



Ruimtelijke onderbouwing

Flexwoningen Willem-Alexanderlaan, Posterholt

Gemeente Roerdalen

Ruimtelijke onderbouwing

Flexwoningen Willem-Alexanderlaan, Posterholt

Gemeente Roerdalen

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° WABO

Projectlocatie:	Willem-Alexanderlaan ongenummerd, Posterholt Kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummer 978
Datum:	23 april 2024
Status:	bijlage bij aanvraag omgevingsvergunning
IMRO-code:	NL.IMRO.1669.OVPHT2023FLEXWONEN-VG01

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Ligging projectgebied	5
1.3. Geldend bestemmingsplan	6
1.4. Leeswijzer	7
2. Projectbeschrijving.....	8
2.1. Huidige situatie	8
2.2. Gewenste situatie	10
2.3. Ruimtelijke aspecten	11
2.3.1. Locatiekeuze	11
2.3.2. Ruimtelijke effecten	13
3. Beleid	14
3.1. Rijksbeleid.....	14
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).....	15
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2. Provinciaal beleid.....	17
3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	17
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg	18
3.3. Regionaal beleid	20
3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025	20
3.4. Gemeentelijk beleid.....	22
3.4.1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050	22
3.4.2. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)	23
4. Onderzoeksaspecten.....	25
4.1. Inleiding	25
4.2. Bedrijven en milieuzonering	25
4.3. Geluid	28
4.4. Luchtkwaliteit	29
4.5. Geur	31
4.6. Bodem	32
4.7. Externe veiligheid	32
4.8. Kabels en leidingen	35
4.9. Water.....	35
4.9.1. Stedelijk afvalwater.....	35

4.9.2.	Hemelwater	35
4.10.	Archeologie en cultuurhistorie.....	36
4.11.	Wet Natuurbescherming	37
4.12.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
4.13.	Verkeer en parkeren.....	40
5.	Juridische aspecten.....	42
5.1.	Omgevingsvergunning	42
5.2.	Besluitvormingsprocedure.....	42
5.2.1.	Hoofdregel: uitgebreide procedure	42
5.2.2.	Uitzondering: Crisis- en herstelwet	42
5.2.3.	Reguliere procedure	43
5.3.	Vooroverleg	43
6.	Uitvoerbaarheid.....	45
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen:

1. Onderzoek geurhinder veehouderijen Kloetenweg te Posterholt. Econsultancy, 17 augustus 2023
2. Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Kloetenweg Posterholt. Econsultancy, 1 augustus 2023
3. Rapportage Stikstofdepositie Kloetenweg Posterholt. Econsultancy, 28 februari 2024
4. Quicksan Wet natuurbescherming Kloetenweg (ong.) Posterholt. Econsultancy, 14 augustus 2023
5. Onderzoek wegverkeerslawaaï Kloetenweg Posterholt. Econsultancy, 16 april 2024

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

Statushouders hebben een vergunning om in Nederland te blijven en maken deel uit van de Nederlandse samenleving. Door het woningtekort kunnen zij niet (tijdig) doorstromen van een opvangcentrum naar een woning. Als statushouders wel tijdig doorstromen, wordt de druk op de opvangcentra verminderd. Het is de wettelijke taak van gemeenten om statushouders passende woonruimte te bieden. Dit is bepaald in de taakstelling huisvesting vergunninghouders.

Daarnaast zijn veel Oekraïners gevlucht sinds het uitbreken van de oorlog in hun land. De wettelijke taak voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen ligt bij het Rijk, maar is door middel van het staatsnoodrecht tijdelijk belegd bij burgemeesters. Gemeenten hebben in dat kader opdracht gekregen om opvangplekken te realiseren voor Oekraïense vluchtelingen.

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

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

In Posterholt zijn aan de Willem-Alexanderlaan onbebouwde gronden gelegen. Beoogd wordt op deze locatie 12 flexwoningen te realiseren.

De projectlocatie Willem-Alexanderlaan is momenteel geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening'. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden Landschapswaarden – 1'. Op grond van deze bestemming en de bijbehorende regels is oprichtingen en gebruik van (flex)woningen niet toegestaan.

De woningbouw op de projectlocatie kan worden vergund met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in combinatie met artikel 6 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning-aanvraag.



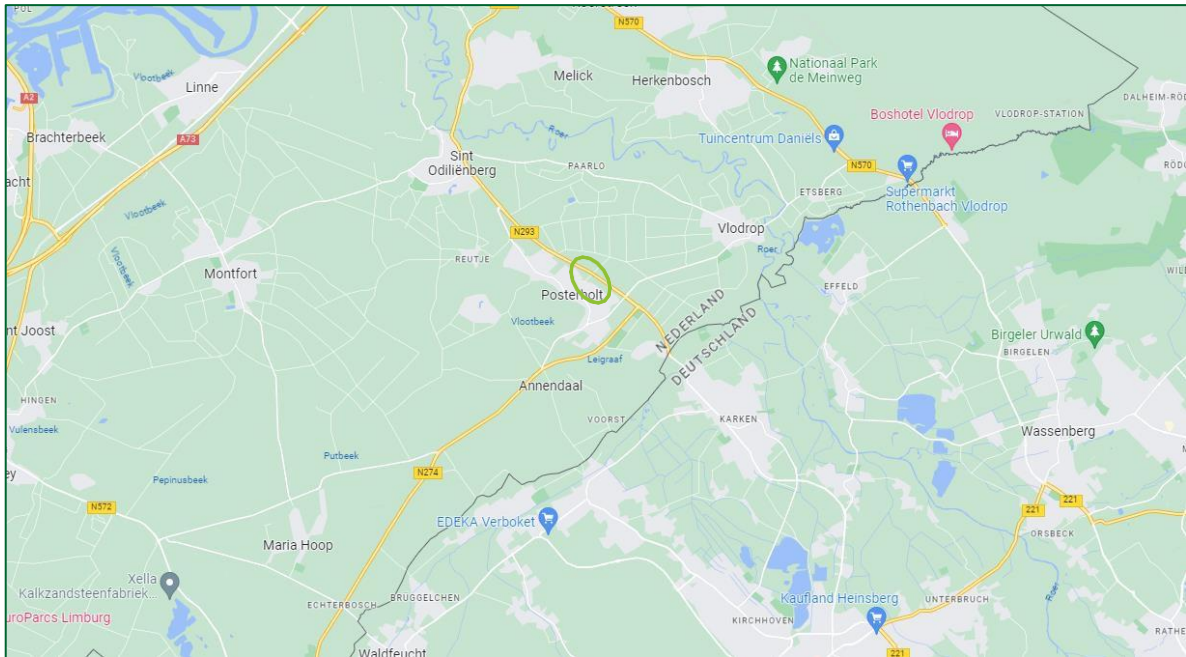
Afbeelding 1. Luchtfoto met kadastrale grenzen en aanduiding projectlocatie Willem-Alexanderlaan (bron: pdok.nl)

1.2. Ligging projectgebied

De projectlocatie Willem-Alexanderlaan ligt tegen de bebouwde kom van Posterholt aan, aan de zuidoostzijde van het langgerekte dorp. De locatie wordt ontsloten door een doodlopend deel van de Willem Alexanderlaan, ten noordoosten van het doorgaand deel van deze weg. Ten oosten van het perceel loopt de doorgaande Karkenerweg (N293) die via Melick, Sint Odiliënberg en Posterholt de verbinding vormt tussen Roermond en Duitsland (Karken).

De ontwikkellocatie vormt een onderdeel van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummer 978. De omvang van dit totale perceel bedraagt 10.555 m², de omvang van de projectlocatie ca. 1.500 m².

Posterholt ligt grofweg in het zuidoosten van de gemeente Roerdalen, nabij de gemeentegrens met Echt-Susteren en de landsgrens met Duitsland.



Afbeelding 2. Ligging projectlocatie Willem-Alexanderlaan in Posterholt en verdere omgeving (bron: maps.google.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De projectlocatie Willem-Alexanderlaan is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' (vastgesteld 21 april 2016).

De gronden waar de flexwoningen met bijbehorende voorzieningen zijn voorzien, zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1'. De projectlocatie grenst aan de westzijde aan de bebouwde kom, geregeld in het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.

Gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' zijn op basis van de regels (artikel 4) primair bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ook behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden van de gronden en extensieve dagrecreatie zijn opgenomen als gebruiksfunctie voor gronden binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming is het bouwen van gebouwen en bouwwerken uitsluitend toegestaan als een bouwvlak is toegekend. Dit is niet van toepassing voor de projectlocatie. Erf- of terreinafscheidingen mogen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

Naast de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden – 1' gelden voor de projectlocatie de volgende bepalingen:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6';
- Gebiedsaanduiding Milieuzone – Roerdalslenk II.

De archeologische dubbelbestemming is gericht op het beschermen van eventuele archeologische waarden in de ondergrond bij ondergrondse werkzaamheden.

De bepalingen omtrent de Roerdalslenk bepalen voor deze locatie dat boorputten en grondroeringen dieper dan 30 m-mv niet zijn toegestaan.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Doordat de plaatsing en het gebruik van de flexwoningen met bijbehorende voorzieningen niet binnen de geldende bestemming past, ontstaat de juridisch-planologische noodzaak om in de vergunningprocedure 'buitenplans' af te wijken van het bestemmingplan. De aanvraag wordt daartoe aangevuld met het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze rapportage vormt de daartoe benodigde onderbouwing.

Aanvullend op het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' is op 23 mei 2019 het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' vastgesteld. Op grond van dit plan zijn de afwijkings- en wijzigingsregels omtrent huisvesting van (buitenlandse) werknemers uit overige bestemmingsplannen vervallen. Ook op basis van dit bestemmingsplan is de realisatie en het gebruik van de flexwoningen niet toegestaan. Voor het overige heeft dit facetbestemmingsplan geen impact op de regeling voor de gronden aan de Willem-Alexanderlaan.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de huidige en gewenste situatie beschreven. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de planologische beleidskaders weer en omschrijft de toets van het initiatief aan deze beleidskaders. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de relevante onderzoeksaspecten beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de juridische aspecten, waarna hoofdstuk 6 ten slotte ingaat op de uitvoerbaarheid, bestaande uit de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van de projectlocatie. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en de achtergrond van het voornemen toegelicht.

2.1. Huidige situatie

Het initiatief heeft betrekking op gronden grenzend aan de bebouwde kom van Posterholt, aan de rand van het in de jaren '70 en '80 gerealiseerde woongebied, grofweg gelegen tussen de Willem Alexanderlaan en Heerbaan/ Margrietlaan.

De omvang van het perceel bedraagt ruim 1 ha. Hiervan is circa 1.500 m² voorzien als projectgebied. De gronden zijn op dit moment in gebruik als agrarische productiegrond voor afwisselende teelten (2021: gerst, 2022: stamsperziebonen). Binnen de projectlocatie is geen bebouwing of verharding aanwezig.



Afbeelding 4. Luchtfoto projectlocatie Willem-Alexanderlaan en directe omgeving (bron: pdok.nl)

De projectlocatie wordt ontsloten door een doodlopende tak van de Willem-Alexanderlaan, ten noordoosten van het doorgaand deel van deze weg. Aan het betreffend doodlopend deel van de weg zijn 2 woningen met hun front gelegen. Daarnaast is er één woning met bijbehorende tuin met de zijkant naar dit deel van de weg gelegen.

De betreffende woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap en zijn gebouwd in de jaren 1979 - 1980. De tweekappers liggen op percelen van ca. 250 tot ruim 300 m².



Afbeelding 5. Doorzicht naar de projectlocatie en aanzicht bestaande bebouwing

Tussen het perceel en de ten noorden gelegen, doorgaande Karkenerweg (N293) ligt een robuust groenstrook van ruim 18 meter breed. Het groen bestaat uit een gemengde houtsingel met onderbegroeiing.

Ten noorden van het perceel loopt vanuit de Willem-Alexanderlaan een onverhard pad richting het buitengebied. Dit pad, plaatselijk bekend als de Kloetenweg, steekt de Karkenerweg over in het agrarisch gebied tussen Posterholt en Vlodrop.



Afbeelding 6 t/m 9. Overzicht over de projectlocatie vanuit het huidig einde van de doodlopende weg



Afbeelding 10. Zicht vanuit het pad 'Kloetenweg' op de projectlocatie, indicatief aangegeven

2.2. Gewenste situatie

Binnen de projectlocatie worden 12 tijdelijke woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. De woningen hebben een voetprint van ca. 32 m² per stuk en worden ontsloten via de Willem-Alexanderlaan.

De woningen worden aaneen gebouwd, in twee tegen over elkaar gelegen blokken van 6 woningen. Tussen de tijdelijke woningen en de bestaande woningen is een groenstrook voorzien met een breedte die varieert van ruim 3 tot ruim 15 meter. Elke woning krijgt een beperkt voorterrein (ca. 1,5 meter) en een achtertuin van zo'n 5 meter diep. Ten westen van de woningen wordt een gezamenlijke berging gerealiseerd. Dit betreft één gebouw met een oppervlakte van 24 m². Rond de woningen wordt een erfafscheiding met doorgangen/ poorten aangebracht met een hoogte van 1,80 meter.

Het parkeren vindt plaats aan weerszijden van de weg voor de woningen. Ten behoeve van de ontwikkeling worden 12 parkeervakken aangelegd.



Afbeelding 11. Situatietekening nieuwe inrichting projectlocatie (bron: Plangroep Heggen BV)

De woningen worden prefab- en modulair gebouwd. Dit betekent dat de meeste onderdelen van de woning vooraf in een fabriek worden gemaakt. Op de locatie worden de woningen vervolgens gemonteerd. Bij de realisatie van de flexwoningen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Er zal worden aangesloten bij de duurzaamheidseisen zoals genoemd in het Bouwbesluit. Er wordt geen gebruik gemaakt van fossiele brandstoffen ten behoeve van verwarming en warm tapwater.

2.3. Ruimtelijke aspecten

2.3.1. Locatiekeuze

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

- Leegstaande panden

Allereerst is onderzocht of leegstaande panden geschikt (te maken) zijn voor deze woonopgave. De afgelopen jaren zijn echter diverse leegstaande panden gesloopt of voorbereid voor sloop om plaats te maken voor nieuwe bebouwing. De leegstaande panden die er nog zijn, zijn in dusdanige staat dat deze niet meer geschikt te maken zijn voor bewoning.

- Recreatieverblijven

Vanwege het recreatieve profiel van gemeente Roerdalen en de stappen die de afgelopen jaren zijn

De plek is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarisch gebied. Het perceel heeft voldoende omvang voor een zorgvuldige stedenbouwkundige invulling, met eigen parkeerplaatsen, groen en buitenruimte.

Daarnaast is rekening gehouden met een aantal aanvullende uitgangspunten. Het gaat daarbij om het zoveel mogelijk respecteren van speelterreinen en belangrijke groenstructuren in de kernen en het rekening houden met leefbaarheid in relatie tot verdichting van bebouwing (denk aan openheid, hittestress en wateroverlast). Dit betekent dat binnen de kern gelegen groen- of speelterreinen als minder gewenst kunnen worden beschouwd dan een terrein juist buiten de bebouwde kom, omdat het toegevoegde waarde heeft het onbebouwde terrein binnen de kern als zodanig te handhaven.

2.3.2. Ruimtelijke effecten

De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen. Het zijn geschakelde woningen met een grotendeels houten gevel (zie afbeelding 13 en 14). Hierdoor hebben de woningen een natuurlijke uitstraling.

De woningen worden aaneen gebouwd aan de weg geprojecteerd met de voorzijde naar het openbaar gebied. Aan de voorzijde van de woningen, ontsloten via de Willem-Alexanderlaan, worden de parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten oosten, tussen de woningen en de te realiseren groenstrook, wordt een gezamenlijke berging gebouwd. Tussen de nieuwe, tijdelijke voorzieningen en de bestaande woningen wordt groen aangeplant, evenals rondom de parkeervakken.

De woningen liggen compact bij elkaar en worden deels door groen afgeschermd.



Afbeelding 13. Impressie flexwoningen met berging (bron: Barli)



Afbeelding 14. Impressie flexwoningen (bron: Barli)

De realisatie van 12 flexwoningen heeft invloed op de uitstraling van de projectlocatie. Daarom worden de woningen – naast dat ze een natuurlijke uitstraling hebben – ook landschappelijk ingepast. Aan de (zuid)westzijde van de woningen wordt een gebiedseigen groenstrook gerealiseerd. De gemeente voorziet in het onderhoud hiervan.

De gronden van het perceel D 978 die niet worden betrokken in het project blijven in agrarisch gebruik.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden.

In de NOVI is benoemd voor welke uitdagingen Nederland staat en wat daarbij de nationale belangen zijn. Nationale belangen zijn opgaven die vragen om nationale aandacht. Zo kunnen grote opgaven worden aangepakt.

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

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

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

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

Overweging

Het project draagt bij aan de opgave om extra woningen te realiseren. Een deel van de woningen is bestemd voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen en statushouders.

De woningen zijn goed bereikbaar en zijn gelegen in een groene omgeving grenzend aan de bebouwde kom. Tevens zijn de woningen betaalbaar. Het gaat namelijk om sociale huurwoningen. Er zijn bestaande voorzieningen aanwezig in de nabijheid van de flexwoningen (< 500 meter tot dagelijkse detailhandelsvoorzieningen).

Met de voorliggende ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding. Er is daarom geen sprake van strijd met het nationaal beleid.

3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

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

Overweging

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

In het Barro is de projectlocatie en gehele verdere omgeving aangewezen als 'Radarverstoringgebied maximale hoogte 114 meter t.o.v. NAP'. Om verstoring van radarsignalen te voorkomen, mag niet hoger dan deze hoogte worden gebouwd. Dit is met voorliggend initiatief, gericht op het oprichten van woningen met twee bouwlagen en een kap, niet aan de orde.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Wanneer een project een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies*.

Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, moet tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Deze motivering en afweging heet de laddertoets en geldt op grond van het Besluit omgevingsrecht en het Besluit ruimtelijke ordening.^A

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Voor bedrijvigheid gaat het hoofdzakelijk om het mogelijk maken van nieuwe bebouwing ten behoeve van bedrijfsfuncties met een omvang van 500 m² (bvo). De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

Overweging

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

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

De projectlocatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

De flexwoningen worden gerealiseerd voor een bepaalde termijn. Er is daarmee sprake van tijdelijkheid en een niet definitieve inbreuk op de ruimte.

De woningen worden gerealiseerd voor de huisvesting van vier doelgroepen: Oekraïense vluchtelingen, statushouders, starters en spoedzoekers, zoals eerder in deze onderbouwing omschreven. Voor deze doelgroepen is er een tekort aan huisvestingsmogelijkheden, waardoor de behoefte groot is (zie ook paragraaf 1.1).

De flexwoningen vervullen een belangrijke rol in de huisvestingsopgave van de gemeente Roerdalen en liggen in een klein cluster, aangesloten aan de bestaande kern. Het betreft tijdelijke woningen voor een termijn van 15 jaar. Na afloop van die termijn dient hoe dan ook opnieuw een afweging plaats te vinden over het functionele gebruik van de gronden en de bebouwing. Er van uitgaande dat de Omgevingswet dan geldt, wordt dit getoetst aan het criterium 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het is een bewuste keuze om niet alle onbebouwde gronden binnen de kern in te vullen met bebouwing. Het behoud van open ruimte zorgt voor groen-, speel- en water-/infiltratieruimte binnen de kern en levert daardoor een bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. Vanuit deze gedachte heeft het in sommige gevallen de voorkeur ruimte voor nieuwe (tijdelijke) functies te zoeken direct grenzend aan de bebouwde kom, in plaats van daar binnen.

De woningen bevinden zich in het segment 'betaalbare huur', waaraan onder andere in Posterholt behoefte bestaat (zoals blijkt uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (zie paragraaf 3.3.1)).

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

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

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

In de POVI worden drie hoofddopgaven onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als bebouwd gebied;

- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Wonen en leefomgeving

De POVI richt zich op een woningaanbod c.q. planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Dit betekent dat gestreefd wordt naar voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek die op het juiste moment beschikbaar zijn. In dat kader faciliteert de provincie Limburg flexibiliteit op de woningmarkt én flexibele woonvormen, waardoor aan de veranderende woonwensen en -behoeften van een meer diverse groep mensen tegemoet gekomen wordt in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, worden op wijk- en buurtniveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus. Daarmee wil de provincie Limburg verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering/herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tijdelijke woonconcepten en/of flexwonen kan alleen op basis van een aantoonbare behoefte gerealiseerd worden, bij voorkeur op een locatie in of direct aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

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

Overweging

De POVI is het richtinggevende provinciale kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Met het oog op de snel veranderende woonbehoeften en regionale en lokale verschillen in opgaven, zijn er meer gerichte uitwerkingen in regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten, zie hiertoe paragraaf 3.3 en 3.4.

Onderhavig project voorziet in de toevoeging van 12 flexwoningen voor bijzondere doelgroepen, op een locatie direct aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het project doet daarmee geen afbreuk aan de ambities, zoals geschetst in de POVI.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Limburg (2021) in december 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht.

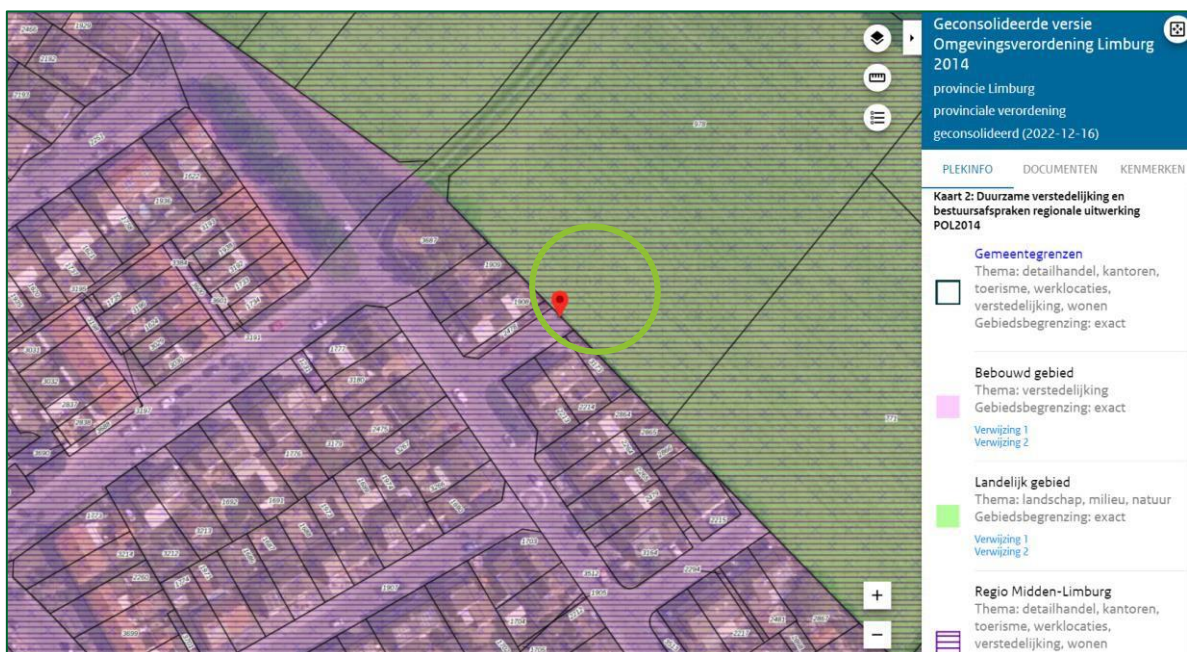
In december 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en aangevuld. Relevant voor dit project is de nieuwe instructieregel klimaatadaptatie. Conform deze regel moet de toelichting bij een ruimtelijk plan een beschrijving bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die getroffen worden om de risico's en gevolgen van klimaatverandering.

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

Overweging

Conform de kaart 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014' ligt het plangebied in het landelijk gebied, grenzend aan bebouwd gebied.

Voor de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt primair gekeken naar bestaand bebouwd gebied. Aangrenzend aan deze zone kan in specifieke situaties en onder voorwaarden woningbouw mogelijk gemaakt worden. De ontwikkeling van tijdelijke, flexwoningen op percelen direct grenzend aan de bestaande bebouwde kom hoort op grond daarvan tot de mogelijkheden.



Afbeelding 15. Uitsnede kaartbeeld Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014, Willem-Alexanderlaan en omgeving

Tevens is het gebied volgens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen binnen de Boringsvrije zone Roerdalslenk II. Binnen deze zone is het verboden werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Dergelijke ingrepen zijn bij deze ontwikkeling niet aan de orde. Deze aanduiding vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op grond van de kaart 'Normering regionale wateroverlast' geldt voor de gronden een norm van 1 : 25. De bergings- en afvoercapaciteit van regionale wateren dient op basis van deze aanduiding zodanig te zijn ingericht dat het risico op wateroverlast zich (maximaal) één maal per 25 jaar voordoet.

Op de overige kaartbeelden zijn voor de projectlocatie geen andere specifieke aanduidingen opgenomen.

Bij de locatiekeuze voor de flexwoningen is in zijn algemeenheid onderzocht of er een mogelijkheid is om in Posterholt leegstaande panden te benutten. Dit bleek niet mogelijk. Er zijn binnen de kern geen leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen die herbenut kunnen worden ten behoeve van voorliggende ontwikkeling (zie ook paragraaf 2.3.1).

Voor de toetsing van de regionale bestuursafspraken rondom het thema wonen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. Voor wat betreft de instructieregel klimaatadaptatie wordt verwezen naar paragraaf 4.9 waterhuishouding.

Op basis van de toetsing wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de kaders van Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

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

Gemeenten hebben autonome vrijheid voor wijzigingen in de planvoorraad aan woningbouwplannen, waarbij geldt dat bij ontwikkelingen van tien of meer woningen regionale afstemming plaatsvindt.

Overweging

Het beoogde project voorziet in 12 tijdelijke sociale huurwoningen die onder meer bestemd zijn voor statushouders. Op het moment van vaststelling van de structuurvisie, waren deze woningen nog niet toegevoegd op de planvoorraadlijst. Voor deze bevolkingsgroep geldt dat de Rijksoverheid halfjaarlijks bepaalt hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten. Voor de tweede helft van 2023 heeft de gemeente Roerdalen een opgave om 32 statushouders te huisvesten. De woningbehoefte als gevolg van de situatie in Oekraïne is hierbij buiten beschouwing gelaten. Het huisvesten van statushouders speelt een rol bij de asielcrisis. Een belangrijke oorzaak van de asielcrisis is namelijk dat er te weinig statushouders kunnen doorstromen van een opvangcentrum naar een woning. Eén van de maatregelen om de asielcrisis onder controle te krijgen, is het realiseren van flexwoningen voor statushouders.

De woningen zijn niet uitsluitend bedoeld voor statushouders, maar ook voor Oekraïense vluchtelingen, starters en spoedzoekers.

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne is er sprake van een groot aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt. Op 8 maart 2022 heeft de regering een brief aan de Tweede Kamer gestuurd,

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

Voor starters is het vaak extra moeilijk om een plek te vinden in de huidige woningmarkt omdat zij geen vastgoed achterlaten. De verwachting is dat een aantal van hen via een tijdelijke woning eenvoudiger kan instromen op de woningmarkt.

De categorie 'spoedzoekers' omvat woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar onderdak. Denk hierbij aan inwoners die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar woonruimte (bijvoorbeeld vanwege scheiding of brand), maar ook aan studenten of thuislozen. Deze doelgroep is gebaat bij betaalbare woningen die snel beschikbaar zijn. De behoefte aan betaalbare woningen is groot in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte wil de regering dat ten minste twee derde van de nieuwe woningen betaalbare huur- en koopwoningen zijn. Sociale huurwoningen voorzien in de behoefte aan betaalbare huurwoningen, omdat de huur niet hoger mag zijn dan een bepaalde grens. De behoefte aan sociale huurwoningen in Herkenbosch blijkt ook uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De flexwoningen worden prefab gerealiseerd, waardoor deze op relatief korte termijn in de behoefte kunnen voorzien. De woningen worden gerealiseerd voor maximaal 15 jaar, waardoor de ontwikkeling op lange termijn niet leidt tot onnodige leegstand in het verzorgingsgebied. Na afloop van de instandhoudingstermijn vindt er een nieuwe afweging plaats, waarin een passende functie aan de locatie wordt toegekend.

De realisatie van de extra huurwoningen draagt bij aan het behalen van de taakstelling voor opvang van statushouders en de doelstellingen op het gebied van huisvesting van andere bevolkingsgroepen. Door het feit dat sprake is van flexwoningen, past de ontwikkeling binnen het concept uit de regionale structuurvisie.

De ontwikkeling is op 5 september 2023 regionaal afgestemd en akkoord bevonden. De ontwikkeling is niet in strijd met het regionaal beleid, maar draagt bij aan de daarin genoemde opgaven.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050

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

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

Overweging

De beoogde ontwikkeling valt buiten de kerngrens van Posterholt, zoals aangegeven in de omgevingsvisie. De locatie ligt juist buiten de ‘Grens kernen’. Daarbij is het gebied ten zuiden van het doorgaande deel van de Willem-Alexanderlaan aangemerkt als ‘Zoekgebied verdunnen woonkernen’. Enige straten verder ten zuidwesten van de projectlocatie is het gebied aangewezen als zone ‘concentratiegebied voorzieningen’.



De locatie ligt dan ook in de nabijheid van de kern en nabij voorzieningen. Ten zuidoosten van de projectlocatie is de kern Posterholt ten oosten van de Willem-Alexanderlaan eveneens recent uitgebreid. Het betreft de woonstraat Voermanlaan, met woningen daterend uit de periode 2011 – 2022. De zone tussen de Willem-Alexanderlaan en Karkenerweg kan gezien worden als kernrandzone, waar onder voorwaarden ruimte gevonden wordt voor urgente ruimtelijke vraagstukken. De 12 flexwoningen worden tijdelijk, voor een termijn van 15 jaar, op deze locatie geplaatst nu binnen de kern geen geschikte locatie voorhanden is. Door de tijdelijkheid kan na afloop van de termijn opnieuw afgewogen worden welke ruimtelijke invulling het meest passend is voor de betreffende plek.

De woningen hebben een natuurlijke uitstraling (zie paragraaf 2.3.2) en worden gerealiseerd aan twee zijden van een doodlopende weg. Op deze wijze liggen de woningen compact bij elkaar. Na de vergunningperiode van 15 jaar kunnen de gronden opnieuw in gebruik worden genomen als agrarische productiegrond of kan hieraan een andere functie worden toegekend, waaraan behoefte bestaat en die recht doet aan ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

In paragraaf 1.1 en 3.3.1 is de behoefte aan sociale huurwoningen voor Oekraïense vluchtelingen, statushouders, starters en spoedzoekers beschreven. Voorliggende project draagt er aan bij om in deze behoefte te voorzien binnen de gemeente Roerdalen.

De woningen worden prefab gerealiseerd, waardoor deze op relatief korte termijn in de kwalitatieve behoefte kunnen voorzien. Voor de impact op de lange termijn behoefte binnen de gemeente geldt dat de ontwikkeling ziet op tijdelijke woningen voor de duur van 15 jaar. De woningen hebben daarom geen invloed op de planvoorraad op lange termijn (lees 2050, waar de omgevingsvisie op is gericht).

De ontwikkeling is dan ook aanvaardbaar binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.4.2. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)

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

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

Overweging

In dit geval worden er 12 flexwoningen toegevoegd aan de planvoorraad, omdat deze bij vaststelling van de regionale structuurvisie nog niet waren toegevoegd aan de planvoorraadlijst. Deze ontwikkeling voldoet niet aan alle voorwaarden van de kwaliteitszeef uit de beleidsregel. Er is echter

sprake van bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, die een afwijking van deze beleidsregel rechtvaardigen.

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

Het doel van de flexwoningen is het huisvesten van bepaalde doelgroepen, namelijk Oekraïense vluchtelingen, statushouders, starters en spoedzoekers. In paragraaf 1.1 en 3.3.1 is de noodzaak van de flexwoningen beschreven aan de hand van de woonbehoefte. Er is een gezamenlijke opgave voor gemeenten, provincies en het Rijk om bij te dragen aan de opgave om meer betaalbare woningen te bouwen. Bij de locatiekeuze is gebleken dat er onvoldoende passende bestaande objecten zijn om in de opgave te voorzien (zie paragraaf 2.3.1). Daarom heeft de gemeente gekozen voor flexwoningen.

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

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Binnen de projectlocatie worden bouw mogelijkheden voor woningen geboden, in afwijking van de huidige toegestane functie 'agrarisch'.

Milieuzonering vanuit plangebied naar omgeving

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-invloed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de 'nieuwe' functie van de projectlocatie Willem-Alexanderlaan op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Milieuzonering vanuit omgeving naar plangebied

Woningen worden wel beschouwd als gevoelige functies voor milieu-invloed van inrichtingen uit hun omgeving. Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie of uitbreiding van de mogelijkheden voor 'wonen' dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de woonfunctie niet toegestaan kan worden.

In een aantal gevallen dienen bijgebouwen ook als milieugevoelige functie beschouwd te worden. Dit geldt met name als de mogelijkheid bestaat dat hier gedurende langere tijd (meerdere uren per dag) mensen verblijven.

De realisatie van de 12 flexwoningen vindt plaats op agrarische grond. In de huidige situatie is er dan ook geen sprake van een milieugevoelige functie. Voor de realisatie en het gebruik van de flexwoningen is sprake van het buitenplannen afwijken van het geldend bestemmingsplan.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functie voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie zijn voor een scala aan typen bedrijvigheid richtafstanden opgenomen voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de

gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
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
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

De projectlocatie wordt omringd door woonbestemmingen, agrarische gronden, infrastructuur en groen. Op ruim 150 meter liggen enkele maatschappelijke bestemmingen.

Gezien de aard van de omgeving, met met name burgerwoningen en onbebouwde agrarische gronden, kan het gebied worden aangemerkt als ‘rustige woonwijk’ als bedoeld in de VNG-brochure.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In onderstaande afbeelding zijn de inrichtingen in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 17. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan	Milieucategorie VNG-lijst*	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in rustige woonwijk (meter)	Daadwerkelijke afstand bestemmingsvlak – projectlocatie	Voldoet ja/ nee
1.	Bedrijf	(max) 2	30	255	J
2.	Maatschappelijk – kapel*	2	30	155	J
3.	Maatschappelijk - begraafplaats	1	10	185	J
4.	Agrarisch bouwvlak - grondgebonden	(max) 3.2	100	280	J
5.	Agrarisch bouwvlak - grondgebonden	(max) 3.2	100	330	J

* De aanwezige kapel op de hoek Mgr. Koningsstraat – Christinalaan is bestemd als ‘Maatschappelijk’ en heeft een bouwvlak van ca. 25 m² (begrensd strak langs de bestaande bebouwing). De kapel is aan de noord-, oost- en westzijde omringd door woningen. Op grond van de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn binnen het perceel andere gebruiksfuncties mogelijk dan een kapel. Gezien echter de beperkte omvang van het bouwvlak en de kenmerken van de omgeving, is het niet noodzakelijk voor toetsing uit te gaan van de maximale planologische mogelijkheden binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Daarbij is de aanwezige afstand tot de projectlocatie zodanig dat functies tot en met milieucategorie 3.2 geen belemmering zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Overweging

Voor alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure tot de geprojecteerde nieuwbouw. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat binnen de projectlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast heeft de woonfunctie binnen het besluitgebied geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende wegen. De projectlocatie ligt nabij een aantal woonstraten binnen de kern Posterholt, waar een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Voor deze wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone.

De afstand tot de doorgaande Karkenerweg, ten noorden/ noordoosten van de projectlocatie, bedraagt minder dan 250 meter, waardoor de locatie in de onderzoekszone van deze weg gelegen

is. Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Onderzoek wegverkeerslawaaai Kloetenweg Posterholt' (Econsultancy, 16 april 2024), opgenomen als bijlage 5 bij deze onderbouwing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is niet alleen de Karkenerweg in het onderzoek betrokken, maar zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Emmalaan, Monseigneur Koningsstraat, Wiersweg en Willem Alexanderlaan) meegenomen.

Uitgaande van de beschikbare tekening met de projectie van de woningen, zijn voor elke zijde van de woningen de toetspunten ten behoeve van 2 bouwlagen gemodelleerd. De zijgevels beschikken niet over te openen delen zoals deuren of ramen. Het betreft dus dove gevels die niet getoetst hoeven te worden. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2023.3.

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen maximaal 47 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Voor de woningen kan het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) worden gegarandeerd. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is voor het plan niet aan de orde.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een, op grond van de Wet geluidhinder, gezoneerd industrieterrein. Een nadere toets aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Overweging

Het aspect geluid vormt, noch vanuit wegverkeerslawaaai, noch vanuit industrielawaai een belemmering voor de realisatie van de flexwoningen binnen de projectlocatie.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

‘Niet in betekende mate (NIBM)’

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project 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). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De invulling van de projectlocatie met 12 flexwoningen valt ruimschoots binnen de NIBM-grens. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is dan ook niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf wanneer in de nieuwe situatie sprake is van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

Voor de locatie Willem-Alexanderlaan is de achtergrondconcentratie getoetst. 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 PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en 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. De huidige luchtkwaliteit 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 projectlocatie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) - 2025 (gegevens 2023)	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
PM10	13	40
PM2,5	8	25
NO2	8	40

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

Overweging

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verschillende componenten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van de projectlocatie met 12 flexwoningen met bijbehorende voorzieningen.

4.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. De wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, wanneer in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Met de beoogde ontwikkeling worden nieuwe gebouwen ontwikkeld, bestemd voor wonen en verblijf. Het betreft dan ook geurgevoelige functies.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een onderzoek naar eventuele geurhinder van veehouderijen uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Onderzoek geurhinder veehouderijen Kloetenweg te Posterholt' (Econsultancy, 17 augustus 2023), zie bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat er voor het aspect voorgrondbelastingen geen overschrijdingen van de geurnorm van $3 \text{ ouE}/\text{m}^3$ zullen plaatsvinden ten gevolge van omliggende veehouderijen. De

maximale geurbelasting bedraagt 1,1 ouE/m³ voor de projectlocatie. Het percentage geurgehinderden binnen een concentratiegebied II blijft beperkt tot 3,9%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen zeer goed zal zijn.

De achtergrondbelasting, van alle veehouderijen gezamenlijk, varieert ter plaatse van het plan van 1,5 tot 2 ouE/m³. Het percentage geurgehinderden, achtergrondbelasting, binnen een concentratiegebied II blijft beperkt tot 3,5%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen zeer goed zal zijn.

Overweging

Voor de realisatie van het plan gelden geen beperkingen vanuit het aspect geur. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt.

4.6. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/functie. Met het oog op de toekomstige bebouwing en gebruiksfuncties is binnen de projectlocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Kloetenweg Posterholt' (Econsultancy, 1 augustus 2023), zie bijlage 2.

Bij het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie.

De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

In z'n algemeenheid geldt dat indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing zijn.

Conclusie

De bodemkwaliteit legt geen beperkingen op aan de voorgenomen plaatsing van de tijdelijke woningen.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

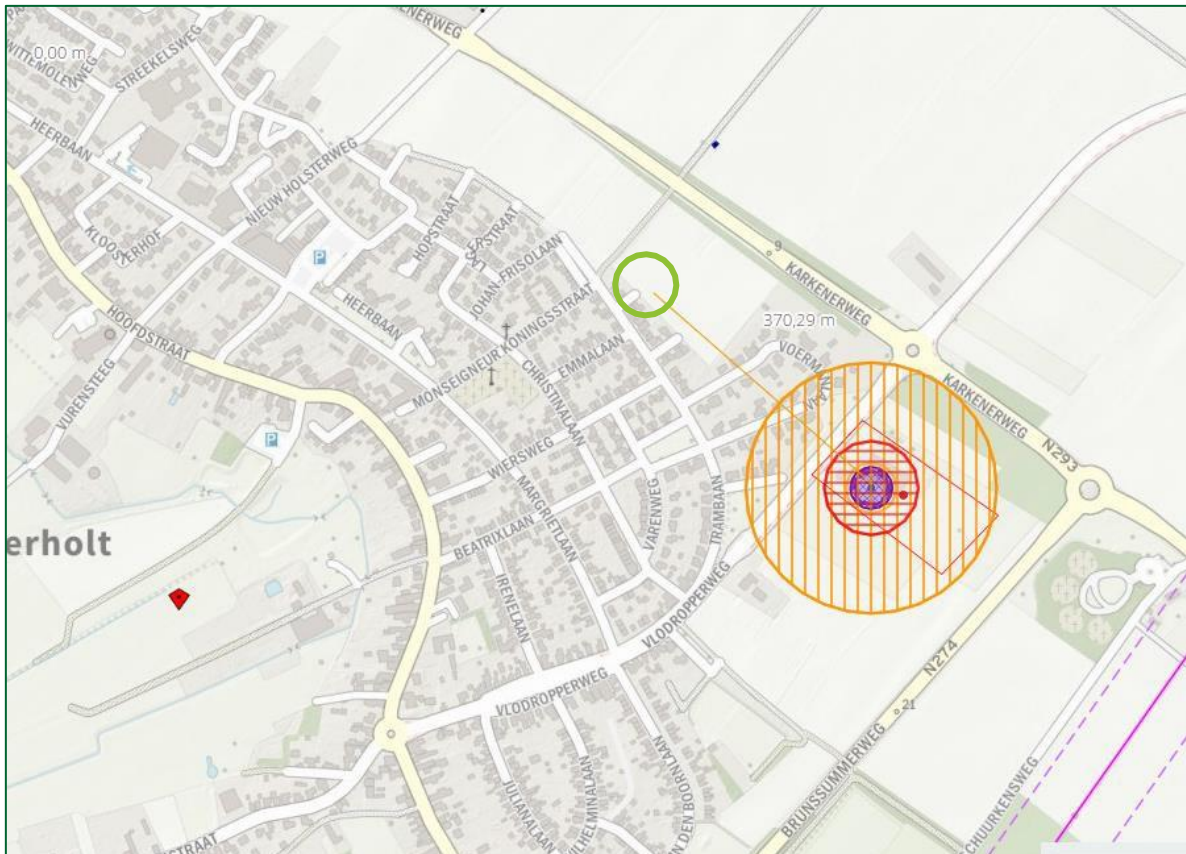
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de Signaleringskaart Externe veiligheid blijkt dat zich in of in de directe omgeving van de projectlocatie geen risicobronnen voor externe veiligheid bevinden.

De meest nabijgelegen risicocontour is het gevolg van een gastank op de Vlodropperweg 62 (agrarisch bedrijf). De maximale contour hiervan bedraagt 160 meter, terwijl de projectlocatie op zo'n 370 meter gelegen is. Daarnaast blijkt uit aanvullende informatie dat over de Karkenerweg, N293, vervoer van gevaarlijke stoffen LF1 en LF2 plaatsvindt. Het invloedsgebied als gevolg van deze activiteiten bedraagt 45 meter. De projectlocatie ligt op ruim 80 meter van de weg, waardoor het invloedsgebied niet over de projectlocatie valt.

Andere inrichtingen of voorzieningen met effect op de externe veiligheid zijn op grotere afstand van de projectlocatie gelegen.



Afbeelding 18. Uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid Willem-Alexanderlaan en omgeving (bron: Signaleringskaart EV)

Overweging

De projectlocatie is niet gelegen binnen één of meer risicocontouren of veiligheidszones van omliggende inrichtingen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8. Kabels en leidingen

In het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' of aangrenzend plan '1^e herziening kernen Roerdalen' zijn in of in de omgeving van de projectlocatie geen kabels of leidingen opgenomen die planologische bescherming behoeven. Voor het initiatief gelden dan ook geen belemmeringen vanuit het aspect 'kabels en leidingen'.

4.9. Water

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

4.9.1. Stedelijk afvalwater

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

Overweging

Bij de realisatie van de flexwoningen wordt er riolering aangelegd, waar de woningen op aangesloten worden. Het aspect afvalwater vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9.2. Hemelwater

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

Overweging

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

4.10. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

Overweging

De locatie voor de beoogde ontwikkeling heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Er geldt geen onderzoeksplicht voor deze gebieden indien de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 2.500 m² is of de maximum ondergrondse bouwdiepte ten hoogste 40 cm bedraagt. De omvang van de projectlocatie bedraagt minder dan 2.500 m². Daarbij zal slechts in een deel van het gebied sprake zijn van grondroering dieper dan 40 cm. Er is derhalve geen nader onderzoek nodig naar archeologische waarden.

Wel geldt ten aanzien van archeologie een meldingsplicht voor archeologische toevalvondsten. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht in art. 5.10 van de Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en de gemeente Roerdalen. Vervolgens zal bepaald worden of en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen worden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten cultuurhistorische belangen worden meegewogen. Het gaat daarbij om cultuurhistorische waarden met betrekking tot sporen, objecten, patronen en structuren die onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van de historische situatie of ontwikkeling.

Overweging

Cultuurhistorisch erfgoed is één van de kernkwaliteiten binnen de Bronsgroene landschapszone, zoals gedefinieerd in Omgevingsverordening Limburg 2014. De planlocatie ligt niet binnen een gebied dat dusdanig is aangeduid.

Daarnaast zijn op de kaartlaag 'Cultuurhistorie' in de Atlas Limburg onder het aspect 'bouwkunde' geen waardevolle elementen opgenomen in of direct rond de projectlocatie. Qua cultuurhistorisch vlak behoort het projectgebied en omgeving tot de categorie 'bouwland, veld'. Dit gebiedstype geldt voor een groot deel van het buitengebied ten noorden van Posterholt. In de loop der tijd zijn een

groot aantal van deze gebieden in gebruik genomen voor het stichten van nederzettingen, die inmiddels zijn uitgegroeid tot dorpen.

Binnen de projectlocatie en directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden of elementen aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11. Wet Natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. De strekking van de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) is dat beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

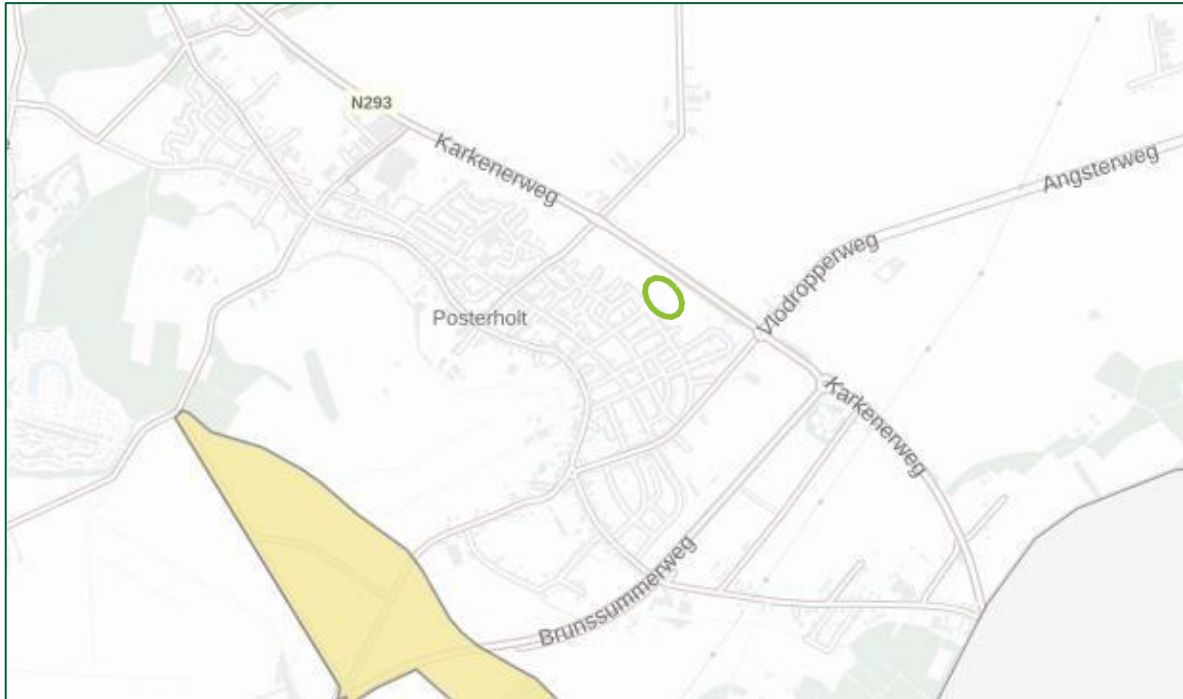
Onderstaand wordt allereerst ingegaan op de gebiedsbescherming en vervolgens op de soortenbescherming. Tenslotte wordt aandacht besteed aan houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. De gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming richt zich in hoofdzaak op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Bij plannen en projecten dient beoordeeld te worden of deze significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Het natuurgebied Roerdal is het meest nabij het plangebied gelegen Natura 2000 gebied. De afstand bedraagt ruim 1.200 meter. Overige effecten, niet zijnde stikstof, kunnen bij een afstand, groter dan 1 kilometer, op voorhand worden uitgesloten.



Afbeelding 19. Ligging projectlocatie Willem-Alexanderlaan ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS.nl)

Voor de toetsing van het aspect stikstof is een onderzoek met berekening uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Stikstofdepositie Kloetenweg Posterholt' (Econsultancy, 28 februari 2024) en opgenomen als bijlage 3 bij deze onderbouwing.

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

Het aspect gebiedsbescherming legt dan ook geen beperkingen op aan de voorgenomen realisatie van 12 flexwoningen aan de Willem-Alexanderlaan.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de

soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

De realisatie van de woningen is voorzien op gronden die momenteel onbebouwd zijn en ingericht als agrarisch gebied. Ten behoeve van de ontwikkeling van het terrein is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Quickscan Wet natuurbescherming Kloetenweg (ong.) Posterholt' (Econsultancy, 14 augustus 2023) en opgenomen als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

In de conclusie van het onderzoek is opgenomen dat voor beschermde soorten overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde is. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden, geldt dat een oriënterend stikstofonderzoek middels AERIUS-calculator noodzakelijk wordt geacht. Hiervoor wordt verwezen naar het eerste deel van deze paragraaf.

Met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen vervolgstappen noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Binnen de projectlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig die beschermd worden door de Wnb, APV of het bestemmingsplan.

Overweging

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de Wnb geen beperkingen oplegt aan de beoogde realisatie van de tijdelijke woningen binnen de projectlocatie.

4.12. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die behoren tot één van de in onderdeel C en D opgenomen categorieën, maar onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

Overweging

In dit geval is voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de omgevingsvergunning-aanvraag. De te verlenen vergunning biedt de mogelijkheid tot oprichten van 12 flexwoningen, voor een periode van bepaalde tijd, namelijk maximaal 15 jaar. Gezien de beperkte toevoeging van een 'stedelijke functies' is geen sprake van stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. of andere ontwikkeling die hoort tot onderdeel C of D van de bijlage.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de categorieën of bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toets van de diverse milieuthema's in dit onderzoekshoofdstuk blijkt dat geen sprake is van significante negatieve gevolgen. Ook over-all gezien is bij de tijdelijke herontwikkeling van een deel van het intensief bewerkt agrarisch perceel aan de Willem-Alexanderlaan voor flexwoningen geen sprake van belangrijke gevolgen voor het milieu.

4.13. Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via de Willem-Alexanderlaan. Deze weg vormt als het ware de oostelijke rand binnen de kern Posterholt. De weg is vanuit onder andere de Nieuwe Holsterweg, Monseigneur Koningsstraat en Trambaan goed bereikbaar. De weg bestaat ter hoogte van het projectgebied uit één gecombineerde rijbaan met parkeervakken, vrijliggend/ verhoogd voetpad en beperkt groen in de vorm van een border met struiken.

Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie betreft de som van de verkeersproductie en verkeersattractie, of wel het totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (zowel komend, als vertrekkend).

In de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar functies en naar verstedelijkingsgraad van het gebied (hoog schaalniveau) en type omgeving (laag schaalniveau). Posterholt kan worden ingedeeld in de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en de projectlocatie kan worden beschouwd als 'bebouwde kom'.

Op basis van voornoemde CROW-publicatie en de bovengenoemde gegevens is de verkeersgeneratie berekend:

Woningtype	Aantal in plangebied	Verkeersgeneratie (max)	Totaal
Kleine woning, tiny house	12	2,4	28,8
Totaal afgerond			29

De ontsluiting van de projectlocatie is voldoende gedimensioneerd om de extra verkeersbewegingen te verwerken. Het doodlopend deel van de Willem-Alexanderlaan dat nu wordt benut voor de ontsluiting van 2 woningen wordt verlengd met dezelfde dimensionering. De inrichting van de Willem-Alexanderlaan en aangrenzende wegen is zodanig dat de extra voertuigen zonder nadelige gevolgen voor de doorstroming verwerkt kunnen worden. Bij de bepaling van de afmetingen van zowel rijbanen als parkeerplaatsen is de meest recente NEN normering gehanteerd. Het betreft 30 km-zones. De beperkte maximum snelheid levert een gunstige bijdrage aan de verkeersveiligheid.

Parkeren

De berekening van de parkeerbehoefte is gebaseerd op bovengenoemde CROW-publicatie.

Woningtype	Aantal in plangebied	Parkeernorm	Totaal
Kleine woning, tiny house	12	0,8	9,6
Totaal afgerond			10

In het plan worden aan de voorzijde van de woningen, aan weerszijden van de weg, parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden 12 parkeerplekken gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de norm.

5. Juridische aspecten

5.1. Omgevingsvergunning

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

5.2. Besluitvormingsprocedure

5.2.1. Hoofdregel: uitgebreide procedure

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

5.2.2. Uitzondering: Crisis- en herstelwet

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

Overweging

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

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

- het project is gebonden aan een bepaalde termijn, namelijk 15 jaar.

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

5.2.3. Reguliere procedure

Bij de reguliere procedure geldt een beslistermijn van 8 weken. Het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit waartegen belanghebbenden bezwaar kunnen maken. Vervolgens kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3. Vooroverleg

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

De Provincie heeft de omgevingsvergunning beoordeeld op de provinciale belangen. In haar reactie geeft de provincie aan dat alle woningbouwontwikkelingen beschouwd worden als een provinciaal belang. In de vigerende Omgevingsverordening 2014 kent het plangebied de aanduiding 'Landelijk'. In de vastgestelde Omgevingsverordening 2021 kennen de gronden de aanduiding 'Buitengebied'. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Voorliggend initiatief voldoet hier niet aan, zo merkt de provincie op.

Zij maakt vervolgens de volgende afweging: gezien het om een tijdelijke vergunning gaat, de speciale doelgroep en de urgentie van deze ontwikkeling, kan zij instemmen met deze vergunning.

Wel is er aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen. Deze worden hieronder opgesomd en van *reactie* voorzien:

- De locatie van de vergunning ligt buiten, maar aangrenzend aan, de kern Posterholt. In de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunning wordt benoemd dat er onderzocht is of er geschikte leegstaande panden beschikbaar zijn om de tijdelijke bewoning in te realiseren, waarbij de conclusie was dat dit niet het geval is. Deze onderbouwing mist voor ongebruikte lege terreinen in de kern. U wordt verzocht om te onderbouwen of andere mogelijkheden op braakliggende terreinen binnen de kern mogelijk zijn en waarom deze specifieke locatie buiten de kern gekozen is voor deze ontwikkeling.

De gemeente acht het wenselijk om groen en speelplekken binnen de kern te behouden. Dit is beleidsmatig ook vastgelegd als één van de uitgangspunten. Voor het overige zijn er geen braakliggende plekken, die zonder verlies van omgevingskwaliteit in het dorp benut kunnen worden.

- In de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunning wordt gesproken over een tijdelijke situatie, waarbij het termijn 15 jaar betreft. Echter, op pagina 7 van de ruimtelijke onderbouwing wordt het volgende vermeld: "Op termijn wordt de situatie definitief juridisch-planologisch geregeld in het Omgevingsplan." Dit geeft onduidelijkheid over het al dan niet tijdelijke karakter van de vergunning. U wordt verzocht dit te verduidelijken en te borgen dat het een tijdelijke situatie

betreft. Indien in de komende jaren blijkt dat een permanente ontwikkeling voorzien is, dient dit aan het dan geldende beleid getoetst te worden.

De tekst omtrent de definitieve regeling in het Omgevingsplan was per abuis opgenomen in de voorontwerp onderbouwing. Aangezien het een tijdelijke situatie betreft en géén permanente instandhouding van de flexwoningen beoogd wordt, is deze tekst verwijderd uit paragraaf 1.3.

- Overigens blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing niet dat het plan regionaal afgestemd is. U wordt verzocht dit nog af te stemmen, alsmede het plan op te nemen in de plancapaciteitsmonitor (PCM).

De ontwikkeling is op 5 september 2023 regionaal afgestemd en akkoord bevonden. De gemeente draagt zorg voor opname van het plan in de PCM.

Het waterschap heeft de omgevingsvergunning beoordeeld op de belangen van het waterschap en PM

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een participatietraject doorlopen. In informatie-bijeenkomsten zijn onder andere de aanleiding en doelstelling toegelicht, waarna omwonenden en belanghebbenden gevraagd zijn om input. Tot slot is er een brede inloopavond georganiseerd rondom het definitieve ontwerp.