



Ruimtelijke onderbouwing

‘Realisatie 11 woningen Hoofdstraat 110 te Posterholt’

Gemeente Roerdalen



Colofon

Ruimtelijke onderbouwing: Realisatie 11 woningen Hoofdstraat 110 te Posterholt

Rapportnummer: 2022.2117

Status: Definitief

Datum: 3 februari 2025

Projectlocatie

Hoofdstraat 110

6061 CG Posterholt

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

Eindhoven 5652 AL

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoonnummer

085 043 1949

E-mailadres:

info@reland.nl

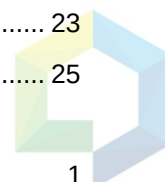
© februari 2025 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.



Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Besluitgebied	4
1.4 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Gebiedsprofiel.....	5
2.3 Huidige situatie besluitgebied	5
2.4 Bestemmingsplan	6
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Ontwikkeling	7
3.3 Toekomstige situatie plangebied	7
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Rijksbeleid	11
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	12
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	12
4.3 Provinciaal beleid.....	12
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	12
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
4.4 Regionaal beleid	15
4.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.....	15
4.5 Gemeentelijk beleid	16
4.5.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050.....	16
4.5.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022	17
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	19
5.1 M.e.r.-plicht	19
5.2 Bodem	20
5.3 Luchtkwaliteit	21
5.4 Geluid	23
5.5 Externe veiligheid	25



5.6	Bedrijven en milieuzonering	28
5.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	28
5.8	Verkeer en parkeren	28
5.8.1	Mobiliteit.....	28
5.8.2	Parkeren	29
5.9	Natuur	30
5.9.1	Gebiedsbescherming.....	30
5.9.2	Soortenbescherming.....	31
5.10	Water	32
5.10.1	Beleidskader	32
5.10.2	Kenmerken huidige watersysteem	32
5.11	Archeologie.....	33
5.12	Landschap en cultuurhistorie.....	34
HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid		35
HOOFDSTUK 7 Afweging belangen		36
HOOFDSTUK 8 Procedure		37
8.1	De uitgebreide afwijkingsprocedure	37
8.2	Beroep en hoger beroep.....	37

Bijlagen:

Bijlage I:	Vooronderzoek bodem
Bijlage II:	Verkennd bodem en asbest onderzoek
Bijlage III:	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage IV:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage V:	Akoestisch onderzoek gevelwering
Bijlage VI:	Akoestisch onderzoek warmtepompen
Bijlage VII:	Onderbouwing AERIUS berekening
Bijlage VIII:	AERIUS projectberekening bouwfase
Bijlage IX:	AERIUS projectberekening gebruiksfase
Bijlage X:	Quickscan flora en fauna
Bijlage XI:	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage XII:	Plan van aanpak ecologische maatregelen
Bijlage XIII:	Afschrift ingediende aanvraag omgevingsvergunning flora en fauna activiteit
Bijlage XIV:	Verkennd archeologisch onderzoek
Bijlage XV:	Verslag omgevingsdialoog



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het centrum van Posterholt in de gemeente Roerdalen is op de locatie aan Hoofdstraat 110 een horecapand aanwezig. Dit pand is gebouwd in 1860 en heeft in de loop van tijd verschillende functies gekend. Naast horecapand is het pand ook in gebruik geweest als gemeentehuis van de voormalige gemeente Posterholt. Ten westen van het pand is een pleintje gelegen welke in zijn geheel is verhard. Het voornemen is om het huidige horecapand te verbouwen en (aangevuld met nieuwbouw) ter plaatse van de Hoofdstraat 110 en de achtergelegen gronden 11 woningen te realiseren in de vorm van 6 appartementen en 5 grondgebonden woningen.



Figuur 1 Straatzicht van het te ontwikkelen pand aan de Hoofdstraat 110 te Posterholt

Conform de geldende bestemmingsplannen '1^e herziening kernen Roerdalen' (vastgesteld 21 april 2016) en 'Facetplan Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' (vastgesteld 23-05-2019) heeft de planlocatie weliswaar de bestemming 'Centrum', maar is het planvoornemen echter niet direct toegestaan.

Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken, dient (ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning) een bouwplan te worden ingediend en op basis daarvan een zogeheten uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt hier deel van uit.

1.2 Doel

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag voor het verbouwen van het bestaande pand én de nieuwbouw van woningen ter plaatse van Hoofdstraat 110 en het achtergelegen terrein te Posterholt. In deze onderbouwing wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.3

Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen binnen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Posterholt, sectie B, nummers 4378, 4381, 4426, 4427, 4428, 4429, 4431, en sectie G, perceelnummer 1112 (ged.). Het besluitgebied heeft een totale oppervlakte van circa 1.070 m².

Aanvullend op het hierboven genoemde besluitgebied wordt een tijdelijke vleermuispaal geplaatst op de naastgelegen parkeerplaats op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Posterholt, sectie G, perceelnummer 1112. De locatie van de paal is weergegeven op onderstaande afbeelding (figuur 2). Voor meer informatie over de vleermuispaal wordt verwezen naar paragraaf 5.9.2.



Figuur 2: Besluitgebied rood omkaderd en locatie van vleermuispaal aangegeven met rode ster.

1.4

Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivatie bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beeld geschetst van de planlocatie in de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt een beeld geschetst van de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het vigerende beleid en in hoofdstuk 5 wordt getoetst of op het gebied van verschillende omgevingsaspecten kan worden gesproken van een goede ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling getoetst. Ten slotte betreft hoofdstuk 7 een beschrijving van de integrale afweging en hoofdstuk 8 geeft een beschrijving van de procedure.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het besluitgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied is gelegen tussen de Hoofdstraat 112 en het plein dat gelegen is aan de Hoofdstraat. In de omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen. Het besluitgebied is gelegen in het centrum van Posterholt. In de omgeving zijn verschillende bedrijfsfuncties gevestigd, waaronder een kledingzaak, eetcafé, groenmechanisatiezaak, en kapsalon. De Hoofdstraat gaat in zuidelijke richting over in de Vlodropperweg die doorloopt op de N293, in noordelijke richting loopt de Hoofdstraat over in de Roermondseweg die ook uitmondt op de N293.

2.3 Huidige situatie besluitgebied

Het besluitgebied is in de huidige situatie in gebruik als horecapand (figuur 1). Het pand bestaat uit meerdere bouwlagen, en een daar bijbehorende tuin.

In de huidige situatie staat het pand leeg, maar was voorheen in gebruik ten behoeve van een horecafunctie (restaurant). De naastgelegen gronden zijn geheel verhard en in gebruik als openbaar gebied (pleintje). De gronden achter het pand zijn in de huidige situatie onverhard en in gebruik als grasland/tuin.



Figuur 3 Besluitgebied rood omkaderd

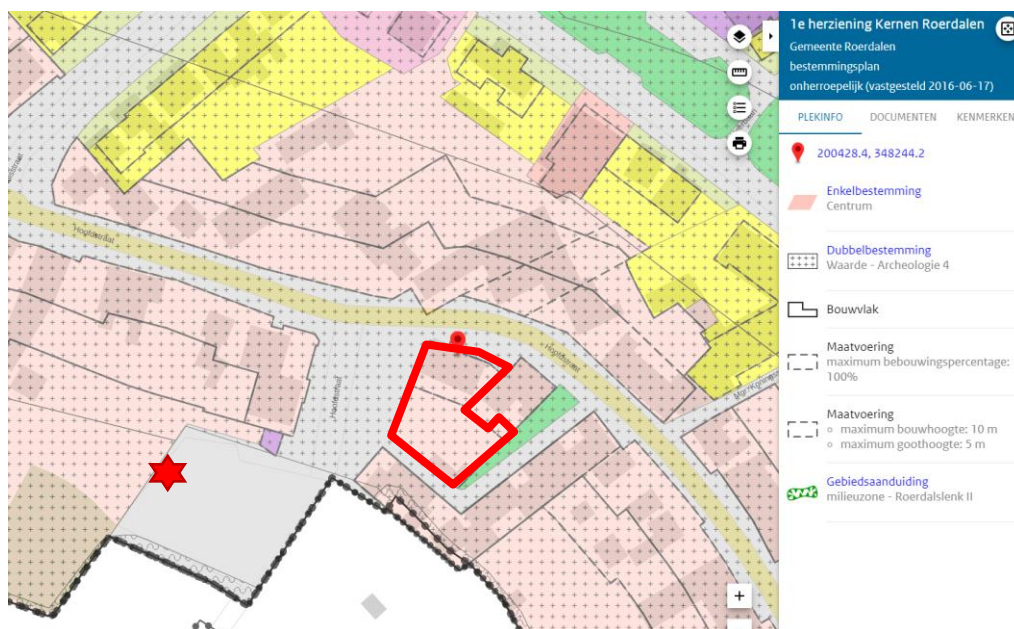
2.4

Bestemmingsplan

Voor het besluitgebied zijn de bestemmingsplannen '1e herziening kernen Roerdalen' (vastgesteld 21 april 2016) en 'Facetplan Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' (vastgesteld 23 mei 2019) van toepassing. Voor het besluitgebied is de bestemming 'Centrum' van toepassing. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gevestigd. In onderstaande figuur 4 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.

Binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen is het in het besluitgebied niet mogelijk om de woningbouwplannen te realiseren zoals deze beoogd zijn.

De locatie van de tijdelijke vleermuispaal is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Het plaatsen van een vleermuispaal is in deze bestemming niet rechtstreeks toegestaan. Daarnaast wordt de maximale hoogte van 3 meter voor overige bouwwerken overschreden.



Figuur 4 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan. Besluitgebied rood omkaderd en locatie van vleermuispaal met rode ster aangegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft de wens om binnen het besluitgebied 11 nieuwe woningen te realiseren waarvan 6 levensloopbestendige appartementen met lift, 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 1 grondgebonden starterswoning. Conform het geldende bestemmingsplan is het realiseren van deze woningen niet rechtstreeks toegestaan. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken zal middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan (afwijkingsprocedure).

3.3 Toekomstige situatie plangebied

Om de gewenste woningen te kunnen realiseren, zal het reeds bestaande pand aan de Hoofdstraat 110 worden verbouwd tot 6 appartementen en worden er 5 grondgebonden woningen aan de achterzijde gerealiseerd. In figuur 5 is een plattegrond van de begane grond van de beoogde woningen weergegeven.

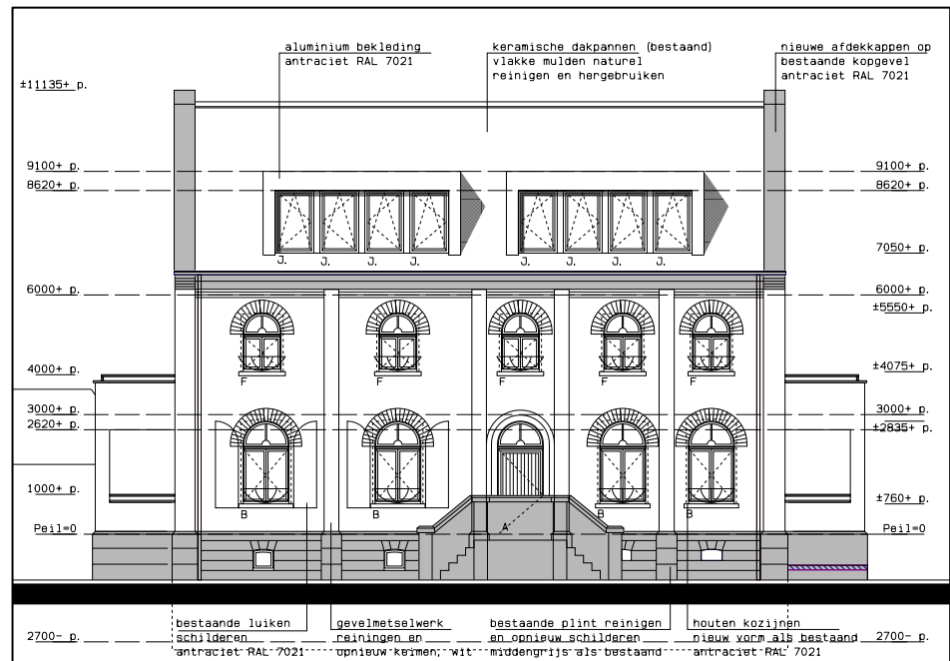
De beoogde appartementen en grondgebonden woningen vormen een goede aanvulling op de bestaande omliggende woningen en centrumfuncties in het gebied. Het toevoegen van de appartementen en de achtergelegen grondgebonden woningen is stedenbouwkundig dan ook passend in de omgeving. De beschikbare ruimte ter plaatse van de besluitlocatie wordt door de verbouwing van het huidige pand en de aanbouw van de nieuwbouwwoningen passend en efficiënt ingevuld. Met andere woorden is er sprake van inbreiding en geen sprake van uitbreiding. Mede rekening houdende met de huidige, oververhitte woningmarkt, zijn initiatieven als deze het meest gewenst.

Figuren 5 t/m 12 geven de beoogde situatie weer. De beoogde woningen zijn verdeeld in drie blokken. Blok A bevat de 2 grondgebonden levensloopbestendige woningen die worden gerealiseerd aan de Oude Markt. Blok B bevat de 3 grondgebonden woningen (waarvan 2 levensloopbestendig en 1 starterswoning) die worden gerealiseerd achter het bestaande pand aan het plein ter hoogte van de Kerksteeg. Blok C bevat het bestaande pand waarin 6 appartementen worden gerealiseerd.

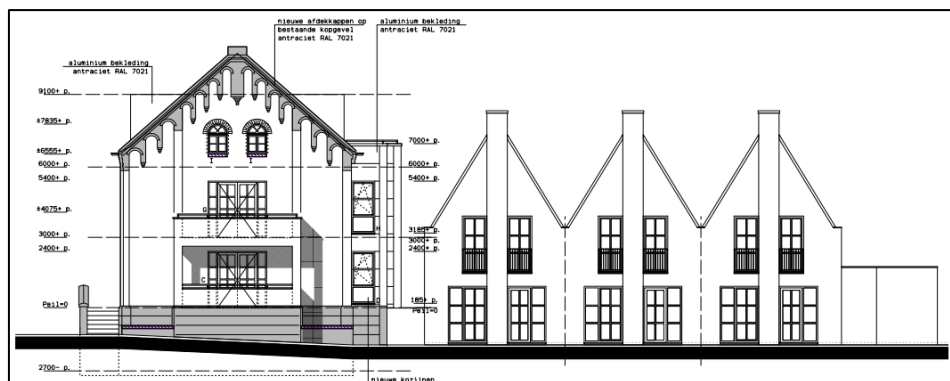




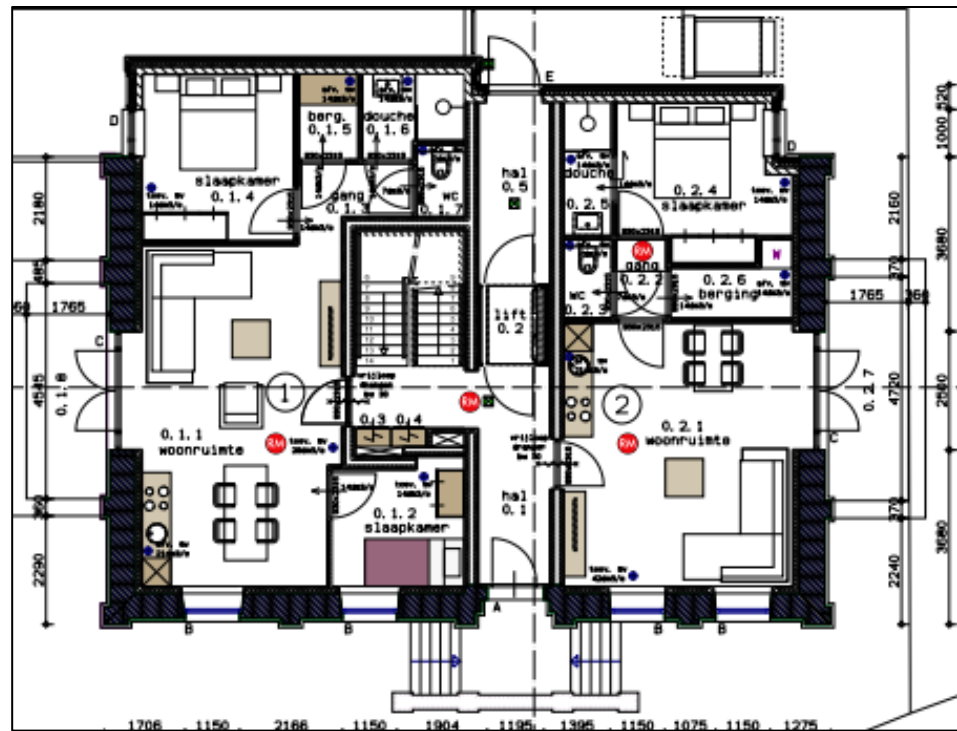
Figuur 5 Beoogde situatie



Figuur 6 Beoogde situatie voorgevel Hoofdstraat 110 (Blok C)



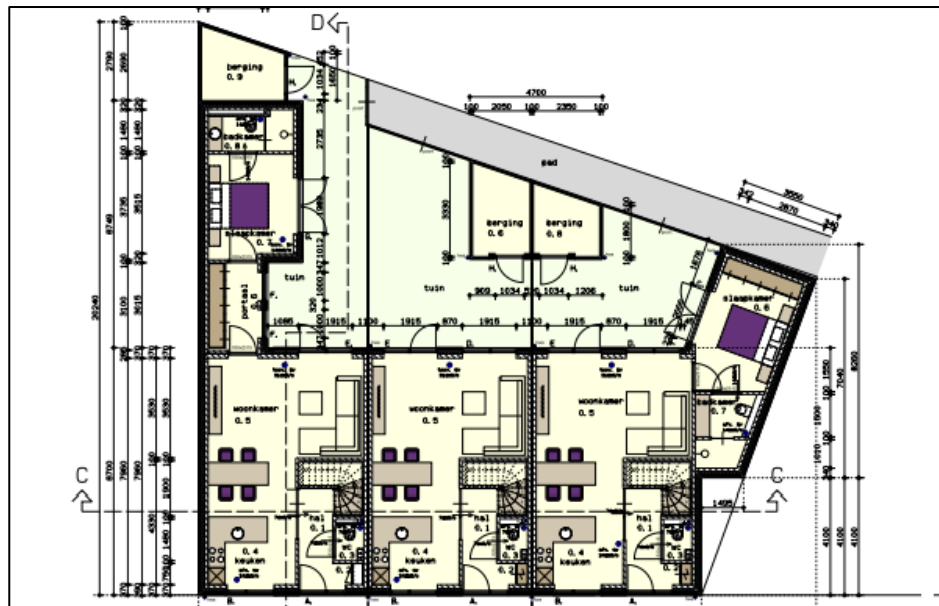
Figuur 7 Beoogde situatie zijgevel Blok C en aansluitend voorgevels Blok B.



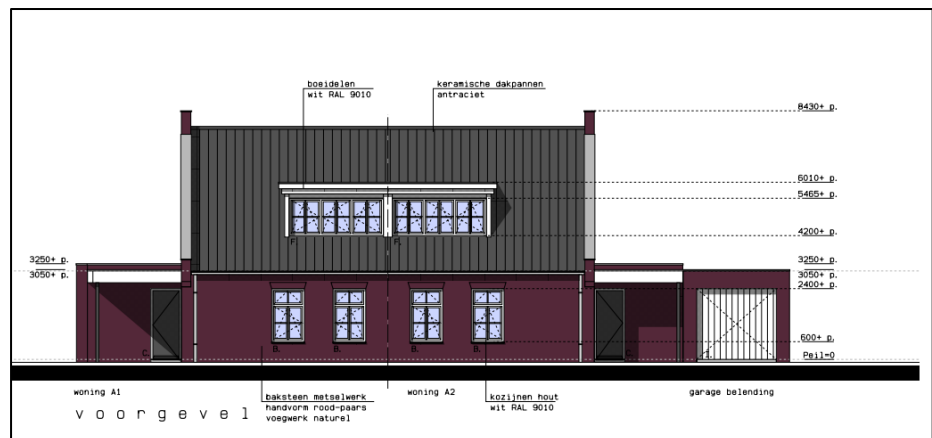
Figuur 8 Plattegrond begane grond Blok C.



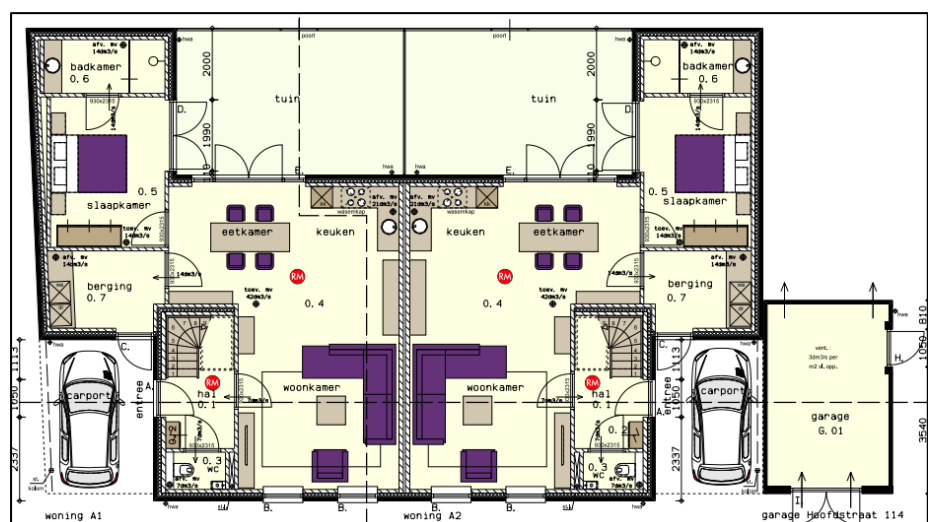
Figuur 9 Voorgevel woningen aan Kerksteeg 110 (Blok B)



Figuur 10 Plattegrond woningen aan Kerksteeg (Blok B)



Figuur 11 Voorgevel woningen aan de Oude Markt (Blok A)



Figuur 12 Plattegrond woningen aan de Oude Markt (Blok A)

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 4 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden, en er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen in Nederland moet prettig kunnen wonen voor een redelijke prijs. Of dat in de praktijk nu huren of kopen betekent. Alleen, met je gezin of met anderen. In een huis met tuin of balkon, in een naar wens levendige of rustige omgeving. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang. Goed wonen betekent een fijne, leefbare omgeving en dat er genoeg woningen zijn voor iedereen en voor elke levensfase: van studentenkamers tot levensloopbestendige (zorg)woningen.

In onderhavig plan wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van elf woningen, waarvan tien levensloopbestendig. Er wordt dan ook geen aanzet tot een grootschalige ontwikkeling gedaan, waarbij het beleid uit de NOVI in het geding komt. Met de inrichting



wordt rekening gehouden met de functies in de omgeving en de bestaande structuur. Er kan worden gesteld dat de NOVI geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag wanneer er nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De Ladder is ervoor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling worden 11 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. Wel moet er worden onderbouwd dat er behoefte bestaat voor de nieuwe woningen. Deze behoefte wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.4 en 4.5

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg



Op 25 mei 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) van de Provincie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg 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 worden in de Omgevingsvisie meegenomen.

Het provinciaal belang behorende bij hoofdstuk 5 (wonen) van de POVI luidt:

- Een woningaanbod/ planvoorraad waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek op het juiste moment beschikbaar.
- Alle woningbouwontwikkelingen beschouwen wij als een provinciaal belang.

De grootste opgave op de korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Daarnaast wordt een veranderende woonvraag geconstateerd waardoor het aanbod van woningen niet altijd overeenkomt met de vraag. Het doel is om de woningbouwvoorraad toekomstbestendig te maken. Waarbij de veranderende woonwensen en behoeften van inwoners worden meegenomen. Woningbouwontwikkelingen worden vanuit een brede maatschappelijke context bekeken. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties in de vorm van herstructurering en transformatie van leegstaand vastgoed. Tevens wordt ingezet op het levensloopbestendig maken en verduurzamen van bestaande en nieuwe woningen.

Het is van belang om eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde te brengen. De ruimte in bestaand bebouwd gebied wordt dan ook optimaal benut. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in beginsel enkel toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Dit is in lijn met de Limburgse principes.



Figuur 13: Uitsnede kaart Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Conform de kaart behorende bij de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is het besluitgebied gelegen binnen een Landelijke kern (figuur 13). De landelijke kernen zijn primair bedoeld voor wonen en het onderhouden van een goede leefbaarheid.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bebouwd gebied. Tevens krijgt een leegstaand pand een nieuwe functie. Dit verbetert de leefbaarheid en vitaliteit van de kern van Posterholt. Onderhavige ontwikkeling sluit tevens aan bij het inbreidingsprincipe van de provinciale omgevingsvisie Limburg. Daarnaast levert het toevoegen van een woning voor starters en tien levensloopbestendige woningen een bijdrage aan de kwalitatieve behoefte van woningen diverse doelgroepen. Kortom kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 heeft de Provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Betreffende het onderwerp 'Wonen' zijn de artikelen 2.2 en 2.4.2 van belang. Artikel 2.2.2 betreft onder andere de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is in paragraaf 4.2.3 reeds behandeld.

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

1. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
De beoogde woningbouwontwikkeling is passend binnen genoemde hoofdstukken uit de provinciale omgevingsvisie (zie hiertoe ook voorgaande paragraaf 4.3.1)
2. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
In paragraaf 4.4.1 (en 4.5.2) is aangetoond dat voor de geplande woningen op de besluitlocatie in de gemeente Roerdalen voldoende behoefte is.
3. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
Voorliggend plan is op 13 april 2021 op regionaal niveau afgestemd door de gemeente Roerdalen.
4. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
Het ruimtelijk plan wordt opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
5. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.
De beoogde woningen worden binnen vijf jaar na vaststelling van onderhavige vergunningsaanvraag gerealiseerd.



Het betreft verder een project waarbij de planvorming enige jaren in beslag heeft genomen. Uiteindelijk is op 14 februari 2023 de aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Als gevolg hiervan is geen rekening gehouden met 30% sociale woningbouw zoals bedoeld in de Woondeal die ondertekend is door de gemeente Roerdalen in maart 2023. Wel is er in het bouwplan sprake van betaalbare koopwoningen en middenhuur.

Het plan voldoet daarmee aan de regels die worden gesteld aan nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Uit de kaarten van de Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 16 december 2022) blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk. Het besluitgebied is niet gelegen binnen andere (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Aangezien er met onderhavige ontwikkeling niet wordt voorzien in diepe grondboringen, zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de boringsvrije zone Roerdalslenk

Tenslotte is het besluitgebied gelegen in de nabijheid van een stiltegebied. In artikel 4.6 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het gebruik van motorfietsen, bromfietsen en lawaaiige apparaten. Onderhavige ontwikkeling ziet niet op het toestaan van dergelijke activiteiten. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op stiltegebieden.

Het planvoornemen is niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening Limburg.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De Regionale Woonvisie Midden-Limburg is vastgesteld op 7 juli 2022. Dit betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Roerdalen, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. In algemene zin betekent dit:

- meer nadruk op de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen;
- meer aandacht voor transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, voor behoud van de leefbaarheid;
- meer sturing op toekomstbestendigheid van de woningvoorraad (zowel energetisch als levensloopbestendig).

Roerdalen heeft de ambitie om jaarlijks 75 tot 100 woningen te bouwen. In 2019 en 2020 werden respectievelijk 75 en 79 woningen gerealiseerd. In 2021 werd de doelstelling niet gehaald en werden er slechts 40 woningen gerealiseerd. De bouw van deze woningen moet worden afgestemd met de regionale vraag. De gemeente streeft naar een mix van jong en oud. Men wil woningen waar senioren tot op hoge leeftijd kunnen wonen. Dit zonder de jongeren uit het oog te verliezen. Onderhavig plan maakt deel uit van de planvoorraad te realiseren woningen in Posterholt. 10 van de 11



woningen zijn levensloopbestendig en daarmee toegankelijk voor meerdere doelgroepen.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van woningen voor kleinere huishoudens. Tevens zijn de woningen geschikt voor diverse doelgroepen (waaronder ouderen en starters). Daarnaast wordt met onderhavige ontwikkeling een leegstaand pand getransformeerd. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de kern van Posterholt. Aangezien de woningen grotendeels levensloopbestendig worden uitgevoerd en worden gebouwd volgens de geldende duurzaamheidseisen, dragen deze woningen bij aan de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.

Concreet kan worden gesteld dat het toevoegen van levensloopbestendige woningen in diverse segmenten, binnen de kern van Posterholt bijdraagt aan de doelstelling om voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen aan de woningvoorraad. Hiermee kan worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen het gestelde beleid uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

De omgevingsvisie Roerdalen 2050, vastgesteld op 8 juli 2021, vervangt de gemeentelijke structuurvisie 'Roerdalen 2030' uit 2013. Sinds het gereed komen van deze structuurvisie is er het een en ander veranderd. Zo is er een aantal opgaven die destijds niet of nauwelijks op de agenda stonden. Ook werden er destijds al trends en ontwikkelingen gesignaleerd die verder hebben doorgezet. Dit nieuwe strategische beleidsdocument neemt de goede elementen mee uit de structuurvisie 2030 en bevat waar nodig nieuw beleid.

De stip op de horizon die de gemeente wil bereiken luidt: '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. Kortom: Roerdalen is in balans.'

Onderhavige ontwikkeling kan op het gebied van wonen een bijdrage leveren om dit doel te bereiken. De opgaves die van belang zijn voor het thema wonen zijn: vergrijzing (veranderende woonbehoefte), leegstand, verduurzamingsopgave vastgoed en klimaatadaptatie.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de gedeeltelijke nieuwbouw van in totaal 11 wooneenheden. Door de aanwezigheid van basisvoorzieningen (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer) op de begane grond zijn deze woningen toegankelijk voor verschillende doelgroepen. Hiermee kan worden gesteld dat het aanbod van deze woningen is afgestemd op de vraag. Tevens worden er 6 appartementen met lift gerealiseerd in bestaande bebouwing. Door deze ontwikkeling wordt leegstand tegengegaan. Tenslotte worden de nieuwe grondgebonden woningen duurzaam gebouwd. De woningen worden voorzien van goede isolatie en worden verwarmd door een warmtepomp. Het planvoornemen voorziet daarmee ook in verduurzaming van het vastgoed. Kortom is onderhavig planvoornemen passend in het beleid uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022

De 'beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022' is een uitwerking van de regionale structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022-2025' en het 'Bijlage II - Kwaliteitskader Roerdalen' van de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' en richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod.

Artikel 3 Toepassingsbereik

De beleidsregel geldt voor nieuw te bouwen woningen die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst.

De grondgebonden gezinswoning kan reeds gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze woning leidt dus niet tot een toename van de planvoorraad. De realisatie van de 6 appartementen met lift en de 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen leiden wel tot een toename van de planvoorraad. Aan het initiatief kan daarom uitsluitend medewerking worden verleend wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 'Nee, tenzij – Principe' van de beleidsregel.

Artikel 4 'Nee, tenzij' - principe

De beleidsregel wordt enkel toegepast indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Deze zijn akkoord. Er is immers sprake van een inbreidingslocatie. Daarnaast is er sprake van een aanvaardbaar stedenbouwkundig plan.

2. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project, met uitzondering van projecten waarbij wonen en zorg wordt gecombineerd;
Hier wordt aan voldaan, want er worden 10 woningen toegevoegd.

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

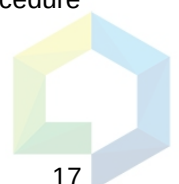
- a. Er moet sprake zijn van inbreiding;
- b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
- c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plekken);
- d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
- e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Op het initiatief zijn criteria a., b., c., en e. van toepassing. Er is immers sprake van het herstructureren van een inbreidingslocatie met hergebruik van bestaand vastgoed. Uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt verder dat er sprake is van levensloopbestendige woningen.

Artikel 5 Opstarten procedure en kostenverhaal

Indien er een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bevoegd gezag en initiatiefnemer, dan zal een financiële bijdrage worden betaald conform artikel 6 en zal de planologische en/of omgevingsvergunningsprocedure worden gestart.

Artikel 6 Compensatie



1. Indien compensatie plaatsvindt door middel van een onttrekking aan de woningvoorraad, dan wel de harde planvoorraad, dan is geen verdere compensatie vereist zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel.
2. Het college van burgemeester en wethouders bepaalt de financiële compensatie van het woningbouwinitiatief door het bepalen van het woningtype, op het moment dat de initiatiefnemer een omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening wil gaan aanvragen (zie artikel 5) en geen compensatie plaatsvindt zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel. Het is aan het college van burgemeester en wethouders om te bepalen tot welk woningtype de toevoeging behoort.

Met onderhavig initiatief worden zes appartementen met lift, en vier levensloopbestendige woningen toegevoegd. Deze typen woningen zijn allemaal niet compensatieplichtig.

Onderhavige ontwikkeling past binnen de 'beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen'.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 M.e.r.-plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Het realiseren van nieuwe woningen komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Gezien er sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Daarnaast vindt de ontwikkeling niet plaats in een kwetsbaar gebied en zijn er geen belangrijke milieugevolgen. Hierdoor hoeft geen m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Conform jurisprudentie, ABRvS 15 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2019:1668, is het echter niet zo dat iedere mogelijke wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van onderdeel D (11.2). Dat hangt af van de concrete omstandigheden per geval. Daarbij spelen de aard en omvang van de wijziging of uitbreiding een rol.

In dit geval gaat het om een project van geringe aard en omvang. Daarnaast is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt derhalve niet plaats binnen, of in de nabijheid, van een kwetsbaar gebied. Uit het vervolg van dit hoofdstuk blijkt ook dat er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van deze ontwikkeling. Gelet op het voorgaande is het opstellen van een aanmeldnotitie niet noodzakelijk.

Bodem

In het kader van de Wabo dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Bij de wijziging naar een gevoelige(re) functie is een bodemonderzoek noodzakelijk. Omdat met de voorgestane ontwikkeling (realiseren appartementen in bestaand pand en nieuwe grondgebonden woningen) langer dan twee uur kan worden verbleven op deze plek, is in het kader van het aspect bodem, sprake van een gevoelige bestemming. Een bodemonderzoek dient aan te tonen dat sprake is van een acceptabele kwaliteit van de bodem.

Vooronderzoek bodem

In eerste instantie is een vooronderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. In een separate bijlage van deze onderbouwing is het volledige rapport opgenomen dat het bodemonderzoek beschrijft. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen.

Uit het vooronderzoek bodem blijkt dat de onderzoekslocatie als 'verdacht' wordt beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. In voorgaand onderzoek uit 2007 en 2011 zijn verontreinigingen aangetroffen. In de tussentijd is de situatie niet wezenlijk veranderd. Het advies van het vooronderzoek luidt dat voorafgaand aan de nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek moest worden uitgevoerd.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

In navolging van de conclusie van het vooronderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies omschreven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar een separate bijlage bij deze onderbouwing.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Plaatselijk is een laag menggranulaat aangetroffen (boring 2 en 3, dieptetraject 0,0 -0,5 m -mv.). Deze laag is niet gezien als zijnde bodem en derhalve niet meegenomen in het milieuhygiënische onderzoek. Verder zijn er in verschillende gradaties bijmengingen met baksteen, beton en slakken aangetroffen. Om de aanwezigheid van asbest te onderzoeken, is zowel van de funderingslaag als van de bodem een mengmonster geanalyseerd op asbest. Daarbij is zowel in de funderingslaag als in de bodem geen asbest aangetoond.

Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van boringen 2 en 3 de bovengrond licht verhoogd is met kwik, lood, zink en minerale olie en licht tot matig is verhoogd met PAK. De ondergrond is licht verhoogd met PAK. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met tetrachlooretheen.

De resultaten van het verkennend onderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek ten aanzien van de aangetroffen verhoogde waarden PAK.

Aanvullend bodemonderzoek

In navolging van de conclusie van het verkennend bodemonderzoek is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand worden de conclusies omschreven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar een separate bijlage bij deze onderbouwing.



In het opgeboorde bodemmateriaal van de boringen zijn plaatselijk zintuiglijk sporen tot zwakke bijmengingen met baksteen aangetroffen alsmede sporen beton, hout, kooldeeltjes, puin en/of cement.

Uit de analyseresultaten van het aanvullend onderzoek rondom boring 02 van voorgaand onderzoek blijkt dat er voor PAK geen overschrijding van de interventiewaarde is aangetroffen. Bij de aanvullende boringen 201 t/m 205 zijn slechts licht verhoogde concentraties aan PAK aangetroffen. Er is geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Ook nabij boring 3 van voorgaand onderzoek is geen overschrijding van de interventiewaarde aangetroffen. Boring 301 is ter plaatse van boring 03 uit het voorgaand onderzoek geplaatst. Hier is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. In de boring 302, ten oosten van boring 301, is een verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen boven de waarde van 0,5 x Interventiewaarde. In de overige boringen zijn geen verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen. Ook hier is geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Voor de milieubelastende activiteit, het graven in de bodem, gelden algemene rijksregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In dit geval gaat het om werken in de bodem met een kwaliteit onder de interventiewaarde.

Bij toekomstige grondwerkzaamheden en eventuele afvoer/hergebruik elders dient rekening worden gehouden met de aangetroffen bodemverontreiniging (en bijhorende regels). Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), specifiek de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten, en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling vormt het aspect bodem geen belemmering.

5.3

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van objecten waar voor langere tijd verbleven kan worden, zoals woningen, dient onder andere sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het



gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Voor het vaststellen van de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofdioxide zijn de grootschalige concentratie- en depositiekaarten van het RIVM geraadpleegd.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie (PM₁₀) bedraagt 40 µg/m³ en de grens voor de jaargemiddelde concentratie (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³. Voor het besluitgebied blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM₁₀) circa 13.21 µg/m³ bedraagt en de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) circa 7.088 µg/m³ bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 8,92 µg/m³. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden conform de Wet milieubeheer ligt.

Initiatief

Het toevoegen van nieuwe wooneenheden zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen, dat uiteindelijk effect kan hebben op de luchtkwaliteit. Om te bepalen of de toename een onevenredige invloed heeft op de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Indien sprake is van een bijdrage welke niet in betekenende mate is, is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Voor de grondgebonden huurwoningen wordt, op basis van de CROW-publicatie, uitgegaan van 'huur, huis, vrije sector' en de omgevingsfactor 'centrum/niet stedelijk'. Per huurappartement (6) kan dan worden uitgegaan van een (gemiddelde) verkeersgeneratie van 4.1 mvt/etmaal. Per grondgebonden huurwoning (5) kan worden uitgegaan van een (gemiddelde) verkeersgeneratie van 7.2 mvt/etmaal.

Voor het realiseren van de 5 grondgebonden en 6 appartementen komt de verkeersgeneratie dan neer op een totaal van $(6 \cdot 4,1) + (5 \cdot 7,2) = 24,6 + 36 = 50,6$ voertuigbewegingen per etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		50,6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14 NIBM tool, worst-case berekening bijdrage extra verkeer

Uit de NIBM-tool blijkt dat een toename van 51 verkeersbewegingen per etmaal 'niet in betekenende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling heeft dan ook geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Zowel op het gebied van fijnstof als stikstofdioxide is in de huidige situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is de bijdrage van het extra verkeer 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.4

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In onderstaande gevallen geldt geen onderzoeksplicht:

- Wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Woningen betreffen geluidgevoelig objecten. Dit houdt in dat (spoor)wegverkeerslawaaï en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van het pand en er sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaaï

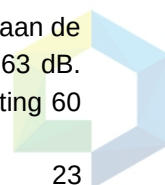
In de directe omgeving zijn geen spoorwegen aanwezig, waardoor dit geen belemmering vormt ten aanzien van spoorweglawaaï.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. In dit geval is het pand gelegen in het autoluwe centrum. Op alle omliggende wegen geldt de maximumsnelheid 30 km/uur. Er geldt dan ook geen onderzoeksplicht in het kader van de Wet geluidhinder. Echter wenst de gemeente Roerdalen, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat de geluidsbelasting van de Hoofdstraat beoordeeld wordt. Ten behoeve van deze beoordeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in een separate bijlage bij deze aanvraag. Onderstaand is de conclusie van dit onderzoek opgenomen.

In het akoestisch onderzoek wordt een onderscheid gemaakt tussen de bouwblokken A, B en C. Hierbij betreffen bouwblokken A en B de nieuw te bouwen grondgebonden woningen. Bouwblok C betreft de bestaande bouw waarin nieuwe appartementen worden gerealiseerd.

Ter hoogte van blok A is een maximale geluidsbelasting van 45 dB geconstateerd. Deze waarde voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Ter hoogte van blok B is een maximale geluidsbelasting van 53 dB geconstateerd. Deze waarde voldoet niet aan de voorkeurswaarde, maar voldoet wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Ter hoogte van de noordgevel van blok C bedraagt de maximale geluidsbelasting 60



dB. Deze waarde valt ook binnen de maximale ontheffingswaarde. Er wordt verzocht om een hogere waarde vast te stellen.

Met betrekking tot de binnenwaarden geldt dat volgens het Bouwbesluit een binnenwaarde van 33 dB gewaarborgd dient te zijn. Met een gevelwering van 20 dB zal het binnenniveau binnen Blok A en B aan deze voorwaarden voldoen. Binnen blok C bedraagt het binnenniveau ten hoogste 40 dB. Met deze waarden wordt niet voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Een aanvullend onderzoek wordt geadviseerd om aan te tonen dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies gerealiseerd kan worden om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Het akoestisch onderzoek concludeert dat er ter hoogte van de noordgevel van blok C een matige tot redelijke milieukwaliteit heerst. Dit kan worden verbeterd door ter hoogte van de balkons een te openen geluidsscherm aan te brengen. Ter hoogte van blokken A en B heerst een redelijke tot goede milieukwaliteit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een matig tot goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden verondersteld dat, met inachtneming van bovenstaande opmerkingen, het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Gevelwering

In aanvulling op het akoestisch onderzoek wegverkeer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelwering.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer is maximaal 60 dB ter plaatse van de voorgevel. Aangezien het gebouw wordt getoetst aan het rechtens verkregen niveau worden er vanuit het Bouwbesluit 2012 geen eisen gesteld aan de geluidwering van de gevel. Door de gemeente Roerdalen is aangegeven dat getoetst moet worden aan een maximaal binnenniveau van 38 dB. Uit de resultaten volgt dat in alle verblijfsruimten wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau van 38 dB. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

Geluid van warmtepompen

Voor het verwarmen van de grondgebonden woningen zal gebruik worden gemaakt van warmtepompen. Door het gebruik van warmtepompen hoeft er geen gebruik meer worden gemaakt van fossiele brandstoffen als aardgas om de woning te verwarmen, dit past in een duurzame woning. Het gebruik van warmtepompen is ook passend binnen de lijn zoals aangegeven in de transitievisie warmte van gemeente Roerdalen.

De individuele elektrische warmtepomp verwarmt een pand door warmte uit de bodem, ventilatietourlucht of de buitenlucht te halen. Hierbij produceert de warmtepomp geluid. Dit kan ervoor zorgen dat de geluidsgrens zoals staat omschreven in artikel 3.8 lid 2 van het bouwbesluit wordt overschreden. In beginsel geldt een geluidseis van 40 dB. Om te controleren of de warmtepompen niet voor een overschrijding zorgen, is een onderzoek uitgevoerd.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat ruimschoots aan de geldende geluideisen wordt voldaan. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als separate bijlage.

Conclusie

Behoudens het binnenniveau binnen blok C wordt voldaan aan alle voorwaarden.

5.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

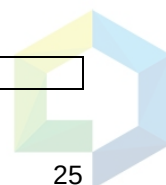
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het besluitgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. De veiligheidsregio moet om advies worden gevraagd. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
------	-------------------------------------



Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

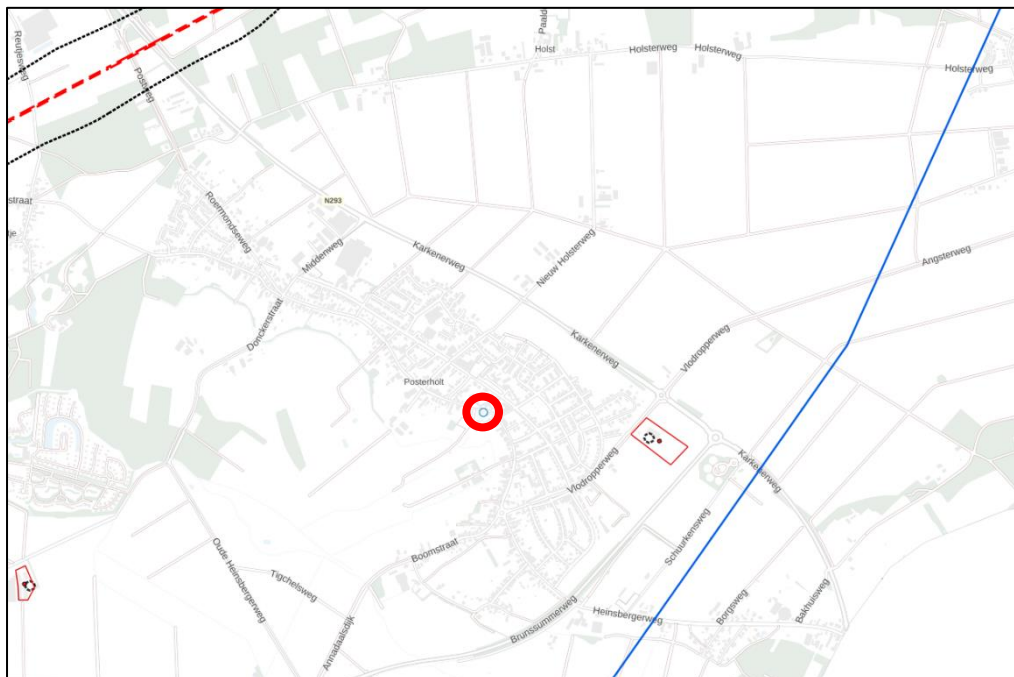
Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 15 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.





Figuur 15 Uitsnede uit de risicokaart. Besluitgebied rood omcirkeld

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's zijn gelegen, waarvan de risicocontour over het besluitgebied ligt.

Risicovol transport over wegen

In de buurt bevinden zich geen wegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Op ca. 500 meter van het besluitgebied bevindt zich de N293. Omdat deze afstand zeer ruim is, zal dit niet voor een belemmering zorgen met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over spoorwegen

Er zijn geen spoorwegen rondom de besluitlocatie gevestigd, waardoor dit ook niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Risicovol transport over water

Er zijn geen waterwegen rondom de besluitlocatie gevestigd, waardoor dit ook niet voor een belemmering zorgt met betrekking tot onderhavige ontwikkeling.

Buisleidingen

In de directe omgeving van het besluitgebied bevinden zich op ruim 2 kilometer buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De ontwikkellocatie valt buiten de invloedsgebieden 1% en 100% letaalgone van deze buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen waardoor op grond van artikel 12 BEVB geen verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moeten worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelig objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

In de directe omgeving van de nieuwe woningen zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen, maar er zijn tevens een aantal andere functies gelegen. In de onderstaande tabel zijn deze functies weergegeven en is aangegeven of kan worden voldaan aan de richtafstand conform de VNG-publicatie.

Adres	Functie	VNG-clas.	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Hoofdstraat 95	Eetcafe	1	10 meter	25 meter	Ja
Hoofdstraat 112	Kledingwinkel	1	10 meter	15 meter	Ja
Hoofdstraat 93	Winkel	2	10 meter	20 meter	Ja
Hoofdstraat 89	Muziekschool	2	30 meter	45 meter	Ja
Hoofdstraat 83	Computerwinkel	1	10 meter	75 meter	Ja

Tabel 1 Minimumafstanden tussen bedrijven en beoogde woningen

Uit de tabel blijkt dat het besluitgebied op grotere afstand van de omliggende bedrijven en functies is gelegen dan de aan te houden afstand conform de VNG-publicatie.

5.7

Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het besluitgebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.5) komt naar voren dat er geen kabels binnen of in de directe omgeving van het besluitgebied aanwezig zijn die een beschermingszone hebben, die beperkingen oplegt in het kader van de te voeren planologische procedure. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

5.8

Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.8.1

Mobiliteit

In dit geval zal, door de toename van het aantal wooneenheden, tevens het aantal verkeersbewegingen toenemen. Het besluitgebied wordt ontsloten via de Hoofdstraat. De straat is geheel verhard en is, als gevolg van zijn doorgaande karakter, geschikt

voor het verwerken van grotere aantallen verkeersbewegingen. Er kan dan ook worden aangenomen dat de huidige infrastructuur de toename aan verkeersbewegingen zonder problemen kan verwerken en geen aanpassingen behoeft. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.8.2

Parkeren

Ten behoeve van de toekomstige situatie dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor de nieuwe appartementen en grondgebonden woningen dient te worden bepaald of kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Huidige situatie

Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid is de CROW-publicatie 381 gehanteerd. Hierbij is gekeken naar de huidige situatie ten opzichte van de beoogde situatie. Voor de huidige situatie is er uitgegaan van de categorie 'Restaurant' en de omgevingsfactor 'centrum/niet stedelijk'. Per 100m² bvo wordt, conform de CROW-publicatie, uitgegaan van 11 benodigde parkeerplaatsen. Het pand beschikt over ca. 140 m² bruto vloeroppervlak op de begane grond en komt daarmee neer op $1,4 \cdot 11 = 15,4$ (15) parkeerplaatsen.

Beoogde situatie

Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid is de CROW-publicatie gehanteerd. Voor de huurappartementen wordt uitgegaan van de categorie 'midden/goedkoop' en de omgevingsfactor 'centrum/niet stedelijk', voor de grondgebonden huurwoningen wordt uitgegaan van 'huur, huis, vrije sector' en de omgevingsfactor 'centrum/niet stedelijk'. Per huurappartement (6) wordt, conform de CROW-publicatie, uitgegaan van (gemiddeld) 1,1 benodigde parkeerplaatsen. Per grondgebonden huurwoning (5) wordt, conform de CROW-publicatie, uitgegaan van (gemiddeld) 1,5 benodigde parkeerplaatsen.

Voor het realiseren van de 5 grondgebonden en 6 appartementen komt de parkeerbehoefte dan neer op een totaal van $(6 \cdot 1,1) + (5 \cdot 1,5) = 6,6 + 7,5 = 14,1$ parkeerplaatsen.

Daarmee is er derhalve, ten opzichte van de bestaande restaurantfunctie, sprake van een lichte afname van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Daarnaast geldt dat bovengenoemde normatieve parkeerbehoefte (piekbelasting) optreedt in de avonduren vanwege het toevoegen van de functie wonen, in een gebied waar op dit moment de parkeerdruk reeds hoog is. Bezoek mag in mindering worden gebracht op de vereiste parkeernormering, zijnde 0,3 parkeerplaats per huurappartement en grondgebonden woning, oftewel $(11 \cdot 0,3 =) 3,3$ parkeerplaatsen. Dit komt neer op een verdere vermindering van de totale parkeerbehoefte en leidt tot een benodigde parkeercapaciteit van $(14,1 - 3,3 =) 10,8$ (11) benodigde parkeerplaatsen.

Tenslotte wordt er op eigen terrein voorzien in 2 parkeerplaatsen (figuur 5). Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via een inrit aan de rechterzijde van het bestaande pand. Op deze manier wordt de parkeerdruk op de openbare ruimte (43 parkeerplaatsen, welke ook in de bestaande situatie van de restaurantfunctie werden gebruikt) verminderd.



Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. In de huidige situatie wordt er méér gevraagd wat betreft het aantal parkeergelegenheden, de beoogde situatie vormt dan ook geen belemmering op het gebied van parkeren.

5.9 Natuur

5.9.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora-en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora-en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora-en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het besluitgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Roerdal'. Dit gebied is op een afstand van circa 850 meter ten zuidwesten van het besluitgebied gelegen.

Om te bepalen of de ontwikkeling een significant negatief effect heeft op omliggende Natura 2000-gebieden is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Met de AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een project en/of ruimtelijke ontwikkeling in beeld worden gebracht. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof. De Wnb is breder dan enkel het onderwerp stikstofdepositie. In deze onderbouwing wordt enkel het aspect stikstofdepositie beschouwd.

In de berekening zijn zowel de aanlegfase (realisatie woning) als de gebruiksfase (verkeersbewegingen en gebruik woning) meegenomen. In werkelijkheid vinden deze



fases niet tegelijkertijd plaats, maar na elkaar. De berekening is dan ook worstcase benaderd. De berekening is bijgevoegd als separate bijlage.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er ten opzichte van de referentiesituatie geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling aan de Hoofdstraat 110, Posterholt.

5.9.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Om een beeld te krijgen van de aanwezigheid van beschermde diersoorten is op 24 februari 2023 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies van dit onderzoek besproken. De volledige rapportage is opgenomen in een separate bijlage bij deze aanvraag.

Tijdens het uitvoeren van de quickscan zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen. Wel is gebleken dat de locatie mogelijk geschikt is als verblijfslocatie voor huismussen, gierzwaluwen, vleermuizen en marters.

Gezien de resultaten van de quickscan is tevens een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het aanvullende onderzoek is tevens bijgevoegd als separate bijlage bij deze onderbouwing. Uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat er voor huismussen, gierzwaluwen en marters geen geschikte habitat is. Wel is er een grootoorvleermuis waargenomen die naar schatting twee weken in het pand heeft verbleven.

Aangezien de grootoorvleermuis is waargenomen dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden genomen. Deze zijn uitgewerkt in het plan van aanpak dat is opgenomen in een separate bijlage bij deze aanvraag. Als tijdelijke maatregel (mitigeren) wordt op de naastgelegen parkeerplaats een tijdelijke vleermuispaal geplaatst. Hierin zitten meerdere lagen die op diverse windrichtingen zijn georiënteerd. Met het plaatsen van een paal wordt voldoende voorzien in alternatieve verblijfplaatsen. Als permanente voorziening wordt de zolder van het gebouw ingericht als faunazolder.

Aangezien voor het aspect flora en fauna de provincie Limburg het bevoegd gezag is, is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een flora en fauna activiteit. Een afschrift van deze aanvraag is tevens als separate bijlage bij deze aanvraag gevoegd. Gezien de genomen maatregelen vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



5.10

Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.10.1

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van het waterschap Limburg, De provinciale omgevingsvisie (POVI), het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POVI inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd- en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

5.10.2

Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.



Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk. Het diepe grondwaterpakket mag enkel worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen ten behoeve van beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een standstill beginsel. In de boringsvrije zone Roerdalslenk geldt voor gebieden welke minder dan 5 meter boven NAP zijn gelegen regels voor het hebben van een boorput, het roeren van grond, het aanleggen en hebben van een bodemenergiesysteem en een verbod werken uit te voeren waardoor de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast.

In het besluitgebied wordt niet voorzien in dergelijke onttrekkingen, waardoor er met betrekking tot de boringsvrije zone geen belemmeringen zijn.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie wordt in de huidige situatie geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie wordt de nieuwe bebouwing aangesloten op dit reeds aanwezige en bestaande rioleringsstelsel.

Hemelwater

Het hemelwater afkomstig van daken en verharding wordt in de huidige situatie (grotendeels) afgevoerd via het gemeentelijke rioleringsstelsel. Er is in de beoogde situatie sprake van bestaande bebouwing (blok C) en nieuwbouw (blokken A en B). In de beoogde situatie wordt het hemelwater van de nieuwbouw (A en B) geheel op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. Hiertoe zullen infiltratievoorzieningen worden aangelegd in de vorm van infiltratiekratten. Er geldt een infiltratiecapaciteit van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak.

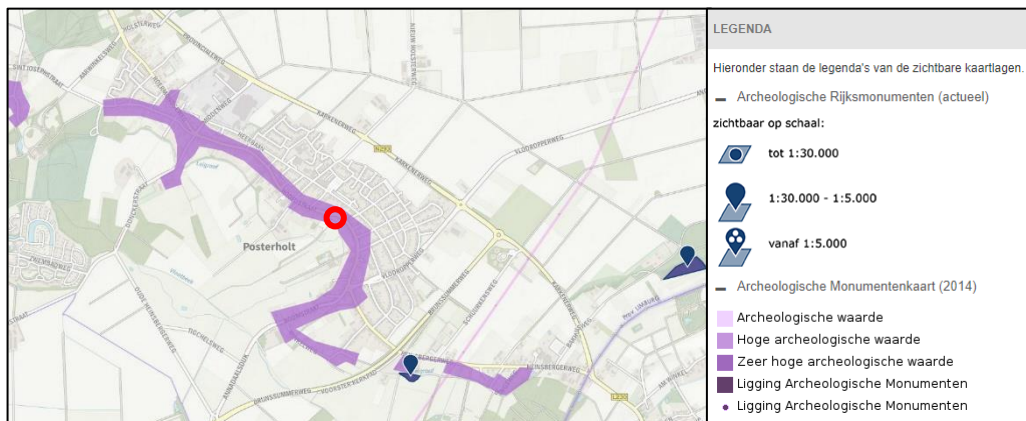
5.11

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke motivering is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de gemeentelijke archeologische basiskaart is het besluitgebied gelegen binnen een gebied met hoge archeologische verwachting (figuur 16). Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen een minimale verstoringsoppervlakte van 2500 m³ en binnen een straal van 50 meter geen archeologische waarnemingen bekend zijn, geen archeologisch (veld)onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.



Figuur 16 Uitsnede archeologische basiskaart

Met onderhavige ontwikkeling wordt de maximale verstoringsoppervlakte overschreden, dit houdt in dat er archeologisch (veld)onderzoek nodig is. Onderstaand worden de conclusies van het uitgevoerde onderzoek besproken. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar een separate bijlage bij deze aanvraag.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de kans groot is dat er archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De hoge archeologische verwachtingswaarde blijft dan ook onverminderd gehandhaafd. Voorafgaand aan de nieuwbouw wordt een vervolgonderzoek geadviseerd.

5.12 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het besluitgebied. Met onderhavige ontwikkeling wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is sprake van (het mogelijk maken van) een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro en wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd in de vorm van een anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer is gesloten.

HOOFDSTUK 7 Afweging belangen

Het realiseren van 11 wooneenheden is strijdig met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Conform deze plannen is de gewenste nieuwbouw ter plaatse niet rechtstreeks toegestaan. Daarom wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waardoor het initiatief wel mogelijk kan worden gemaakt.

Uit onderhavige motivering blijkt dat tegen de voorgenomen ontwikkeling uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan. In de directe omgeving zijn (ook) reeds woningen en centrumfuncties aanwezig waardoor het beoogde bouwplan ruimtelijk-functioneel bij de omgeving past. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De verschillende milieuaspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen. De noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en –structuren, het openbaar gebied en het winkelcentrum.

Tot slot zijn er de belangen van de omwonenden. Tijdens een informatieavond op 13 juli 2022 zijn er 26 omwonenden en 1 gemeentemedewerker langsgekomen. Na afloop is duidelijk dat, op een enkeling na, men de plannen het liefst zo snel mogelijk ziet uitgevoerd worden. De rommel en de chaos op het besluitgebied heeft nu lang genoeg voor hun deur gelegen en daar wil men vanaf. Voor de complete verslaglegging en deelnemerslijst van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar separate bijlagen

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

HOOFDSTUK 8 Procedure

8.1 De uitgebreide afwijkingsprocedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft (in casu de gemeenteraad), de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een - ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

8.2 Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3 Vooroverleg

Voorafgaand aan het verlenen van de vergunning wordt door het bevoegd gezag (gemeente) het plan voorgelegd aan andere betrokken overheden. In dit geval is het plan voorgelegd aan de provincie Limburg en waterschap Limburg.

De provincie heeft in haar reactie laten weten dat zij het vanuit landschappelijk oogpunt een goed plan vinden. Wel wordt aangegeven dat door het aantreffen van een vleermuis een omgevingsvergunning voor een flora en fauna activiteit moet worden aangevraagd bij de provincie Limburg. Deze omgevingsvergunning is bij de provincie Limburg aangevraagd. Een afschrift van deze aanvraag is als separate bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Tenslotte vraagt de provincie aandacht voor stiltegebieden en de prijzen van de toekomstige woningen in relatie tot de Woondeal. Deze aspecten zijn nader onderbouwd in paragraaf 4.3.2.



Het waterschap heeft in haar reactie laten weten dat een nadere toelichting moest worden opgenomen met betrekking tot de berging van het hemelwater. De waterparagraaf is op dit aspect aangevuld.