is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied valt niet in de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

Geluidbelasting warmtepomp

In het plan wordt voor de verwarming en warm tapwater een lucht-water warmtepomp toegepast. Hiervoor is een buitenunit nodig met de volgende kenmerken:

- beide woningen worden voorzien van een zeer stille Mitsubishi Ecodan Power Inverter PUAZ-SW100 YAA buitenunit;
- de afstand tussen de buitenunit en de tussenliggende erfgrens bedraagt in alle gevallen meer dan 5,1 meter (zie doorsnede A van de bestektekening behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning);
- ook de afstand tot de bestaande woningen bedraagt ruimschoots meer dan 5,0 meter (zie situatietekening). Hiermee is voldoende aannemelijk dat de buitenunit voldoet aan artikel 3.8 lid 2 Bouwbesluit 2012;
- de warmtepomp veroorzaakt op de perceelsgrens een geluidsniveau van ten hoogste 40dB bepaalt volgens de Handleiding Meten en Regelen Industrielawaai.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan akoestisch niet belemmerd wordt.

Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van twee levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' van de Wet milieubeheer. De kengetallen van het CROW (CROW-publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012) vormen een leidraad voor de verkeersgeneratie. Het gaat daarbij om de gemiddelde verkeersgeneratie (hoeveelheid verkeersbewegingen per etmaal) op een gemiddelde weekdag. Voor een woning geldt een toename van 8. Zowel uit bovenstaande bijlage 3A als het ingevulde NIBM tool berekening (16 vervoersbewegingen per weekdag) blijkt dat het plan NIBM is.

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. Voor de locatie moet worden gestreefd naar een goed verblijfsklimaat, hoewel de functies op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteiten niet zijn aangemerkt als gevoelig object. Het verblijfsklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 en deze bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

Waarde plangebied (µg/m ³) - 2025 (gegevens 2022)		Grenswaarde (µg/m ³)
PM10	16	40
PM2,5	10	25
NO ₂	10	40

Zoals blijkt uit het bovenstaande wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

De ontwikkeling leidt niet dan wel tot een minimale verslechtering van de luchtkwaliteit én kan daarom als "niet in betekenende mate" worden gezien. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de realisering van het project.

Bedrijven en milieuzonering/geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied woningen dan wel inrichtingen aanwezig zijn die bij de planwijziging belemmerd kunnen worden door het plan.

Milieuzonering

Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt.

In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Voor de beoordeling wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes, namelijk “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. Het omgevingstype is een rustige woonwijk.

Op basis van de ‘grootste afstand’ tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
<i>Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)</i>	

Figuur 14: Milieucategorie en richtafstanden (bron: VNG)

Daarnaast ligt op het perceel al een woonbestemming. Alleen het aantal woningen per bouwperceel mag niet toenemen. Vanuit het aspect milieu (bedrijven en milieuzonering/omgekeerde werking) is dit niet relevant, nu binnen de bestemming 'Wonen' wonen op het perceel rechtstreeks is toegestaan.

Door het toevoegen van twee woningen wijzigt de planologische bestemming feitelijk niet en kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en/of inrichtingen die een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat in de woningen.

Geur

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor de planrealisatie. Bij de nieuwe woningen is een goed woon- en leefklimaat aanwezig omdat er voor het aspect geur geen bedrijven en/of inrichtingen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen.

4.3. Externe veiligheid

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Bij ruimtelijke besluiten waarbij het groepsrisico relevant is moet het besluit gemotiveerd en verantwoord worden, als maat voor de maatschappelijke impact van een ongeval met veel slachtoffers.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het beleid voor transport over weg, water en spoor is beschreven in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Basisnet en het besluit externe veiligheid transportroutes.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Hieruit is het volgende gebleken:

- zowel binnen als nabij het plangebied bevinden zich geen inrichtingen (bedrijven) die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren;
- zowel binnen als nabij het plangebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving;
- in of in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid

Op nationaal niveau is in de “Vierde Nota Waterhuishouding” (NW4) en “Waterbeleid 21e eeuw anders omgaan met water” als beleidsuitgangspunt gekozen dat het waterbeheer gericht dient te zijn op veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid.

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast, mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen.

Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte. De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens.

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden opgenomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet.

Provinciaal beleid

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen met partners willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

In het kader van het Provinciale Omgevingsvisie is vastgesteld dat de projectlocatie gesitueerd is binnen een woonkern. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de provinciale kaders. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Het waterbeheer voor het bebouwd gebied wordt gekenmerkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen volgens de provinciale richtlijnen.

Waterschap Limburg

Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas. Per 1 januari 2017 is dit waterschap na een fusie opgegaan in het Waterschap Limburg.

Voor het plangebied is de leggerkaart Zuid-Limburg en Keur van het waterschap van toepassing. De leggerkaart Zuid-Limburg en de Keur betreffen de legger (december 2016) en Keur van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas, zoals die juridisch zijn vastgesteld. Waterschap Limburg werkt nog aan één nieuwe waterschapsverordening die van kracht wordt op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

Uit de leggerkaart Zuid-Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied en/of primaire watergangen. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied, en niet in een overig kwetsbaar gebied.

Beleid gemeente Roerdalen

Het beleid van de gemeente Roerdalen is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden.

Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). De minimale eis is 58 mm per verhard oppervlak opvangen of infiltreren.

In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roerdalen eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

In de omgeving van het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. De stromingsrichting van het grondwater is westnoordwestelijk. Het grondwater bevindt zich ter plaatse van de onderzoekslocatie op een diepte van circa 23 m+NAP. De hoogteligging van de locatie bedraagt circa 26 m+NAP. Op basis hiervan kan het grondwater op de onderzoekslocatie op een diepte van circa 3 m-mv aangetroffen worden (bron: Verkennend bodemonderzoek Kanunnik Willemsestraat (ong.) te St. Odiliënberg, 2023 Geonius).

1. Waterbergingsopgave.

Het verhard oppervlak in het plan is als volgt samengesteld:

- plat dak: 156,7 m²

Bestrating doorlatend/water af op tuin.

Totaal verhard oppervlak: 156,7 m² met 6,55 m³ berging per woning in betonnen infiltratieput.

Capaciteitsberekening hemelwater-infiltratievoorziening					
		Bergingseis in mm T=25 in 45 minuten	35	Bergingseis in mm T=100 in 30 minuten	45
bruto dakoppervlak	156,70 m ² m ² 156,70 m ²				
			5,4845 m ³		7,0515 m ³
Totale hoeveelheid benodigde waterberging			5,4845 m ³		7,0515 m ³
Inhoud nieuw regenwaterriool diam. 125 mm	48,00 m ³		0,5 m ³		0,5 m ³
Benodigde berging waterbuffer			4,9845 m ³		6,5515 m ³

Figuur 15: Capaciteitsberekening infiltratie 2 woningen Kanunnik Willemsestraat

De infiltratievoorziening is op de ontwerptekening aangegeven.

2. Riolering.

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Door middel van een huisaansluiting wordt de leiding aangesloten op het gemeentelijke hoofdriool (verzamelleiding).

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd.

Het plan hoeft niet aangemeld te worden bij het watertoetsloket ter verkrijging van een positief wateradvies vanwege de beperkte omvang. De gemeente Roerdalen is in deze derhalve de toetsende instantie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor de realisering van de twee woningen geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water.

4.5. Archeologie

Voor het archeologiebeleid in de gemeente Roerdalen gold in eerste instantie het door de gemeenteraad vastgesteld beleid d.d. 16 december 2010, bestaande uit een Archeologieverordening 2010 en archeologische verwachtingskaart. Deze topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied bevat de archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden. Tevens bevat de kaart ondergrenzen met betrekking tot grondroerende werkzaamheden.

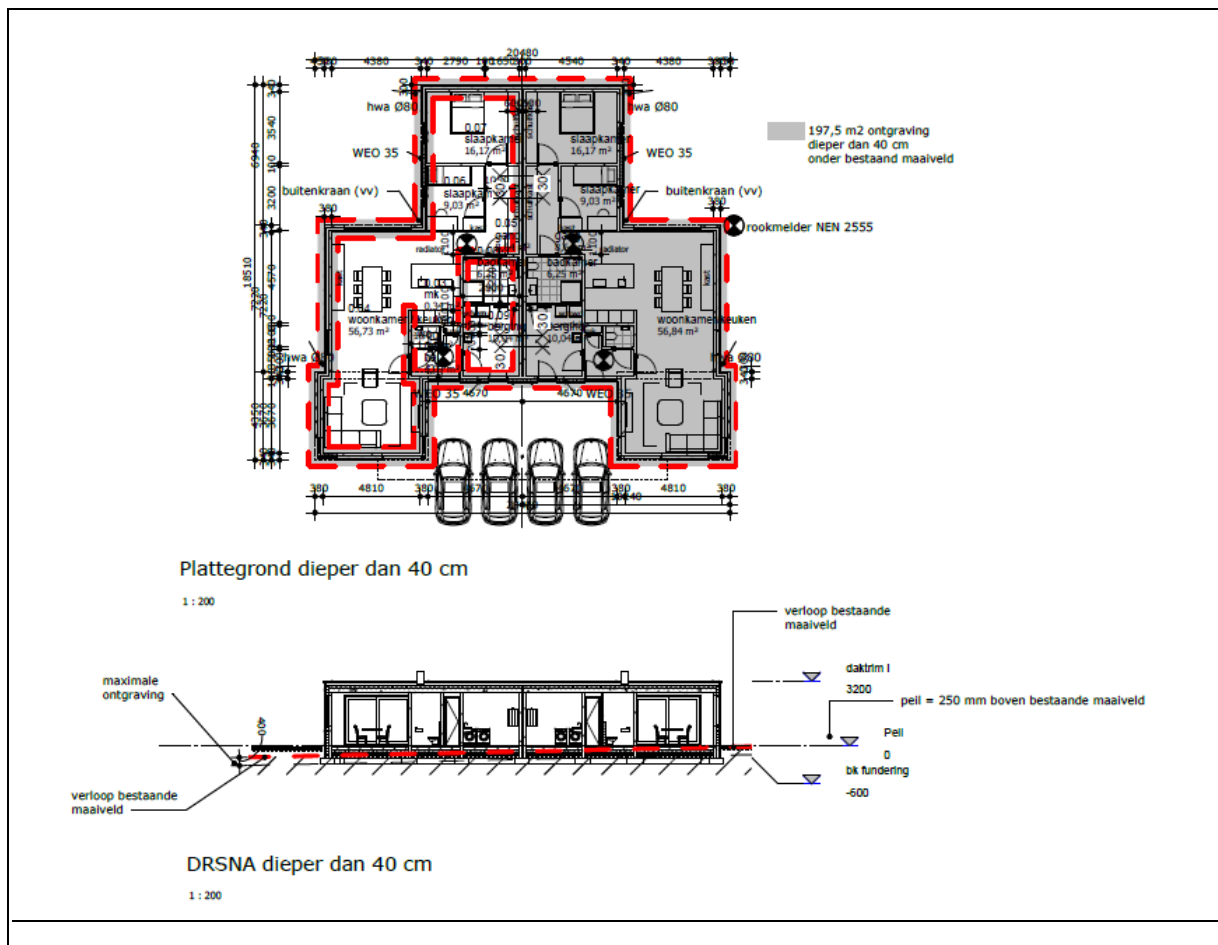
Het gemeentelijk beleid is erop gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

In 2021 heeft de gemeente Roerdalen de archeologische waarden en verwachtingen in het gehele grondgebied van de gemeente laten actualiseren, mede ook vanwege de komst van de Omgevingswet. Met een facetbestemmingsplan "Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader" worden de huidige archeologische dubbelbestemmingen geschrapt en worden de nieuwe archeologische dubbelbestemmingen met de hieraan verbonden voorwaarden vastgesteld. De actualisatie heeft geleid tot beperken van het aantal beleidscategorieën.

In het bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen" geldt voor het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" volgens artikel 29 van de regels. In het ontwerp facetbestemmingsplan "Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader" krijgt het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4" met een vrijstellingseis voor archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van de bebouwing van maximaal 250 m² en een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 40 cm.

In principe geldt dat er een archeologisch onderzoek nodig is. Gelet op dit feit is in overleg met het bevoegd gezag en de omgevingsdienst servicecentrum MER het volgende overwogen:

- het perceel loopt over de breedte flink af (naar links toe);
- beide woningen hebben hetzelfde peil, waarbij de rechter woning maatgevend is, deze woning ligt met het peil op 25 cm boven het bestaande maaiveld;
- de linker woning komt daarmee met het peil verder boven het maaiveld uit;
- het maaiveld ter plaatse wordt nadien bij de tuinaanleg verder opgehoogd;
- hierdoor wordt met name bij de rechter woning de bodem dieper dan 40 cm verstoord, bij de linker woning alleen de funderingsstroken;
- uit de onderstaande tekening blijkt dat de bodem daarmee in het totaal slechts 197,5 m² dieper dan 40 cm geroerd zal worden;
- hierdoor blijft het plan onder de 250 m² grens en is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 16: Kaart verstoringsdiepte archeologie (bron: Kunert bouwadvies 5-04-2023)

Samenvattend kan geconcludeerd dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.6. Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied gerekend tot de kern St. Odiliënberg. Binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan bevinden zich geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig in de omgeving van het plangebied. St. Odiliënberg telt momenteel 20 rijksmonumenten met een concentratie aan het Kerkplein rond de Romaanse basiliek. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 400 meter.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen.

4.7. Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming (flora en fauna) en bescherming van houtopstanden. Inzichtelijk moet gemaakt worden of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden en soorten en wordt aangegeven welke stappen doorlopen dienen te worden als natuurwaarden mogelijk in het geding komen. Het plan dient derhalve getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming (Wn) en het provinciale gebiedsbeschermingsregime in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Gebiedsbescherming

Afwegingskader Wet natuurbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het projectgebied is gesitueerd op circa 100 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Roerdal' met tussenliggende bebouwing. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de versterking van soorten.

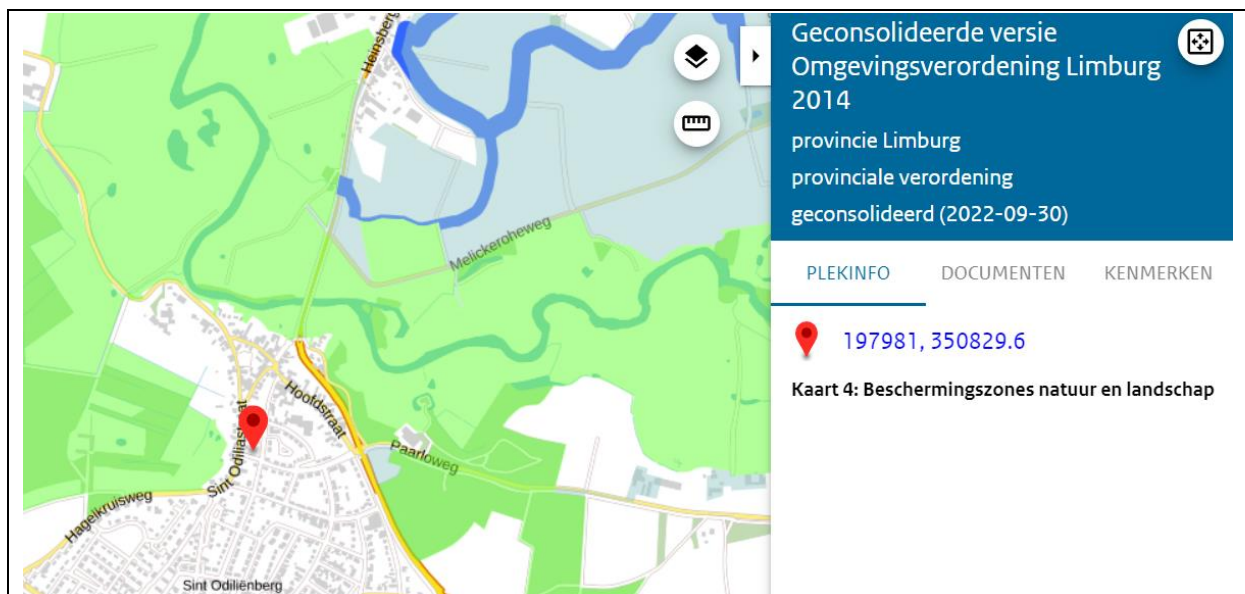


Figuur 17: Ligging Natura 2000 gebied Roerdal en plangebied

Directe aantasting van dit beschermde gebied is op voorhand uitgesloten als gevolg van de woningbouw. Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de bouw van de levensloopbestendige woningen.

Afwegingskader Omgevingsverordening Provincie Limburg 2021

In de Omgevingsverordening Limburg is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vastgelegd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van groene gebieden, voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Figuur 18: Ligging plangebied en Natuurnetwerk Nederland Omgevingsverordening provincie Limburg 2022

Door de voorgenomen ontwikkeling worden geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de omliggende landschapszones, Nadelige effecten worden door de geplande woningbouwontwikkeling niet verwacht. De landschappelijke kernkwaliteiten blijven behouden en versterkt. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.

Stikstofdeposito

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of het realiseren en het gebruik van beide woningen mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wn.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen de locatie kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden. Voor de woningen betreft het de uitstoot van stikstof als gevolg van het realiseren en het gebruik ervan. Door Aelmans is een stikstofonderzoek uitgevoerd met een toelichting en 2 berekeningen d.d. 16 oktober 2023, project M230020.002V2/FSC zie **bijlage 3.1** memo: Toelichting stikstofonderzoek. Dit betekent dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de realisatie- en gebruiksfase van de woning.

De inputgegevens van zowel de realisatiefase als de gebruiksfase zijn ingevoerd in de meest recente versie van Aerius calculator (2023_20231004_fd8d865135). Voor beide situaties, realisatie en gebruik, zijn twee afzonderlijke berekeningen gemaakt zie **bijlage 3.2 en 3.3**.

▪ *Realisatiefase*

Aan de hand van de aangeleverde gegevens en vergelijkbare bouwprojecten is voor de realisatiefase een reële inschatting gemaakt van de werkzaamheden met mobiele werktuigen op de locatie en de verkeersbewegingen van en naar de locatie.

De realisatiefase omvat zowel de grondwerkzaamheden, aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwen zelf alsook het aanbrengen van de opritten en terrassen. Bijlage 3.2 betreft de Aeriusberekening van de realisatiefase van de woningen.

▪ *Gebruiksfase*

De woningen worden voorzien van een warmtepomp en pv-panelen. In de nieuwe woningen zijn verder geen bronnen aanwezig die NOx- en/of NH3-emissies veroorzaken. De enige bron die vervolgens wel nog NOx- en NH3- emissie veroorzaakt is het verkeer van en naar de woningen. Bijlage 3.3 betreft de Aeriusberekening van de gebruiksfase van de woningen.

Conclusie

Op grond van de resultaten uit de berekeningen kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden, ten gevolge van NOx- en NH3-emissies in de realisatiefase en gebruiksfase van de twee nieuwe woningen, uitgesloten kunnen worden.

De uitkomsten geven derhalve geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Op de toekomstige bouwkafeel is alle bestaande groen in december 2022 verwijderd om de bouw mogelijk te maken. Er was geen bijzondere begroeiing aanwezig en er ontbraken bomen of waterpartijen. Het perceel was in gebruik als tuin bij de bestaande woning Sint Odiliastraat 13a.

Het perceel wordt omringd door bestaande woonbebouwing, tuinen en wegen. Gezien deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat beschermde soorten enkel hun leefgebied op de projectlocatie hebben.

In het kader van de Wn zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. De effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland liggen op te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Deze vorm van bescherming is niet van toepassing op het plangebied.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de natuurwetgeving is niet aan de orde. De bepalingen uit de Wn (met name de algemene zorgplicht) zijn altijd van toepassing.

4.8. Landschapswaarden

Het project is gesitueerd in de kern St. Odiliënberg. Het plangebied ligt buiten de vroegere Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt geen deel uit van de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (goudgroene en zilvergroene landschapszone). Volgens de provinciale natuurkaarten komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het project is gelegen in de bebouwde kom van St. Odiliënberg en wordt aangemerkt als bebouwd gebied.

Het landschap van de gemeente Roerdalen is afwisselend en gevarieerd. De volgende landschappelijke eenheden zijn te onderscheiden:

- De Meinweg.
- Het rivierdal van de Roer.
- Het beekdal van de Vlootbeek.
- Het Midenterras van Maas en Roer.

In het kader van het gemeentelijk "Groenstructuurplan" (2009) is de huidige groenstructuur in de gemeente in kaart gebracht. Daarbij zijn ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. Het plangebied is aangemerkt als bebouwde kern op de rand van het midenterras. In en rond het plangebied bevinden zich geen monumentale bomen volgens het Groenstructuurplan.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur en landschap geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van de twee woningen.

4.9. Verkeer en parkeren

Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:

1. Bereikbaarheid.
2. Parkeren.

Ad. 1.

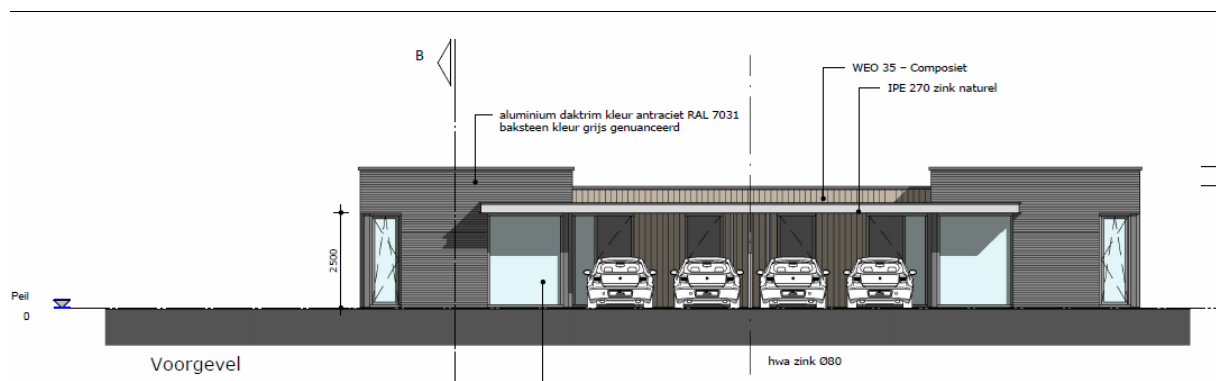
De bereikbaarheid van de nieuwe woningen verloopt via Kanunnik Willemsestraat met twee nieuwe inritten. De locatie blijft voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk.

Ad. 2.

Bij een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat er voorzien is in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het parkeren voor de nieuwe woningen dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid primair op eigen terrein plaats te vinden. De basis voor de parkeernormen wordt gevonden in de "Parkeerkencijfers CROW" publicatie 381 uit 2018.

Volgens de gemeentelijke parkeernormen is de woning gelegen in een 'niet stedelijk' gebied dat valt onder de categorie 'schil centrum' met een parkeernorm van minimaal 1,6 – maximaal 2,4 parkeerplaats per woning. Bij de nieuwe woningen kan voorzien worden in de parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen per woning aan de voorzijde.



Figuur 19: Parkeren bij nieuwe woningen (bron: definitief ontwerp)

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering opleveren voor de planrealisatie.

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering opleveren voor plan.

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de realisatie van twee woningen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden. De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling ziet op het realiseren van twee nieuwe woningen.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van twee wooneenheden. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

Conclusie

De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.12. Compensatie Kwaliteitskader Roerdalen

Voor het plan is een kwaliteitsbijdrage overeengekomen van € 35,00 per m² toe te voegen bebouwing in een anterieure overeenkomst.

4.13. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente, indien sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan, de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Voor het plan heeft de gemeente met de initiatiefnemer een privaatrechtelijk overeenkomst gesloten met akkoordverklaring van de kosten en voorwaarden, waaronder de financiële bijdrage volgens het Kwaliteitskader Roerdalen uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Onder realisering wordt verstaan de bouw van de nieuwe woningen. Het is daarom niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen. Er worden geen aanpassingen aan de openbare ruimte gedaan, anders dan de aansluiting van de percelen op de bestaande openbare ruimte via een inritconstructie.

In de planschadeovereenkomst is tevens opgenomen dat uit de gevraagde planologische wijziging planschade kan voortvloeien op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd moet worden, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Vooroverleg en omgevingsdialoog

De Provincie Limburg en het Waterschap Limburg zijn in het kader van het vooroverleg betrokken in het plan.

De initiatiefnemers hebben de omwonenden in de directe omgeving in februari/maart 2023 geïnformeerd over het plan. Dit betrof de bewoners van De Kanunnik Willemsestraat 4, 6, 9, 11, 13 en de Odiliastraat 13A. Het plan voor de realisatie van twee nieuwe woningen is door de omgeving goed ontvangen. Het verslag van de geanonimiseerde omgevingsdialoog is ingesloten als **bijlage 4**.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure verloopt via de procedure zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening met bijbehorende stukken heeft vanaf van 2 februari 2024 tot en met 14 maart 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in het Electronisch gemeentebblad en op www.roerdalen.nl en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de realisering van twee levensloopbestendige woningen aan Kanunnik Willemsestraat ong. te St. Odiliënberg. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- ruimtelijke gevolgen en afweging;
- conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van twee levensloopbestendige woningen in de kern St. Odiliënberg.

Voor het Rijksbeleid is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij het ruimtelijke besluit van toepassing. Er is sprake van het bouwen binnen het bestaand bebouwd gebied met een inbreidingsplan t.b.v. een woonsegment waaraan behoefte is. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat sprake is van minder dan 11 woningen.

Inhoudelijk bestaat er met de POVI (Provinciale Omgevingsvisie) geen strijdigheid.

Het plan is tevens inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Voor de gemeentelijke kaders bestaat er strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan “1^e herziening Kern en Roerdalen”, vanwege het toevoegen van twee woningen. Het plan is onder voorwaarden akkoord bevonden door de gemeente Roerdalen in het principebesluit van 26 april 2022 en is stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving.

De afwijking met twee extra woningen is voldoende gemotiveerd vanuit het aspect volkshuisvesting, waarbij er behoefte is geconstateerd voor de nieuwe nul-tredenwoningen.

Het geldende bestemmingsplan biedt rechtstreeks geen basis om medewerking te verlenen. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Op grond van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is gebleken dat de woningen voldoen aan de randvoorwaarden om binnen de kern St. Odiliënberg te bouwen.

Met een verkennend bodemonderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisering van de woning vanuit het aspect bodem.

De overige milieuaspecten waaronder milieuzonering, externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen eveneens geen belemmering voor de realisering.

Op grond van de berekende parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van de twee woningen is gebleken dat de parkeerbehoefte twee plaatsen per woning bedraagt, welke op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.

Het aspect stikstof is onderbouwd met 2 berekeningen t.b.v. de realisatie – en gebruiksfase. De uitkomsten geven geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura 2000-gebieden.

Gebleken is dat er geen aanleiding is voor archeologisch onderzoek, omdat er onder de norm van de oppervlakte/verstoringdiepte gebleven wordt bij de bouw van de twee woningen.

De economische uitvoerbaarheid van het plan en het mogelijke verhaal van planschadekosten is voldoende afgezekerd met een realiseringsovereenkomst tussen de gemeente Roerdalen en de initiatiefnemer.

Vanuit de beschreven planologisch relevante aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en de ruimtelijke structuur niet onevenredig aangetast.

6.3. Conclusie

Alles overwegende kan geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden vanwege het feit dat er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden en het project uit ruimtelijk-planologisch oogpunt aanvaardbaar is. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

7. BIJLAGEN

Bijlage 1:

Definitief ontwerp twee woningen Kanunnik Willemsestraat ong. d.d. 24 januari 2023, Kunert bouwadvies

Bijlage 2:

“Verkennd bodemonderzoek Kanunnik Willemsestraat (ong.) te St. Odiliënberg”, Geonius BV rapportnummer MA220996.R01.V1.0 d.d. 2 februari 2023

Bijlage 3:

3.1 Toelichting stikstofonderzoek, Aelmans d.d. 16 oktober 2023, project M230020.002V2/FS

3.2 Aeries bijlage gebruiksfase Re9FDCqYyHFj d.d. 16 oktober 2023;

3.3 Aeries bijlage realisatiefase RZDpsmrU7fZB d.d.16 oktober 2023.

Bijlage 4:

Geanonimiseerd verslag omgevingsdialoog februari-maart 2023