



Ruimtelijke onderbouwing
'Herbouw bedrijfswoning'

Zwartemolenweg 49 te Posterholt

Gemeente Roerdalen

Ruimtelijke onderbouwing 'Herbouw bedrijfswoning'

Zwartemolenweg 49 te Posterholt
Gemeente Roerdalen

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.OVPHT2019ZWARTEMWG-VG01
Rapportnummer:	M171158.004/TCR
Opdrachtgever:	Dhr. R.M.W. Wienen
Opsteller:	A.M.C.M. Crasborn
Status:	vastgesteld 15-7-2020
Datum:	5 november 2019 21 februari 2020 25 juni 2020 23 juli 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Leeswijzer	6
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	9
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	11
3.1.2	Beleidslijn Grote Rivieren	12
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie POL 2014 (GC02).....	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC06).....	13
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Wonen Midden Limburg.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	15
3.4.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+)	17
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Inleiding.....	19
4.2	Verkeer en parkeren.....	19
4.2.1	Verkeersstructuur.....	19
4.2.2	Parkeren	19
4.3	Geluidshinder	19
4.4	Waterhuishouding.....	20
4.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	20
4.4.2	Provinciaal beleid	20
4.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	21

4.5	Ecologie	22
4.5.1	Algemeen.....	22
4.5.2	Gebiedsbescherming	22
4.5.3	Conclusie flora en fauna	22
4.6	Archeologie.....	23
4.7	Bodem	24
4.8	Bedrijven en milieuzonering.....	24
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Kabels en leidingen.....	26
4.11	Luchtkwaliteit	26
5	Formele procedure.....	29
5.1	Algemeen.....	29
5.2	Zienswijzen	29
6	Economische uitvoerbaarheid	31
6.1	Algemeen.....	31
6.2	Grondexploitatiewet	31
6.2.1	Algemeen.....	31
6.2.2	Exploitatieplan.....	31
6.3	Planschade.....	32
7	Afweging belangen en conclusie	33
8	Bijlagen.....	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, dhr. R. Wienen, is eigenaar van de locatie Zwartemolenweg 49 te Posterholt. Het betreft hierbij een agrarisch bedrijf dat op deze locatie gevestigd is.

Het gehele bedrijf ligt op een perceel met een grootte van circa 2,2 ha. met daarop een agrarisch bouwvlak van ongeveer 2.600 m². Op dit bouwvlak staan twee loodsen (opslag en werktuigenberging) met een totale oppervlakte van 450 m² en de bedrijfswoning inclusief bijgebouw (langgevelboerderij). De bedrijfswoning en een van beide loodsen, gelegen op een perceel van 4000 m², is eigendom van initiatiefnemer.

Dhr. Wienen is voornemens om de bestaande bedrijfswoning, gelegen op zijn bedrijfsgedeelte, te herbouwen. Dit op de eerste plaats vanwege de leeftijd van de bestaande bedrijfswoning en de bouwkundige toestand en daarnaast vanwege de ligging van het pand, direct grenzend aan openbare weg. Gezien het voorgaande is hij voornemens om de te herbouwen woning te verplaatsen in noordwestelijke richting op zijn perceel.

Om dit mogelijk te maken dient er extra ruimte gecreëerd te worden buiten het bestaande agrarische bouwvlak. Deze extra ruimte (175 m²) wordt met een afwijking van het bestemmingsplan toegevoegd om zodoende een verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning mogelijk te maken.



Luchtfoto met locatie Zwartemolenweg 49 te Posterholt met bestaande bebouwing en aanduiding plangebied.

Het voornemen past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen – 2e herziening” van de gemeente Roerdalen. Vandaar dat het college is verzocht naar de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen heeft daarop op 13 november 2018 een positief besluit tot medewerking genomen. De toezegging op het principeverzoek heeft een geldigheidsduur van een jaar (zie bijlage 1).

De afwijking van de bestemming wordt middels een omgevingsvergunning in procedure gebracht. Het afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing.

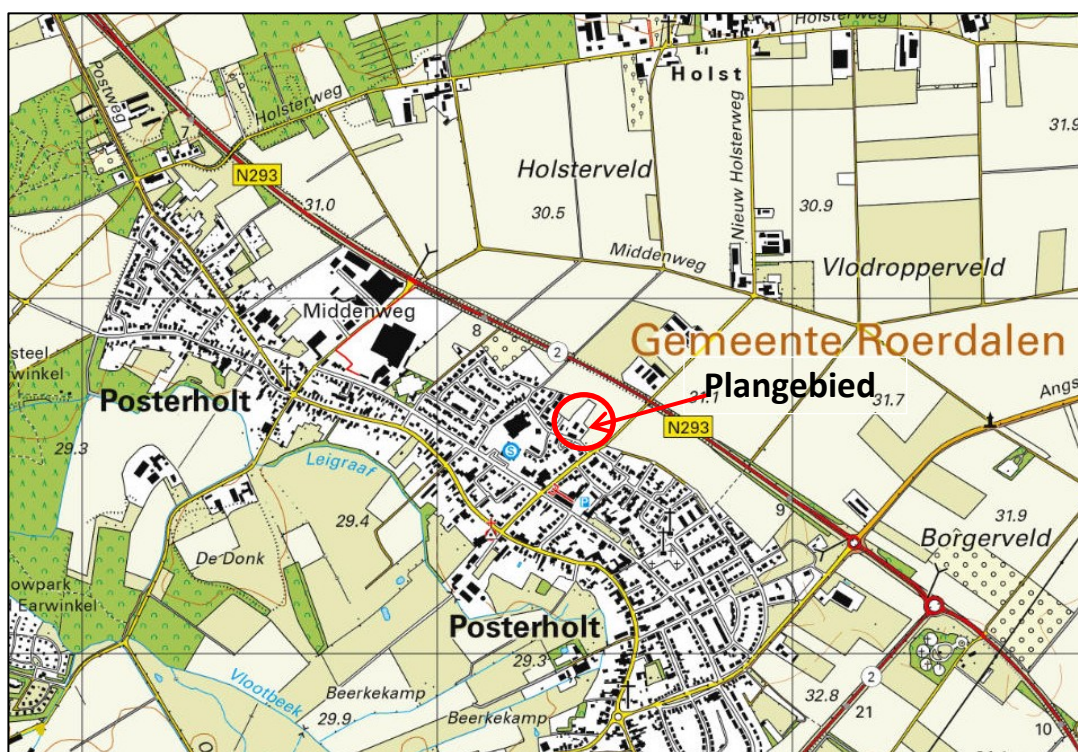
Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende planologische regime en vormt hiermee een onderdeel van de omgevingsvergunning ten behoeve van de herbouw van de woning.

1.2 Leeswijzer

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk 4 worden de milieutechnische - en omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 gaat in op de belangenafweging.

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

De planlocatie ligt aan de Zwartemolenweg 49 te Posterholt, in het buitengebied van de gemeente Roerdalen. De Zwartemolenweg is een gemeentelijke weg en tevens de scheiding tussen de kern Posterholt en het buitengebied. De locatie ligt daarmee ten noordoosten van de kern Posterholt en wordt aan de noordoostzijde begrensd door de N293. De locatie ligt op de grens van de kern Posterholt en het agrarische buitengebied.



Figuur: Topografische kaart met de ligging van het plangebied binnen de rode cirkel.

Kadastraal is het perceel van de planlocatie bekend als gemeente Posterholt, sectie D nr. 2777. Het perceel betreft een bestaand akkerbouw- en groenteteeltbedrijf, bestaande uit een opslagloods/werktuigenberging van 240 m² en een langgevelboerderij met een bedrijfswoning en daaraan vast gelegen schuur.

De locatie is gelegen tegen de bebouwde kom van Posterholt met aan de zuid- en westzijde woningen.

Bestaande situatie

An aerial photograph of a residential neighborhood. Three houses are highlighted with red arrows pointing to them from the top right. The arrows are labeled 'Loods', 'Woning', and 'Berging' in red text. The houses are situated along a street, with a large green field to the right and a road intersection to the left.

8

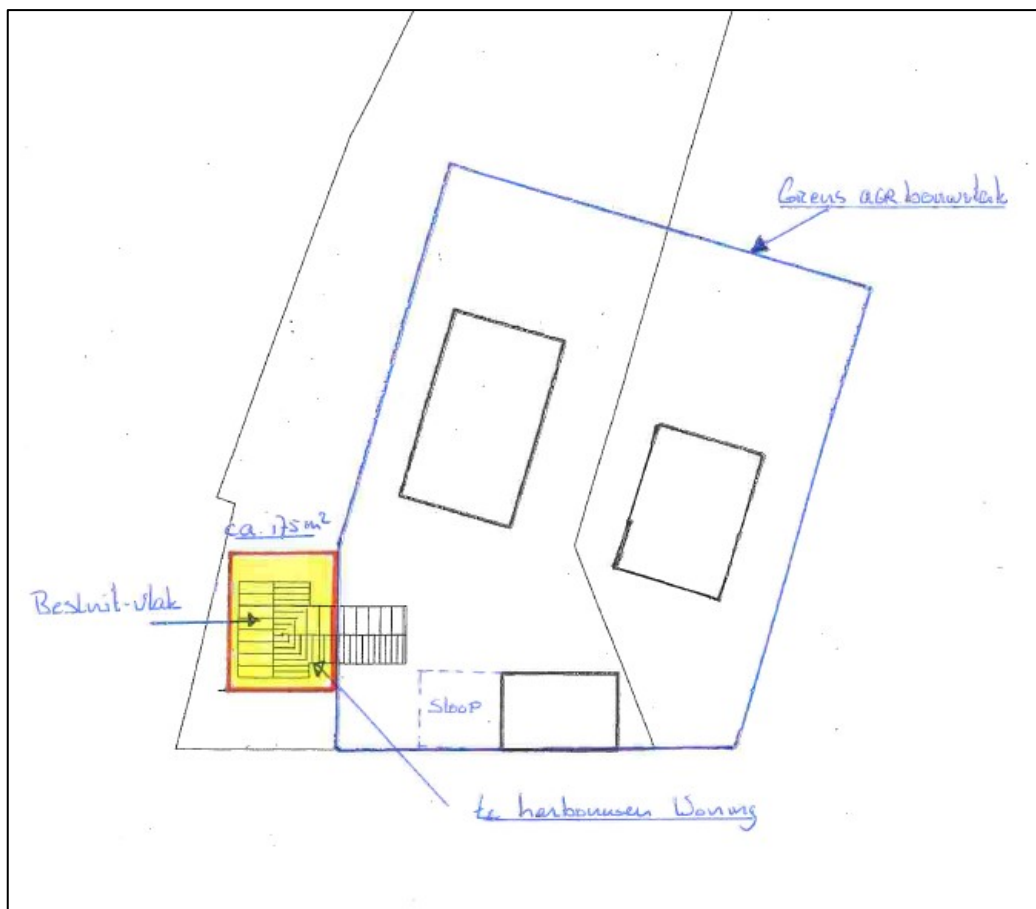
De locatie wordt geëxploiteerd als een akkerbouw- en groententeeltbedrijf. De loods die in gebruik is verkeert in goede staat van onderhoud. De bedrijfswoning met aanpandige schuur daarentegen zijn aan vervanging toe. Mede gezien de ligging van de bedrijfswoning, op geringe afstand van de openbare weg, bestaat de wens om de woning te verplaatsen op het terrein. Hiertoe zal het bestaande woongedeelte worden afgebroken, het gedeelte van het gebouw waarin zich nu de schuur bevindt zal blijven staan.

2.2 Beoogde planontwikkeling

De beoogde ontwikkeling op onderhavige locatie bestaat uit de bouw van een woning (gedeeltelijk) buiten het bestaande agrarische bouwvlak. Met een vrijstelling voor een vlak van ongeveer 175m² ontstaat de mogelijkheid om op de locatie de bedrijfswoning te verplaatsen en te herbouwen.



Figuur: Huidige situatie planlocatie (bron: Ruimtelijkeplannen)



Figuur: Locatie besluitvlak

2.3 Ruimtelijke effecten

De ruimtelijke effecten als gevolg van dit planvoornemen zijn gering tot nihil voor de omgeving. Het bedrijf heeft met haar bedrijfsactiviteiten binnen de planlocatie geen of weinig effecten op de omgeving. Binnen de planlocatie worden, na verplaatsing van de bedrijfswoning, de overige bedrijfsgebouwen (loods en berging) in stand gehouden en gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering.

Waar nodig zullen de bestaande bedrijfsgebouwen opgeknapt worden. Naar aanleiding van de vormverandering en herbouw van de bedrijfswoning, zijn de eigenaren voornemens de locatie "aan te kleden". Op basis van een inpassingsplan wensen zij de locatie te verfraaien en meer uitstraling te geven. De bestaande bedrijfsgebouwen en de nieuw te bouwen bedrijfswoning, die nu nog in een vrij kale omgeving staan, zullen daarmee in het landschap "op" gaan. (zie inpassingsplan)

Samengevat draagt het planvoornemen bij aan de volgende ruimtelijke effecten:

- voorkomen van verdere verloedering van de omgeving;
- verbetering van het landschapsbeeld en de uitstraling van het landschap door een passende en mooie landschappelijke inpassing van het erf en gebouwen.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen – 2e herziening” en de vigerende structuurvisie/beleidsstukken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moeten vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.2 Beleidslijn Grote Rivieren

Het perceel Zwartemolenweg 49 te Posterholt is niet gelegen in het stroomvoerend of bergend regime van een rivier. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt dan ook geen toetsingskader

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

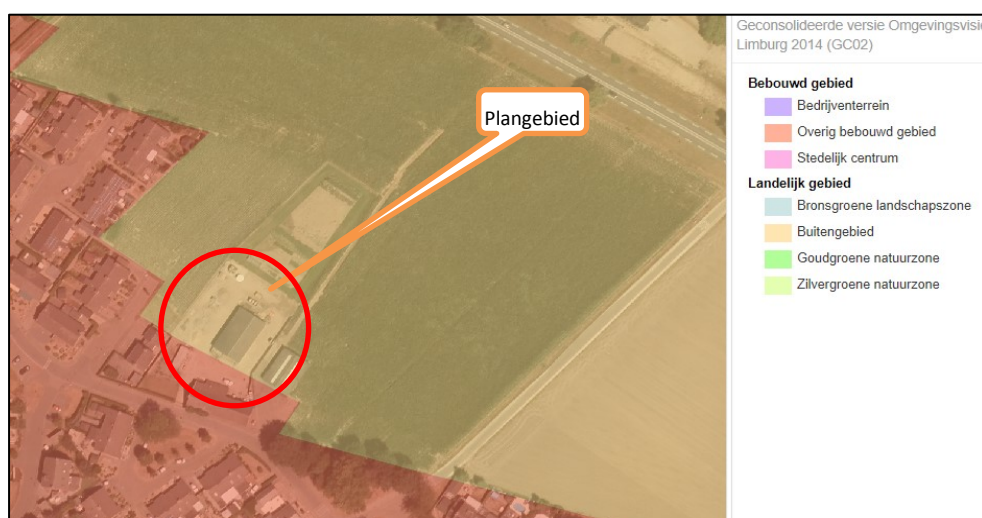
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie POL 2014 (GC02)

Het op 12 december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is in de geconsolideerde versie aangepast op basis van:

1. Erratum mei 2015, en
2. De aanpassingen in de begrenzing van de goudgroene natuurzone zoals die zijn doorgevoerd in het kader van de vaststelling van het Natuurbeheerplan Limburg 2016, 2017, 2018.

In de Omgevingsvisie is de provincie Limburg opgedeeld in zoneringen. Het projectgebied is gelegen in het "Landelijke gebied" binnen de zones 'Overig bebouwd gebied en Buitengebied'



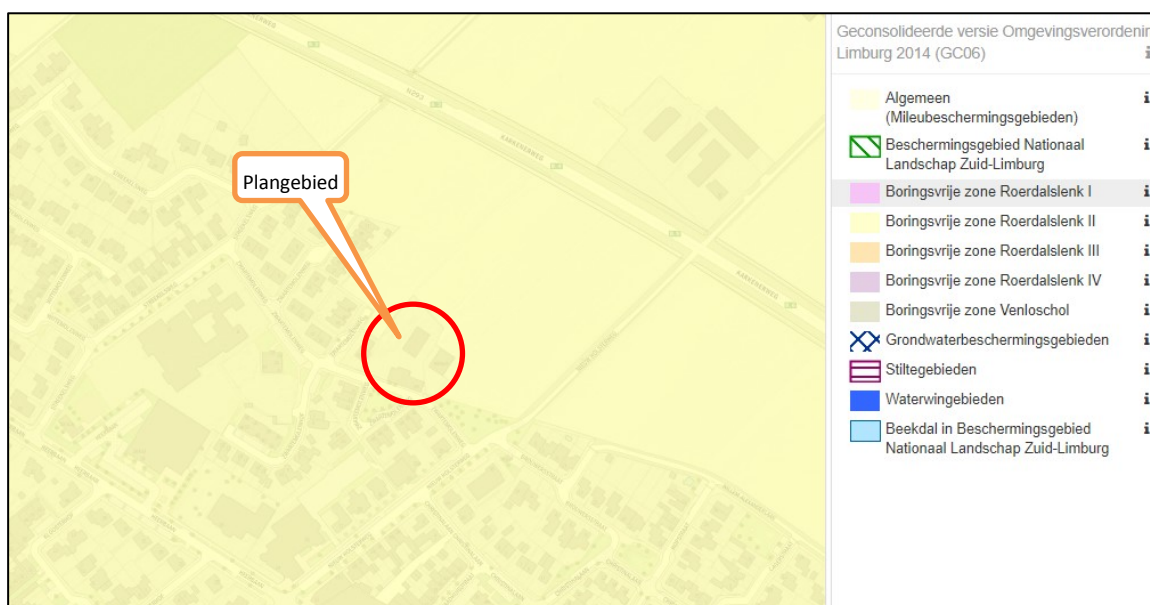
Figuur: Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied.

De bedrijfsvoering van het bedrijf vindt hoofdzakelijk in zone “buitengebied plaats. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Er is sprake van de aanpassing van een bestaande agrarische bedrijfslocatie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC06)

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Figuur: Uitsnede kaart ‘milieubeschermingsgebieden’ Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied.

Het plangebied is gelegen ter plaatse van een grondwaterbeschermingsgebied en een boringsvrije zone (Roerdalslenk II). Het planvoornemen heeft, gezien de aard, geen invloed op deze milieubeschermingszoneringen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een wijzigingsplan of bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het wijzigingsplan of bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien tien of meer woningen worden gerealiseerd. Omdat in onderhavig planvoornemen sprake is van de herbouw van een bedrijfswoning, die reeds aanwezig is op het bestaande agrarische bedrijf, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden Limburg

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben met de Structuurvisie Wonen Middel Limburg de bestaande visie (Structuurvisie 2014) geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. In deze actualisatie worden de leermomenten van de Structuurvisie 2014 meegenomen. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030. Deze actualisatie kan worden aangehaald als “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021” (hierna Structuurvisie Wonen 2018). De regio Midden-Limburg laat met de voorliggende actualisatie van de Structuurvisie 2014 zien, dat het regionaal samenwerken op het gebied van Wonen goed functioneert. Deze samenwerking heeft meerwaarde voor alle gemeenten. Vaak zijn de opgaven waarvoor de individuele gemeenten aan de lat staan te complex om lokaal aan te gaan. De Structuurvisie Wonen 2018 is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar, inclusief toetsingskaders. Voorop blijft staan dat voorzienbaarheid gecreëerd wordt m.b.t. de benodigde reductie van de planvoorraad. Daarnaast ligt de focus op de realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De Structuurvisie Wonen 2018 bevat een gereedschapskist, het in te zetten instrumentarium om deze opgaven te bereiken

De herbouw van de bedrijfswoning heeft geen consequenties voor de woningvoorraad en de aspecten die hier een relatie mee hebben.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in het bestemmingsplan, de gemeentelijk structuurvisie en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige project is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2e herziening’ van de gemeente Roerdalen (zoals vastgesteld op 21 april 2016). Op dit moment vigeren ter plekke van het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1’ en een bouwvlak.



Figuur: Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied (rood omkaderd).

De aanwezige woning is bestemd als een agrarische bedrijfswoning en is samen met de bedrijfsgebouwen (schuur en loodsen) gelegen op het agrarische bouwvlak. Dit agrarische bouwvlak is in eigendom bij twee eigenaren. Het gedeelte met de bestaande woning (inclusief schuur) en 1 loods, gelegen achter de woning (kadastraal Posterholt sectie D no.: 2777), is eigendom van initiatiefnemer.

Het overige deel van het perceel is bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1'. Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Verder is hier tevens te zien dat het perceel is het gelegen in het gebied van de Roerdalslenk II. Op het grootste gedeelte van het bouwvlak, ook op het toekomstige rust géén archeologische dubbelbestemming.

Het planvoornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De bedrijfswoning zal op een andere locatie herbouwd worden. Hiervoor heeft het bestaande bouwvlak echter niet de correcte vorm. Middels een vergunning om hiervan af te wijken wordt de herbouw mogelijk gemaakt

Middels onderhavige onderbouwing wordt aangetoond dat het plan, de herbouw van de bestaande bedrijfswoning, kan voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke kwaliteit. De herbouw van de bedrijfswoning is derhalve inpasbaar. In het navolgende komen de aspecten voor een goede ruimtelijke ordening verder aan de orde.

3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+)

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging, herziening van, of rechtstreeks door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. In de tabel met ruimtelijke ontwikkelingen (bijlagen 2A en 2B) is aangegeven voor welke ontwikkelingen het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing is. Omdat het LKM als uitgangspunt is gehanteerd, is het gemeentelijk kwaliteitsmenu het LKM+ genoemd.

Op basis van het LKM+ hebben initiatiefnemers een inpassingsplan voor de locatie opgesteld (zie bijlage 2). Middels dit plan wordt de locatie aan de Zwartemolenweg zowel ruimtelijk als landschappelijk ingepast (zie onderstaande figuur). De realisatie van dit plan zal middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en als voorschrift in de vergunning geborgd worden.

Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het gemeentelijk beleid, is voorliggend plan daarmee niet in strijd.



Figuur: Inpassing locatie Zwartemolenweg

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.2 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.2.1 Verkeersstructuur

Het aantal verkeersbewegingen zal niet veranderen. Kortom, de verkeersstructuur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.2 Parkeren

Zoals hierboven vermeld voorziet het planvoornemen niet in een extra verkeersaantrekkende werking. Derhalve hoeven er geen extra openbare parkeerplaatsen te worden aangelegd. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren.

4.3 Geluidshinder

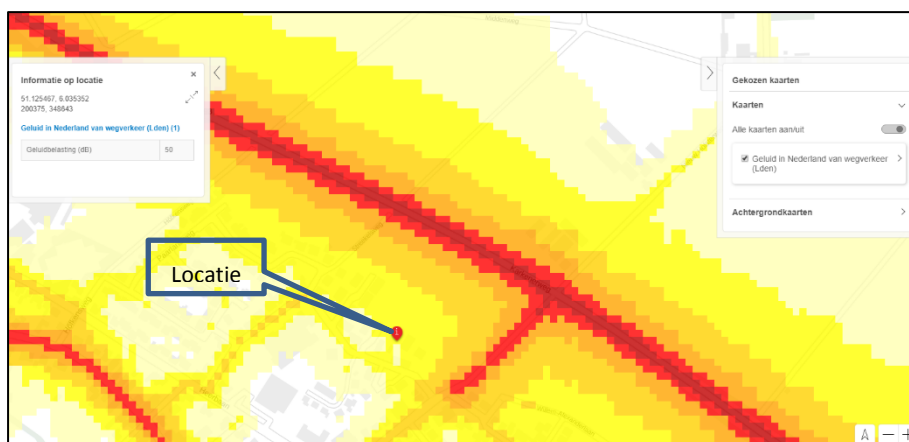
Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

In onderhavig geval is enkel sprake van de verplaatsing een bedrijfswoning, waarbij deze woning op een grotere afstand van de openbare weg komt te liggen. Daarnaast ligt op een afstand van ca. 175 meter van de nieuw te bouwen woning de N293 (provinciale weg).

De hinder, veroorzaakt door het verkeer op deze weg, is in kaart gebracht middels de “Atlas Leefomgeving”. Deze atlas biedt informatie over de kwaliteit van de Nederlandse leefomgeving.

De geluidsbelasting is bepaald op basis van standaard rekenmethode I. Hieruit volgt dat de geluidsbelasting L_{den} op de gevel van de woning 47 dB bedraagt na aftrek van 2 dB ex artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ter hoogte van de te herbouwen bedrijfswoning de geluidsbelasting (L_{den}) die door de N293 wordt veroorzaakt, 47 dB bedraagt. Een normale gevel van een woning heeft volgens het Bouwbesluit minimaal een geluidwering van 20 dB. Dit betekent dat binnen de woning een geluidsniveau van $47 - 20 = 27$ dB te verwachten is. Hiermee wordt de wettelijk

binnenwaarde voor geluid in de woning van 33 dB gewaarborgd. Er is voor wat betreft geluid sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur: Uitsnede Atlas Leefomgeving

Voor de herbouw van de woning heeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden verricht. Naast wegverkeerslawaai zijn de aspecten industrielawaai en spoorweglawaai niet aan de orde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

4.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg. Op de kaarten van de gemeente Roerdalen van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het planvoornemen voorziet niet in nieuw vrijkomend afvalwater (alleen van huishoudelijk afvalwater is sprake, maar dat is ook in de bestaande situatie reeds het geval). Indien er in de toekomst afvalwater vrijkomt zal dit water worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Roerdalen. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Ten aanzien van het rioleringsplan 2016-2021 kan in relatie tot onderhavig planvoornemen nog worden gesteld dat het planvoornemen geen negatief effect heeft. In de nieuwe situatie is alleen sprake van huishoudelijk afvalwater. In de oude situatie was dit de laatste jaren ook het geval doch was het planologisch mogelijk om ook bedrijfsmatig water te produceren.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het riool en dit zal in de toekomst niet wijzigen.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. Hierin zal geen wijziging optreden ten opzichte van de bestaande situatie.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het planvoornemen voorziet niet in een uitbreiding van nieuwe verharding, er is enkel sprake van vervanging van een bestaande gebouw door middel van nieuwbouw. Het hemelwater van deze nieuwe woning zal binnen het plangebied worden verwerkt middels ondergrondse infiltratie (grind/kratten). Hiermee wordt het hemelwater afkomstig van de nieuwe woning afgekoppeld.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Ecologie

4.5.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Voorliggend plan voorziet in een vrijstelling van het bestemmingsplan waardoor de herbouw van de bestaande bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt. Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats. Tevens zijn in de directe nabijheid van de locatie, die gelegen is tegen de bebouwde kom van Posterholt, geen beschermde flora en fauna te verwachten.

Ook binnen de bestaande (oude) bedrijfswoning zijn geen beschermde soorten waargenomen en op het moment dat gesloopt wordt zal dit, indien noodzakelijk, buiten het broedseizoen van mogelijk op dat moment aanwezige en broedende vogels gebeuren.

Derhalve kan worden gesteld dat het planvoornemen in planologisch oogpunt geen flora en fauna zal bedreigen. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bouwplan.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Aangezien de functie van de woning niet wijzigt (bedrijfswoning) heeft onderhavig planvoornemen geen externe werking en speelt het aspect gebiedsbescherming geen rol in onderhavig planvoornemen.

Voor de sloop en realisatiefase is middels een berekening met Aerius-calculator aangetoond dat er geen effect door depositie wordt veroorzaakt op nabij gelegen Natura2000 gebieden aangezien de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol/ N/ha/jaar bedraagt (**zie bijlage 5**).

Derhalve vormt gebiedsbescherming geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De ingebruikname van de reeds nieuwe bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, geen schadelijk effect hebben daarop.

4.6 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dan een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan een uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- de initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart. Daarnaast beschikt de provincie Limburg over de Cultuurhistorische Waarden Kaart, waarin binnen diverse kaartlagen bijvoorbeeld de archeologische verwachtingswaarde kan worden bekeken en de in het verleden gedane vondsten.

De gemeente Roerdalen heeft een archeologische verwachtingswaardenkaart voor haar gehele grondgebied. De verwachtingenkaart is verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening". Op de locatie, zeker waar de bedrijfswoning herbouwd zal worden, rust geen archeologische verwachtingswaarde. Voor uitvoering van het plan is derhalve het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7 Bodem

Indien sprake is van een planologische aanpassing, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig planvoornemen is er sprake van een functie-/gebruikswijziging aangezien met het verlenen van de vrijstelling de mogelijkheid ontstaat om “buiten” het agrarische bouwvlak de woning te realiseren.

Omdat er sprake is van het verkrijgen van een vergunning om in strijd met het bestemmingsplan te handelen dient te worden aangetoond wat de milieuhygiënische kwaliteit van de locatie is. In het kader hiervan is op de locatie Zwartemolenweg 49 in eerste instantie een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Naar aanleiding van het uitgevoerde historisch onderzoek is gebleken dat op onderhavig perceel activiteiten hebben plaatsgevonden, waarvoor aanvullend onderzoek wenselijk wordt geacht. Met name het gebruik van asbest in het verleden was hiervoor de aanleiding. Verder is ook de beoogde bouw van een woonhuis ter plaatse van het te onderzoeken perceel de aanleiding tot de uitvoering van het (bodem)onderzoek.

Hiertoe is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse Normen NEN-5707 en NEN-5740. In dit rapport (zie bijlage 3) dient te worden nagegaan wat de chemisch-analytische kwaliteit van de grond is op de betreffende locatie. Het onderzoeksrapport (Aelmans Eco, rapportnr.: E197813.001.005) maakt deel uit voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

In het rapport (E197813.001.005) wordt geconcludeerd dat:

..... “ondanks de verhoogde concentraties in zowel de bovengrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik van onderhavig perceel ten behoeve van woondoeleinden.”

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

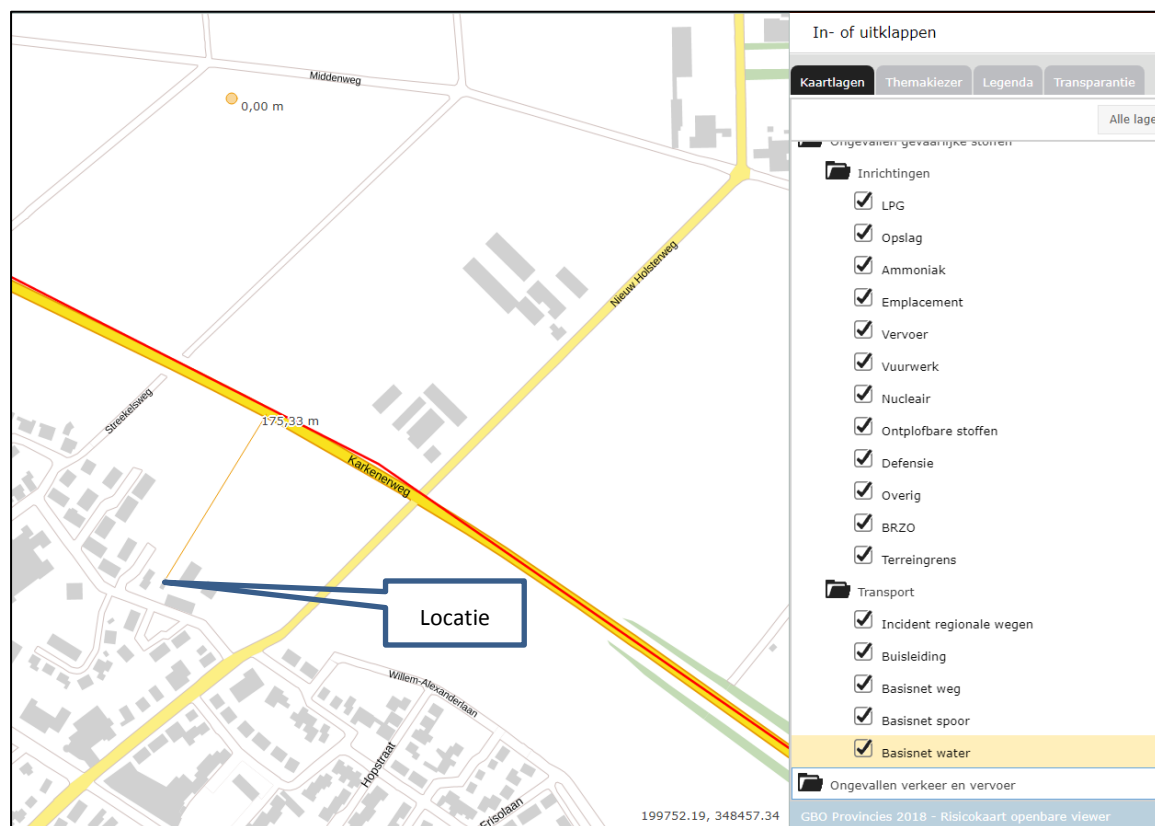
De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in activiteiten die een milieubelasting hebben aangezien er in de nieuwe situatie enkel sprake is van een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfswoning wordt herbouwd en verplaatst.

In de naaste omgeving van de locatie Zwartemolenweg 49 liggen geen bedrijven die een effect op de bedrijfswoning kunnen hebben.

4.9 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een “extra” zogenaamd kwetsbaar object (bedrijfswoning is aanwezig en blijft aanwezig). Het beleid is derhalve niet van toepassing. Desalniettemin is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Derhalve is nagegaan of in de directe omgeving van de locatie risicofactoren aanwezig zijn, hiertoe is de Risico-Kaart van Nederland geraadpleegd. Blijkens deze kaart is in de directe omgeving van de locatie enkel de N293, met transporten een risico. Echter gezien de afstand van ca. 175 meter van de locatie tot de weg, is dit risico verwaarloosbaar.



Figuur: Uitsnede Risico Kaart Nederland

4.10 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien er aansluitingen nader uitgewerkt dienen te worden, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

4.11 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

In onderhavig geval is er sprake van het omvormen van een bouwblok om de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning mogelijk te maken. Onderhavig planvoornemen is daarmee NIBM.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Om deze reden is het besluit niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Formele procedure

5.1 Algemeen

De wettelijke procedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van de ontwerpvergunning.
2. Ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag (gemeenteraad dan wel B&W), indien er zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk binnen 6 maanden nadat de aanvraag is ontvangen en indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk 4 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.
5. Algemene bekendmaking van de omgevingsvergunning.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de rechtbank voor belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking besluit. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank.
8. Uitspraak rechtbank
9. Mogelijkheid tot Hoger beroep bij Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking uitspraak rechtbank. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
10. Uitspraak Afdeling.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggende omgevingsvergunning heeft vanaf 7 mei 2020 gedurende een periode van 6 weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling 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.

6.2 Grondexploitatiewet

6.2.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.2.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;

- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

-

De kosten voor de planontwikkeling komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen, behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6.3 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten zodat eventuele toegewezen aanvragen van een tegemoetkoming in planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

7 Afweging belangen en conclusie

Op de locatie Zwartemolenweg 49 te Posterholt is Dhr. R. Wienen voornemens een bestaande agrarische bedrijfswoning te slopen en na verplaatsing te herbouwen. Een groot gedeelte van de herbouwlocatie van de woning is gelegen buiten het huidige bouwvlak en daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de woning en het gebruik ervan mogelijk te maken dient dit planologisch geregeld te worden en dienen de benodigde vergunningen aangevraagd te worden.

De locatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening'. De realisatie van de woning is niet rechtstreeks mogelijk op basis van dit vigerende bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen heeft op 13 november 2018 een positief standpunt ingenomen ten aanzien van de realisatie van de bedrijfswoning. Middels een omgevingsvergunning wordt van het bestemmingsplan afgeweken om de herbouw mogelijk te maken.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de beoogde afwijking van het geldende planologische regime bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- Herbouw van de bedrijfswoning is niet strijdig met het Rijks-, Provinciale en Regionale beleid;
- de woning past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van de herbouw van de woning en het gebruik ervan treden geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de woning en het gebruik er van;
- de realisatie van de woning heeft geen negatieve invloed op de aspecten kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding en ecologie;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de herbouw van de bedrijfswoning en het gebruik ervan niet bezwaarlijk is. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

8 Bijlagen

1. Tekening “besluitvlak”.
2. Principemedewerking
3. Inpassingsplan
4. Bodemonderzoek
5. Aeries-berekening