

# Grootestraat 36 te Vlodrop

Ruimtelijke onderbouwing (gemeente Roerdalen)

Definitief - NL.IMRO.1669.OVVDP2022GROOTST36-VG01



titel rapport  
**Grootestraat 36 te  
Vlodrop**

datum  
**9 januari 2023**

projectnummer  
**P03627**

opdrachtgever  
**NM**

BRO  
Projectleider  
**HLe**

bron Kaft  
**BRO**

BRO  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

**BRO**  
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds  
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

# Inhoudsopgave

|                                                                                                          |           |                                 |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|----|
| <b>1 Inleiding</b>                                                                                       | <b>4</b>  |                                 |    |
| 1.1 Inleiding                                                                                            | 4         |                                 |    |
| 1.2 Leeswijzer                                                                                           | 4         |                                 |    |
| <b>2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel</b>                                                                | <b>5</b>  |                                 |    |
| 2.1 Gebiedsprofiel                                                                                       | 5         |                                 |    |
| 2.2 Besluitprofiel                                                                                       | 5         |                                 |    |
| 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten                                                            | 5         |                                 |    |
| <b>3 Beleidskader</b>                                                                                    | <b>7</b>  |                                 |    |
| 3.1 Rijksbeleid                                                                                          | 7         |                                 |    |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)                                                                    | 7         |                                 |    |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)                                               | 8         |                                 |    |
| 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking                                                               | 8         |                                 |    |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                                                   | 8         |                                 |    |
| 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI Limburg)                                                  | 8         |                                 |    |
| 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014                                                                  | 10        |                                 |    |
| 3.2.3 Omgevingsverordening Limburg                                                                       | 12        |                                 |    |
| 3.3 Regionaal beleid                                                                                     | 12        |                                 |    |
| 3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025                                                      | 12        |                                 |    |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                                                                  | 14        |                                 |    |
| 3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050                                                                      | 14        |                                 |    |
| 3.4.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen                                 | 15        |                                 |    |
| 3.4.3 Welstandsnota 2018                                                                                 | 15        |                                 |    |
| 3.4.4 Vigerend bestemmingsplan '1 <sup>e</sup> Herziening Kernen Roerdalen'                              | 15        |                                 |    |
| 3.4.1 Vigerend bestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' | 16        |                                 |    |
| <b>4 Omgevingsaspecten</b>                                                                               | <b>17</b> |                                 |    |
| 4.1 Economische uitvoerbaarheid                                                                          | 17        |                                 |    |
| 4.2 Bodem                                                                                                | 17        |                                 |    |
| 4.2.1 Toetsingskader                                                                                     | 17        |                                 |    |
| 4.2.2 Toetsing                                                                                           | 17        |                                 |    |
| 4.2.3 Conclusie                                                                                          | 18        |                                 |    |
|                                                                                                          |           | 4.3 Geluid                      | 18 |
|                                                                                                          |           | 4.3.1 Toetsingskader            | 18 |
|                                                                                                          |           | 4.3.2 Onderzoek                 | 18 |
|                                                                                                          |           | 4.3.3 Conclusie                 | 18 |
|                                                                                                          |           | 4.4 Luchtkwaliteit              | 18 |
|                                                                                                          |           | 4.4.1 Toetsingskader            | 18 |
|                                                                                                          |           | 4.4.2 Toetsing                  | 19 |
|                                                                                                          |           | 4.4.3 Conclusie                 | 19 |
|                                                                                                          |           | 4.5 Bedrijven en milieuzonering | 19 |
|                                                                                                          |           | 4.5.1 Toetsingskader            | 19 |
|                                                                                                          |           | 4.5.2 Toetsing                  | 19 |
|                                                                                                          |           | 4.5.3 Conclusie                 | 20 |
|                                                                                                          |           | 4.6 Geurhinder                  | 20 |
|                                                                                                          |           | 4.6.1 Toetsingskader            | 20 |
|                                                                                                          |           | 4.6.2 Toetsing                  | 21 |
|                                                                                                          |           | 4.6.3 Conclusie                 | 21 |
|                                                                                                          |           | 4.7 M.e.r.-plicht               | 21 |
|                                                                                                          |           | 4.7.1 Toetsingskader            | 21 |
|                                                                                                          |           | 4.7.2 Toetsing                  | 22 |
|                                                                                                          |           | 4.7.3 Conclusie                 | 22 |
|                                                                                                          |           | 4.8 Kabels en leidingen         | 22 |
|                                                                                                          |           | 4.8.1 Toetsingskader            | 22 |
|                                                                                                          |           | 4.8.2 Conclusie                 | 22 |
|                                                                                                          |           | 4.9 Externe veiligheid          | 22 |
|                                                                                                          |           | 4.9.1 Toetsingskader            | 22 |
|                                                                                                          |           | 4.9.2 Toetsing                  | 23 |
|                                                                                                          |           | 4.9.3 Conclusie                 | 24 |
|                                                                                                          |           | 4.10 Ecologie                   | 24 |
|                                                                                                          |           | 4.10.1 Toetsingskader           | 24 |
|                                                                                                          |           | 4.10.2 Toetsing                 | 25 |
|                                                                                                          |           | 4.10.3 Conclusie                | 28 |
|                                                                                                          |           | 4.11 Verkeer en parkeren        | 28 |
|                                                                                                          |           | 4.11.1 Verkeer                  | 28 |
|                                                                                                          |           | 4.11.2 Parkeren                 | 28 |
|                                                                                                          |           | 4.11.3 Conclusie                | 28 |
|                                                                                                          |           | 4.12 Water                      | 28 |

|          |                                          |           |
|----------|------------------------------------------|-----------|
| 4.12.1   | Toetsingskader                           | 28        |
| 4.12.2   | Toetsing                                 | 29        |
| 4.12.3   | Conclusie                                | 30        |
| 4.13     | Archeologie                              | 30        |
| 4.13.1   | Toetsingskader                           | 30        |
| 4.13.2   | Onderzoek                                | 30        |
| 4.13.3   | Conclusie                                | 31        |
| 4.14     | Cultuurhistorie                          | 31        |
| 4.14.1   | Toetsingskader                           | 31        |
| 4.14.2   | Toetsing                                 | 31        |
| 4.14.3   | Conclusie                                | 32        |
| <b>5</b> | <b>Afweging belangen</b>                 | <b>33</b> |
| <b>6</b> | <b>Procedure, overleg en planstukken</b> | <b>34</b> |
| 6.1      | Procedure                                | 34        |
| 6.2      | Overleg                                  | 34        |
| 6.3      | Planstukken                              | 34        |

### Separate bijlagen

- Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Grootestraat 36 Vlodrop, projectnr.: AM20513, d.d. 7 januari 2020
- HMB B.V., Akoestisch onderzoek nieuwbouw Vlodrop, kenmerk B04\_21298401N, d.d. 13 oktober 2022
- BRO, Voortoets Natura 2000 & Effectenanalyse NNN, Projectnummer P03627, d.d. 9 januari 2023
- BRO, AERIUS-berekening Grootestraat 36, Vlodrop, projectnr.: P03627, d.d. 5 januari 2023
- Econsultancy, *Rapportage quickscan flora en fauna Grootestraat 36 te Vlodrop*, projectnr.: 7204.001, d.d. 18 juni 2018
- Bureau Meervelt, Resultaten faunaonderzoek Boomgaardweg Vlodrop 2021, Projectnummer 21-030, d.d. 5 oktober 2021
- Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Grootestraat 36 te Vlodrop, projectnr.: AM20513, d.d. 11 december 2020
- RAAP, Programma van Eisen Grootestraat 36 te Vlodrop, Projectnr. RAAP-PVE 2687, d.d. 14 april 2022
- Besluitvlak

# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om op het perceel kadastraal bekend als Vlodrop, sectie F, nummer 382 een appartementencomplex te realiseren met in totaal 10 appartementen. Dit beoogde initiatief is echter strijdig met het vigerend bestemmingsplan '1e Herziening Kernen Roerdalen', zoals vastgesteld op 17 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen. Conform het vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het besluitgebied de bestemming 'Horeca'. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden (d.w.z. de realisatie van het beoogde appartementencomplex) is derhalve niet toegestaan. Daarnaast is de planlocatie volledig gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Momenteel is binnen het besluitgebied de functiaanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig. Daarnaast is de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 7 m' en 'maximum goothoogte: 6 m' opgenomen conform het vigerend bouwvlak. Tot slot is voor de gehele planlocatie de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' opgenomen.

De realisatie van het beoogde appartementencomplex binnen het besluitgebied kan echter mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Een voorwaarde daarbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Figuur 1: Uitsnede topografische kaart met globale ligging besluitgebied (rode pijl)

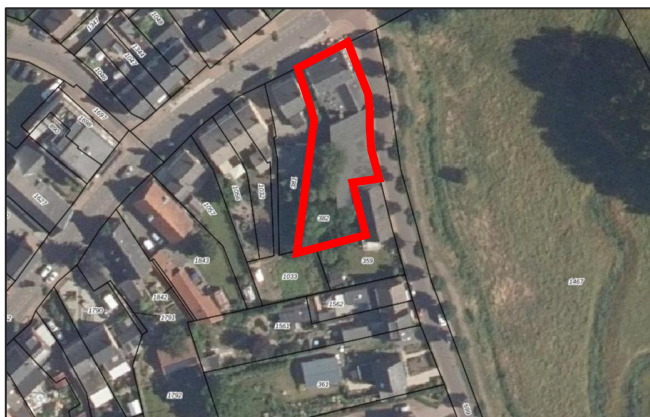
## 1.2 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de belangenafweging.

## 2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

### 2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt aan de Grootestraat 36 te Vlodrop (gemeente Roerdalen). Het besluitgebied grenst in noordelijke richting direct aan de Grootestraat. In oostelijke richting grenst de locatie direct aan de Boomgaardstraat. Daarnaast grenst de locatie in zuidelijke richting aan een woning (Boomgaardstraat 27) en tuin. Tot slot grenst de locatie in westelijke richting ook aan een woning (Grootestraat 34) en tuin. Globaal gezien is het besluitgebied gelegen aan de oostzijde van de kern Vlodrop. In de huidige situatie is er ter plaatse van het besluitgebied een horecagelegenheid gelegen. Deze bebouwing zal volledig geamoveerd worden. Het besluitgebied heeft een omvang van circa 980 m<sup>2</sup>.

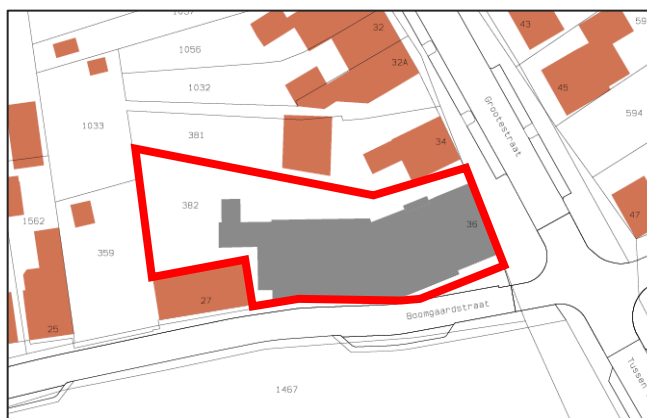


Figuur 2: Uitsnede luchtfoto met kadastrale ondergrond (besluitgebied rood omlijnd)

### 2.2 Besluitprofiel

Het planvoornemen is om op het perceel kadastraal bekend als Vlodrop, sectie F, nummer 382 een appartementencomplex te realiseren met in totaal 10 appartementen. Aan de zuidzijde van het besluitgebied wordt daarnaast voorzien in de realisatie van een parkeerplaats met 10 parkeerplaatsen. Aan de uiterste zuidzijde van het plangebied wordt daarnaast voorzien in de realisatie van 10 bergingen (1 berging voor ieder appartement). Aan de noordzijde van het plangebied zal een trap aanwezig zijn voor de 5 appartementen die zich op de 1<sup>ste</sup> verdieping bevinden. Daarnaast is nagenoeg in het midden van het besluitgebied een 2<sup>de</sup> trap gesitueerd en een lift om de 1<sup>ste</sup> verdieping van de bebouwing te bereiken.

De parkeerplaats en de daarbij beoogde in- en uitrit zal direct worden ontsloten op de Boomgaardstraat aan de oostzijde van het plangebied. In de onderstaande afbeeldingen volgt een weergave van de bestaande situatie binnen het besluitgebied en de toekomstige situatie. De begrenzing van het besluitgebied wordt tevens in de onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 3: Huidige situatie besluitgebied (begrenzing rood omlijnd)



Figuur 4: Functionele indeling besluitgebied

### 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien er reeds rondom het besluitgebied in noordelijke, zuidelijke en westelijke richting woningen aanwezig zijn en het besluitgebied is gelegen binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen appartementen functioneel in de omgeving. Daarnaast wordt qua hoogte en opbouw (2 bouwlagen) aangesloten bij de woningen in de omgeving. Een gedeelte van de bebouwing dat direct aan de Grootestraat grenst zal worden afgedekt met een kap. Hierdoor blijft de bebouwing passen in het straatbeeld van de Grootestraat waar de overige woningen ook hoofdzakelijk zijn afgedekt middels een kap. Het overige gedeelte van de bebouwing zal worden afgedekt middels een plat dak.

Qua bouw- en goothoogte geldt voor de omliggende woonpercelen en daarmee de daarop gesitueerde woningen een maximale bouwhoogte van 8 meter en goothoogte van 6 meter. De beoogde bebouwing heeft aan de zijde van de Grootestraat een bouwhoogte van circa 9,1 meter en een goothoogte van circa 6 meter. Hierdoor wordt er gering afgeveken van de bouwhoogte en wordt wel dezelfde goothoogte

gehanteerd als voor de overige woonpercelen. Het gedeelte van de bebouwing dat wordt afgedekt met het platte dak heeft een bouw- en goothoogte van circa 6 meter. Hiermee wordt volledig aangesloten op de bebouwingmogelijkheden op de omliggende woonpercelen. Daarnaast dient vermeld te worden dat er binnen het huidige bouwvlak ter plaatse van het besluitgebied al een maximale bouwhoogte van 7 meter is opgenomen en een goothoogte van 6 meter. In de afbeeldingen aan de rechterzijde zijn diverse gevelaanzichten van de beoogde bebouwing opgenomen.

Aan de achterzijde van het appartementencomplex wordt de parkeerplaats gesitueerd, waardoor deze beperkt zichtbaar is vanaf de Boomgaardenstraat. Op deze parkeerplaats zijn daarnaast 10 bergingen beoogd, welke volledig verscholen liggen achter de bestaande woning aan de Boomgaardstraat 27.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.



Figuur 3: Gevelaanzichten beoogde bebouwing binnen het besluitgebied

## 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;

- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
1. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
2. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
3. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
7. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
8. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
9. Beperken van klimaatverandering;

10. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarvoor benodigde hoofdinfrastructuur;
11. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
12. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
13. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
14. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
15. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
16. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
17. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
18. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landenschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
19. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
20. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### Conclusie

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

#### Conclusie

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke

ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

#### Conclusie

In het voorliggende geval wordt de realisatie van 10 appartementen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van 10 woning is in lijn met de uitspraak<sup>2</sup> van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het beoogde

initiatief vereist zodoende geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt aangesloten bij het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI Limburg)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

<sup>2</sup> Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

*Hoofdoopgaven*

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdoopgaven te onderscheiden, namelijk:

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

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

*Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen.

Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

*Wonen*

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

*Leefomgeving*

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

**Conclusie**

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.3.1, 3.4.1 en 3.4.2).

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 10 levensloopbestendige appartementen op gronden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit komt overeen met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Daarnaast worden kwalitatief hoogwaardige (levensloopbestendige) appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad (behoefte aan levensloopbestendige woningen en appartementen met een lift). De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Provinciale omgevingsvisie'.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht tot dat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

#### Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014

Omdat de Omgevingswet inmiddels is uitgesteld, zijn ten behoeve van enkele onderdelen ontwerp wijzigingsverordeningen ter inzage gelegd.

Voor het aspect 'wonen' betreft het de 'Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie). Hierin zijn de regels m.b.t. de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 gewijzigd. In deze wijzigingsverordening wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen die onherroepelijk en nog niet gerealiseerd zijn en plannen die vanaf 2022 in procedure gaan. Zo dienen alle onherroepelijke en niet gerealiseerde plannen van vóór 2015, vóór 2025 te zijn gerealiseerd. Indien realisatie niet plaatsvindt, dan zal de gemeente deze plannen voor die termijn heroverwegen. Voor alle woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, geldt dat ze uiterlijk in 2029 dienen te zijn gerealiseerd en anders door de gemeente worden heroverwogen. Voor alle nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld, geldt dat ze binnen vijf jaar dienen te worden gerealiseerd. Heeft de realisatie niet plaatsgevonden, dan worden ze door de gemeente heroverwogen.

Voor onherroepelijke niet gerealiseerde woningbouwplannen en nieuwe niet gerealiseerde woningbouwplannen geldt dat de gemeentelijke heroverweging plaatsvindt op basis van de dan geldende actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en de dan geldende regionale afspraken en samenwerking.

#### Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

#### Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – Provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De Provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Roerdalen maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' vastgesteld. In het kader van deze regionale uitwerking zijn in artikel 2.4.2 van de verordening de navolgende bestuursafspraken (per regio) vastgelegd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan

op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woon-omgeving Midden-Limburg.

3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Ingevolge de 'Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-

energie)' wordt artikel 2.4.2 omgezet in de navolgende instructieregel:

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

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. 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;
- d. het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- e. 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.

#### Artikel 4.4.1 Roerdalslenk

1. Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten inrichtingen verboden:
  - a. een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
  - b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

2. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.
3. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

#### **Afweging**

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling wordt het navolgende afgewogen.

#### Bestuursafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 3.3.1 wordt het regionale woonbeleid nader toegelicht en toegepast op de onderhavige planontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de realisering van 10 appartementen. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een laddertoets moet worden uitgevoerd. Dit is nader beschreven in paragraaf 3.1.4.

Verder is rekening gehouden met de bestuursafspraken zoals opgenomen in artikel 2.4.2 van de verordening. Het plan voldoet daarnaast ook aan het nieuwe artikel 2.4.2 van de 'Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)'. De behoefte is nader onderbouwd in paragraaf 3.3 en de woningen worden binnen 5 jaar gerealiseerd.

#### Roerdalslenk

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije

zone Roerdalslenk II. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk II verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter (in zone II) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten. Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 30 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

### Conclusie

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### 3.2.3 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien gelijktijdig met het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele

nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Landelijke kernen' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. 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;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

### Afweging

In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plan capaciteitsmonitor Limburg.

De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de ontwerp-omgevingsverordening Limburg.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

Op 14 juli 2022 is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' vastgesteld. Deze structuurvisie is de opvolger van de 'Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2022'.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt

om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

De regionale speerpunten zijn als volgt:

- De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen.
- Het aantal starters stabiliseert of neemt af en in de reguliere woningvoorraad zijn in principe voldoende starterswoningen aanwezig. Echter vanwege de gestegen prijzen van koopwoningen zijn bestaande woningen voor starters nog slechts beperkt beschikbaar en bereikbaar, zelfs in gemeenten waar van oudsher starterswoningen beschikbaar zijn. Gelet op deze omstandigheden kunnen gemeenten er voor kiezen om starterswoningen op te nemen in nieuwbouwplannen. Hierbij wordt de kantekening gemaakt dat, vanwege de gestegen bouwkosten, de haalbaarheid onder druk staat. Transformatie van bestaand vastgoed biedt voor deze doelgroep wellicht een betaalbaarder alternatief. Gemeenten kunnen hier lokaal op sturen.
- De leefbaarheid in kernen en wijken is belangrijk. De transformatie van (leegstaand) vastgoed kan hierbij kansen bieden maar is niet overal vanzelfsprekend. Het biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht te sturen op huisvesting voor doelgroepen of een andere gewenste invulling. In algemene zin heeft leegstand een negatief

effect op de leefbaarheid. Herstructurering geeft gemeenten daarnaast locatie specifieke mogelijkheden voor verdunning in de kernen ter bevordering van de leefomgeving en klimaatadaptatie.

- Vanwege de vergrijzing neemt de beroepsbevolking af. Hierdoor wordt er een krapte op de arbeidsmarkt verwacht. Internationale werknemers spelen een belangrijke economische rol in cruciale sectoren. In Midden-Limburg is dit vooral de groot- en detailhandel, industrie, horeca, logistiek, gezondheidszorg, landbouw, bouwnijverheid en onderwijs. De internationale werknemers nemen toe in de regio Midden-Limburg. Afstemming over lokaal beleid en grootschalige initiatieven voor short-stay huisvesting is wenselijk. Daarnaast wordt regionaal afgesproken om de SNF-normen als minimum kwaliteitsnorm te hanteren.
- Het aantal ouderen in een verpleeghuis neemt af. Het aantal ouderen dat thuis woont met maximale ondersteuning neemt toe. Nog een stap verder gaan nieuwe woonvormen met een flexibel gebruik van de wooneenheden, die zowel extramuraal als intramuraal ingezet kunnen worden. Daarbij gaat het in alle gevallen om het scheiden van wonen en zorg. Dat zorgt voor een grotere behoefte aan reguliere woningen die flexibel inzetbaar zijn voor diverse vormen van zorg, maar ook voor reguliere bewoning geschikt zijn. Belangrijk is dat de regio Midden Limburg open staat voor nieuwe (tijdelijke) woonvormen voor ouderen en zorgvragers. In lokale woonzorgvisies, dan wel woon-zorg beleid, kan dit verder worden uitgewerkt/gefaciliteerd.
- De ambitie voor het aantal woningbouwrealisaties in de planperiode 2021 tot en met 2025 is aangegeven binnen bandbreedtes. Het is een combinatie van de verwachte behoefte (prognose Etal 2021) en een aanvullende lokale

ambitie. Deze is gebaseerd op (nieuwe) plannen en initiatieven waarvan de verwachting is dat ze voor eind 2025 netto gerealiseerd kunnen worden.

- De regio zet zich in om de hoge bouwproductie van de afgelopen jaren door te zetten. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn gemiddeld 880 woningen per jaar opgeleverd. In de bijgevoegde tabel wordt duidelijk dat de regio ambitieuzer inzet. Voor de periode 2021 tot en met 2025 wordt gekoerst op een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975-1.150 woningen.
- Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen.
- Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonhuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.
- De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen.

### Afweging

Zoals volgt uit voorgaand paragraaf wordt verouderd vastgoed vervangen door kwalitatief hoogwaardige woningen in

de vorm van appartementen. De beoogde ontwikkeling past vanuit kwantitatief oogpunt binnen de richtcijfers voor te bouwen woningen binnen de kern Vlodrop. Vanuit kwalitatief oogpunt wordt met deze ontwikkeling ingespeeld op de vraag naar appartementen met lift in dit geval in het midden/hoog huursegment. Onderhavige ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met de uitgangspunten uit de ontwerp 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Op 8 juli 2021 is de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' vastgesteld. In deze omgevingsvisie is een stip op de horizon geplaatst met bijbehorende kernwaarden. De kernwaarden wil de gemeente graag behouden en versterken. Het gaat hierbij om de kernwaarden:

- landelijke en natuurlijke omgeving;
- cultuurhistorie;
- dorpse karakter;
- gezonde, veilige en leefbare kernen.

De strategische ambitie van de omgevingsvisie 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."

Binnen het thema Wonen in de omgevingsvisie wordt er gestuurd op 2 ontwikkelstrategieën:

- het stimuleren van woningbouw binnen de bestaande kernen;
- het realiseren van een "groene ontmoetingsplek" in zogenoemde Dorpsparken.

In de omgevingsvisie is een stappenplan opgenomen voor nieuwe initiatieven:

- Bijdrage doelen omgevingsvisie;
- Toets aan wet- en regelgeving;
- Omgevingsdialoog;
- Bijdrage ruimtelijke kwaliteit;
- Prioritering;

#### 1. Besluitvorming Kwaliteitskader Roerdalen

In bijlage II van de Omgevingsvisie is het Kwaliteitskader Roerdalen opgenomen.

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

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

#### Afweging

Onderhavige locatie ligt binnen de bestaande grens van de kern en is daarmee geschikt voor woningbouw.

Ingevolge het Kwaliteitskader Roerdalen valt de onderhavige locatie binnen de module 'bebouwd gebied (binnen de kern-grenzen)' en meer specifiek onder 13 'projectmatige woningbouw'. Voor deze module geldt dat maatwerkafspraken worden gemaakt via de grondexploitatie en financiële compensatie per toe te voegen type conform de Beleidsregel woningbouwcompensatie Roerdalen (2019). In onderhavige situatie

Tabel 1: Aan te houden groei / kwantitatieve woningbehoefte (Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025')

|                       | Afspraak 1:<br>Aan te houden<br>groei van 2021<br>tot top huishou-<br>dens (Etil 2021) | Top in jaar<br>(Etil 2021) | Afspraak 2:<br>Aan te houden<br>groei van 2021<br>tot en met 2025<br>(Etil 2021) | Ambitie jaarlijks<br>te realiseren<br>aantal woningen<br>2021 tot en met<br>2025 | Planvoorraad<br>1-1-2021 |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Echt-Susteren         | 339                                                                                    | 2.029                      | 295                                                                              | 100-125                                                                          | 640                      |
| Leudal                | 870                                                                                    | 2.032                      | 603                                                                              | 125-150                                                                          | 499                      |
| Maasgouw              | 168                                                                                    | 2.206                      | 168                                                                              | 75-100                                                                           | 460                      |
| Nederweert            | 453                                                                                    | 2.036                      | 265                                                                              | 75-100                                                                           | 502                      |
| Roerdalen             | 68                                                                                     | 2.025                      | 67                                                                               | 75-100                                                                           | 359                      |
| Roermond              | 3.244                                                                                  | 2.038                      | 1.432                                                                            | 325-350                                                                          | 2.371                    |
| Weert                 | 1.236                                                                                  | 2.038                      | 628                                                                              | 200-225                                                                          | 1.557                    |
| <b>Midden-Limburg</b> | <b>5.387</b>                                                                           | <b>2.034</b>               | <b>3.459</b>                                                                     | <b>975-1.150</b>                                                                 | <b>6.388</b>             |

zal met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten worden. In de navolgende paragraaf wordt voornoemde beleidsregel nader besproken.

### 3.4.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen

De 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' was nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019'.

Gelet op de vaststelling van de nieuwe 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' is deze beleidsregel op 14 juli 2022 ingetrokken en vervangen door de nieuwe beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)'.

De realisatie van nieuwe woningbouwontwikkelingen heeft een negatief effect op de huidige woningvoorraad. Ter compensatie wordt derhalve voor specifieke initiatieven een financiële compensatie vereist. De compensatieregeling is zodoende van toepassing op nieuw te bouwen woningen, die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst.

De beleidsregel wordt enkel toegepast indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (artikel 4 van voornoemde beleidsregel):

1. De ruimtelijke kwaliteit en de locatie van het initiatief wordt door de gemeente akkoord bevonden;
2. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project, met uitzondering van projecten waarbij wonen en zorg wordt gecombineerd;
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):
4. Er moet sprake zijn van inbreiding;
5. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;

6. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plekken);
7. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
8. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

### Afweging

De beoogde tien appartementen zijn opgenomen op de planvoorraadlijst en derhalve is de beleidsregel verder niet van toepassing.

### 3.4.3 Welstandsnota 2018

In de raadsvergadering van 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Roerdalen besloten om uit de Welstandsnota 2016 de gebieden met niveau 2, 3 en 4 voor een periode van 2 jaar geheel welstandsvrij te verklaren. Dat betekent dat alleen de wettelijk verplichte monumenten en de plannen binnen een 'niveau 1 gebied' aan de omgevingscommissie ter beoordeling worden voorgelegd. De overige plannen worden niet meer voorgelegd. Wel blijft de excessenregeling van kracht. Deze nieuwe insteek is in de Welstandsnota 2018 geformaliseerd.

#### Niveau-1 gebieden

De gemeente Roerdalen staat voor zelfsturing en diversiteit. In bepaalde gebieden blijft sturing echter toch nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De gemeente wil voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap.

Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit

van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitsplan kan worden gestuurd op een gewenste uitstraling.

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om bepaalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er twee uitzonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepalende dorpsgezichten en de in- en uitbreidingslocaties.

#### Niveau-2 gebieden (Welstandsvrij)

De gemeente stelt alleen eisen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken als dit ook echt nodig is. Hiermee wordt getracht de 'belasting' of eisen aan de klant zo gering mogelijk te houden waarbij wel het algemeen belang wordt gerespecteerd. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstandsvrijheid.

### Afweging

Onderhavig besluitgebied is in een welstandsvrij gebied gelegen. Derhalve is het niet noodzakelijk om te toetsen aan de welstandsnota 2018. Wel blijft de excessenregeling van kracht. Dit houdt in dat, mocht er sprake zijn van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met de eisen van welstand' het college van B&W de strijdige situatie ongedaan mag maken.

### 3.4.4 Vigerend bestemmingsplan '1<sup>e</sup> Herziening Kernen Roerdalen'

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan '1<sup>e</sup> Herziening Kernen Roerdalen', zoals vastgesteld op 17 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen. De gronden hebben reeds de bestemming 'Horeca'. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden is derhalve niet toegestaan.

Daarnaast is de planlocatie volledig gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. In paragraaf 4.11 vindt een verdere uiteenzetting plaats in het kader van het aspect 'archeologie'. Momenteel is binnen het besluitgebied de functieaanduiding 'bedrijfswoning' aanwezig. Daarnaast is maatvoering 'maximum bouwhoogte: 7 m' en 'maximum goothoogte: 6 m' opgenomen conform het vigerend bouwvlak. Tot slot is voor de gehele planlocatie de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' opgenomen.

### Afweging

Deze strijdigheid ten aanzien van onderhavig plan kan worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarde bij het afwijken van een bestemmingsplan is, dat de afwijking geen inbreuk mag maken op de goede ruimtelijke ordening. De realisatie van beoogde appartementen kan zodoende mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).



Figuur 9: Vigerend bestemmingsplan 'Middengebied' met rode omliggende besluitgebied

#### 3.4.1 Vigerend bestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'

Op de planlocatie is het bestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' van toepassing.

Het aantal short-stay arbeidsmigranten dat werkzaam is in de regio Midden-Limburg, en zo ook in de gemeente Roerdalen, is de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Inherent aan die stijging is een verhoogde vraag naar huisvesting voor deze arbeidsmigranten. Die verhoogde vraag naar huisvesting uit zich niet alleen in een toename van principeverzoeken en vergunningaanvragen, maar ook in een toename van het aantal aangetroffen illegale vormen van huisvesting. Enerzijds onderkent de gemeente het belang en de noodzaak van deze huisvesting, het belang van arbeidsmigranten voor onze economie en de noodzaak om deze personen een waardige en veilige woonomgeving te bieden voor de duur

dat zij in onze gemeente verblijven. Anderzijds wil de gemeente de huisvesting in beeld hebben, daarop controle houden en de richting bepalen.

Dit heeft geresulteerd in een nieuw beleidskader dat is afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen, bewegingen in de branche, huisvestingsrichtlijnen en ruimtelijke ordening.

Daarnaast is onderhavig facet-bestemmingsplan vastgesteld, waarin afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de vigerende bestemmingsplannen zijn geschrapt en daarnaast zijn de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' toegevoegd, danwel indien aan de orde, gewijzigd. Dit ter verduidelijking van de regels met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten en andere vormen van bewoning die op grond van de vigerende bestemmingsplannen evenmin zijn toegestaan. Tevens is een bestaande regel aangaande het toevoegen van woningen op de juiste plek in de regels opnieuw vastgelegd. Dit om de huisvesting van arbeidsmigranten op een passende wijze te reguleren.

### Afweging

De onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de huisvesting van arbeidsmigranten en is dan ook niet in strijd met het facet-bestemmingsplan.

## 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 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 Grondexploitiewet 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 6.2.1 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het verhaal van planschade is geregeld.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

### 4.2.2 Toetsing

In onderhavig geval hebben de gronden ter plaatse van het besluitgebied de bestemming 'Horeca'. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in een gevoeliger gebruik (woonfunctie), is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk, waarin wordt aangetoond dat de gronden vanuit milieuhygiënisch perspectief geschikt zijn voor het beoogde gebruik (woondoeleinden).

In het kader van onderhavig plan is zodoende door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kort toegelicht. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen- en kooldeeltjes aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen en PAK. De ondergrond is licht verhoogd met zware metalen. In het freatisch grondwater zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van appartementen.

<sup>3</sup> Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Grootestraat 36 Vlodrop, projectnr.: AM20513, d.d. 7 januari 2020

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader PFAS van toepassing.

#### 4.2.3 Conclusie

Op basis van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er ten aanzien van de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmeringen bestaan voor onderhavig plan.

### 4.3 Geluid

#### 4.3.1 Toetsingskader

##### Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. 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 voor geldt.

Tabel 1: Breedte geluidszones langs wegen

|                         | Aantal rijstroken | Zone breedte |
|-------------------------|-------------------|--------------|
| Stedelijk gebied        | 1 of 2            | 200 meter    |
|                         | 3 of meer         | 350 meter    |
| Buiten stedelijk gebied | 1 of 2            | 250 meter    |
|                         | 3 of 4            | 400 meter    |
|                         | 5 of meer         | 600 meter    |

#### 4.3.2 Onderzoek

In Vlodrop (waarbinnen het besluitgebied is gelegen) is binnen de kom sprake van een 30 km/uur-zone, dit betekent dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk is. Onderhavig besluitgebied en daarmee de beoogde appartementen zijn derhalve niet binnen de onderzoekszones van omliggende wegen gelegen.

#### 4.3.3 Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende wegen geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

### 4.4 Luchtkwaliteit

#### 4.4.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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 betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

|                     | Minimaal 1 ontsluitingsweg | Minimaal 2 ontsluitingsweg |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|
|                     | 3%-norm                    | 3%-norm                    |
| Woningen (maximaal) | 1500                       | 3000                       |

Tabel 2: Getalsmatige grenzen NIBM

##### Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concen-

tratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof en NO<sub>2</sub>. Als de 3% grens voor PM10 of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

#### *Regeling NIBM*

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

#### **4.4.2 Toetsing**

##### *Regeling NIBM*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van 10 appartementen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

##### *Achtergrondwaarden*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' van het RIVM (2019) is de concentratie PM10 ter plaatse < 18 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM2,5 < 10 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> tussen 10 en 15 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor

PM2,5 25 µg/m<sup>3</sup>. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

#### **4.4.3 Conclusie**

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een noemenswaardige extra verkeersaantrekkende werking, gezien het gaat om de bouw van 10 appartementen.

### **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.5.1 Toetsingskader**

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

##### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>4</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies

worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

##### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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 en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

#### **4.5.2 Toetsing**

##### Woon- en leefklimaat appartementen

De appartementen vormen geen functie die volgens VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoned dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de apparte-

<sup>4</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

menten gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe nabijheid van het besluitgebied zijn een beperkt aantal inrichtingen op een geruime afstand gelegen. Hiertoe wordt in de onderstaande tabel een overzicht gegeven. Hierbij is uitgegaan van de maximale milieucategorie op basis van het vigerend bestemmingsplan '1<sup>e</sup> herziening Kernen Roerdalen'.

Tabel 3: Overzicht bedrijvigheid in de nabijheid van het besluitgebied

| Bestemming     | Milieucategorie | Richtafstand | Afstand tot woning |
|----------------|-----------------|--------------|--------------------|
| 'Detailhandel' | 1               | 10 m         | 210 m              |
| 'Detailhandel' | 1               | 10 m         | 220 m              |
| 'Horeca'       | 2               | 30 m         | 210 m              |

Op circa 210 meter ten westen van het besluitgebied is de bestemming 'Detailhandel' gelegen. Ter plaatse is 'Slijterij / Wijnboetiek Het Steenhuis' gelegen. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijvigheid milieucategorie 1. Derhalve geldt voor deze bedrijvigheid en richtafstand van 10 meter. De beoogde appartementen zijn ruimschoots buiten deze richtafstand gelegen. Deze bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

Daarnaast is op circa 210 meter ten westen van het besluitgebied de bestemming 'Horeca' gelegen. Ter plaatse is 'Eethoek de Lindeboom' gelegen. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten. Dit betreft in theorie 'middelzware horeca'. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke be-

drijvigheid milieucategorie 2. Derhalve geldt voor deze bedrijvigheid in theorie en richtafstand van 30 meter. De beoogde appartementen zijn ruimschoots buiten deze richtafstand gelegen. Deze bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

Tot slot is op circa 220 meter ten westen van het besluitgebied de bestemming 'Detailhandel' gelegen. Ter plaatse is 'Jouw Kluswinkel' gelegen. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijvigheid milieucategorie 1. Derhalve geldt voor deze bedrijvigheid en richtafstand van 10 meter. De beoogde appartementen zijn ruimschoots buiten deze richtafstand gelegen. Deze bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

#### Woon- en leefklimaat omliggende woningen

Het plaatsen van klimaatunits en de te verwachten verkeers- en parkeeractiviteiten naar aanleiding van deze ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de reeds bestaande omliggende woningen.

Om de gevolgen inzichtelijk te maken is akoestisch onderzoek verricht.<sup>5</sup> Het akoestisch onderzoek maakt deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna volgt een korte samenvatting van het akoestisch onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een geluidsscherm noodzakelijk is om het maximale geluidniveau L<sub>Amax</sub> (geluidpieken) vanwege het rijden en parkeren van personenauto's te reduceren tot ten hoogste 60 dB(A) in de nacht. Hiermee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ofwel een goede ruimtelijke ordening onder artikel 3.1 wet ruimtelijke ordening. Het geluidsscherm is opgenomen op de

bouwtekening. Het dient te zijn gerealiseerd voordat het nieuwe woongebouw in gebruik wordt genomen.

#### 4.5.3 Conclusie

Kort samengevat zal de komst van het nieuwe wooncomplex niet leiden tot onacceptabele geluidniveaus bij omliggende woningen. Wel dient ter plaatse van de achtergevel van Boomgaardstraat 27 een voorziening, in de vorm van een geluidsscherm getroffen te worden om een akoestisch aantoonbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

### 4.6 Geurhinder

#### 4.6.1 Toetsingskader

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Op 17 december 2009 is door de gemeenteraad van de Gemeente Roerdalen de Verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld. De grondslag voor het opstellen van de verordening is gelegen in het rapport "Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij" en het rapport "Aanvulling op de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij". De verordening is vastgesteld voor onbepaalde tijd. In de verordening zijn de volgende normeringen vastgesteld:

- 3 OU/m<sup>3</sup> in bebouwde kom
- OU/m<sup>3</sup> voor Montfort-Zuid
- 14 OU/m<sup>3</sup> voor het buitengebied

<sup>5</sup> HMB B.V., Akoestisch onderzoek nieuwbouw Vlodrop, kenmerk B04\_21298401N, d.d. 13 oktober 2022

- 20 OU/m<sup>3</sup> voor de zone rondom het landbouwontwikkelingsgebied
- 25 OU/m<sup>3</sup> voor het landbouwontwikkelingsgebied

#### 4.6.2 Toetsing

In Vlodrop bevindt zich een geitenhouderij aan de Weg achter Het Koebroek 5. Er zijn verder geen andere veehouderijen in de omgeving aanwezig. Derhalve wordt hierna alleen nader ingegaan op de aspecten m.b.t. de geitenhouderij.

##### Gezondheid

Uit VGO-onderzoeken (Veehouderij en gezondheid omwonenden) van het RIVM is naar voren gekomen dat er een associatie is tussen het wonen in de buurt van een geitenhouderij en een sterkte verhoogde kans op longontsteking. Het is op dit moment onduidelijk wat de oorzaak van deze associatie is.

Naar aanleiding van deze onderzoeken hebben Provinciale Staten van Limburg besloten tot een moratorium (tijdelijke halt) op geitenhouderijen. Het gaat hier om een voorzorgsmaatregel, met als doel te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Omgekeerd is het gezondheidsaspect en het voorzorgsprincipe ook van toepassing bij ruimtelijke plannen binnen een afstand van 2 km rondom de geitenhouderij.

Het voorliggend plan voorziet in het toevoegen van (per saldo) 9 woningen op een afstand van ca. 1 km van de geitenhouderij. Dit is binnen de straal waarin volgens de VGO-onderzoeken een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Echter, ook met het toevoegen van 9 woningen in voorliggend plan kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Daarnaast wordt de geitenhouderij niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

##### Geen verslechtering van het woon- en leefklimaat

De GGD adviseert terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen – zoals woningen – in de buurt van al gevestigde geitenhouderijen. In dit geval heeft het hele plangebied al een gevoelige bestemming, omdat er ter plaatse namelijk gewoond mag worden in de bedrijfswoning. Uit advies van de GGD d.d. 10 augustus 2021 blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet zal verslechteren. De in de VGO-onderzoeken geconstateerde verhoogde kans op longontsteking rond geitenhouderijen, valt onder de bestaande gezondheidslast door milieufactoren. Het geitenmoratorium voorkomt in dit verband dat de bestaande gezondheidslast kan toenemen en er een nog hogere kans op longontsteking ontstaat. De geitenhouderij aan de Weg achter het Koebroek mag de bestaande bedrijfsactiviteiten voortzetten, waardoor de huidige gezondheidslast – voorlopig – aanvaard wordt. Voorlopig, omdat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de oorzaak, om zo over enkele jaren de gezondheidsrisico's te kunnen verminderen of te voorkomen door bedrijfsmatige maatregelen. Als er (landelijke) regelgeving hieromtrent wordt ingevoerd, zal het woon- en leefklimaat in de nabije toekomst waarschijnlijk verbeteren. Door het toevoegen van negen woningen op ca. 1 km van de geitenhouderij, neemt de kans op longontsteking voor de (nieuwe) bewoners niet verder toe.

De bewoners worden daarnaast geïnformeerd over de mogelijke gezondheidsrisico's. Met de initiatiefnemer worden hierover afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

##### Geen beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsruimte van de geitenhouderij

Het toevoegen van woningbouw zal de bestaande bedrijfsactiviteiten van de geitenhouderij aan de Weg achter het Koebroek 5 niet schaden omdat het geitenmoratorium uitbreidingsplannen al verbiedt. Enige voorwaarde is dat nieuwe

woningen niet dichterbij de geitenhouderij liggen dan de al bestaande woningen. Dat is niet het geval. Door nieuwe woningen niet dichterbij de geitenhouderij te bouwen dan al bestaande woningen wordt voorkomen dat toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat al meerdere woningen dichterbij de geitenhouderij aan de Weg achter het Koebroek liggen dan de beoogde woningen in voorliggend plan wordt het bedrijf ook niet in zijn bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

#### 4.6.3 Conclusie

In het kader van het aspect 'geurhinder' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

### 4.7 M.e.r.-plicht

#### 4.7.1 Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is 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.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. De beoogde ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Daarnaast is het de vraag of de beoogde ontwikkeling wel onder categorie

D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt.

#### 4.7.2 Toetsing

Voor wat betreft de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), 18 juli 2018 (ECLI:RVS:2018:2414) bepaald dat:

- het begrip ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer.

Uit jurisprudentie is duidelijk geworden welke concrete omstandigheden een kunnen rol spelen bij het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij spelen onder meer aspecten als ‘aard’ en ‘omvang’ van de voorgenomen wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Onderstaand worden een aantal aspecten benoemd die een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;

- Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 10 appartementen. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van een kleinschalige parkeerplaats met bergingen;
- het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
- de ontwikkelingen vinden allemaal plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast grenzen de ontwikkelingen direct aan reeds bestaande woonpercelen;
- de uitbreiding van de bebouwing (indien sprake is van een bestaand gebouw);
- In de huidige situatie is er ter plaatse van het besluitgebied al bebouwing aanwezig. In verhouding zal het oppervlakte aan bebouwing hierdoor beperkt toenemen.
- de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
- het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan ‘1<sup>e</sup> Herziening Kernen Roerdalen’, zoals vastgesteld op 17 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen. De gronden hebben reeds de bestemming ‘Horeca’. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden is derhalve niet toegestaan. Echter is er voor de betreffende horeca voorziening wel reeds aan bouwvlak opgenomen. In verhouding zal de beoogde nieuwe bebouwing zodoende zorgen voor een beperkte toename aan bebouwing ten opzichte van de huidige situatie;
- de milieugevolgen;
- de beoogde ontwikkeling heeft in navolging van de uitwerking in hoofdstuk 4 geen nadelige milieugevolgen.

#### 4.7.3 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling een relatief beperkte omvang heeft en voornamelijk voorzien wordt in kleinschalige infrastructurele voorzieningen en de realisatie van 10 appartementen. Daarnaast zijn er vooralsnog geen belemmerende

milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Zodoende is geen m.e.r.- of (al dan niet vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

## 4.8 Kabels en leidingen

### 4.8.1 Toetsingskader

De dichtstbijzijnde buisleiding van de Gasunie is op circa 3,4 kilometer afstand ten noordenwesten van het besluitgebied gelegen. De planologische beschermingszone van deze leiding ligt niet over het besluitgebied.

### 4.8.2 Conclusie

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risico-kaart in of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.9 Externe veiligheid

### 4.9.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

#### Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit

externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied 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. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

#### *Plaatsgebonden risico*

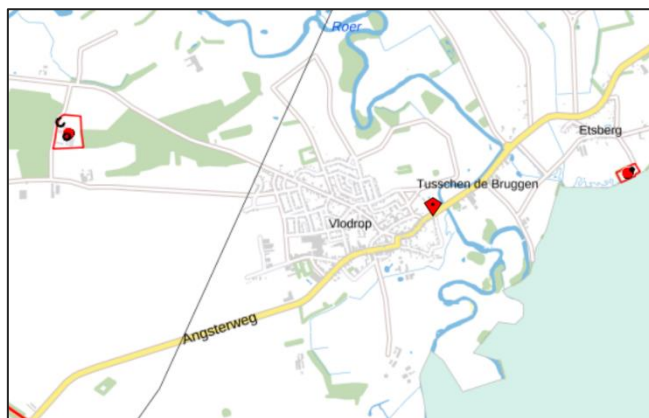
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 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, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk

onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.



Figuur 10: Uitsnede Risicokaart Nederland met ligging besluitgebied rode pion

#### *Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen*

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Onderhavige appartementen betreffen kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

### 4.9.2 Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en

transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven. Op de onderstaande afbeeldingen volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland en Belemmeringskaart van Venlo met daarop de ligging van het besluitgebied weergegeven.

#### **Risicovolle bedrijvigheid**

In de directe nabijheid van het besluitgebied vindt géén risicovolle bedrijvigheid plaats. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van 1,1 kilometer ten oosten van het besluitgebied. Dit betreft een inrichting aan de Etsberg 38 te Vlodrop. Het betreft hierbij een bovengrondse propaantank (5.000 liter). De betreffende inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 10 meter. Gezien de afstand tussen het besluitgebied en de betreffende inrichting vormt deze geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **Risicovol transport over wegen**

In de directe nabijheid van het besluitgebied vindt geen risicovol transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen. De dichtstbijzijnde weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt betreft de N570 op circa 1,9 kilometer afstand ten noorden van het besluitgebied. Op basis van de Eindrapportage Basisnet Weg blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van dit wegvak zich bevindt op de weg zelf en dat de overschrijdingsfactor van het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Over de N570 vindt transport van stofcategorie LF1 en LF2 plaats (brandbare vloeistoffen). Voor dit type stoffen geldt een 1% letaliteitsafstand van 45 meter. Gezien de afstand tussen onderhavig besluitgebied

en de N570 vormt deze transportroute geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **Risicovol transport over spoorwegen**

Er zijn geen spoorwegen in de omgeving van het besluitgebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### **Risicovol transport buisleiding**

Er zijn geen buisleidingen in de omgeving van het besluitgebied aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

#### **Risicovol transport over waterwegen**

Er zijn geen waterwegen in de omgeving van het besluitgebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### **4.9.3 Conclusie**

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er vooralsnog geen belemmeringen voor de beoogde realisatie van de woning binnen het besluitgebied.

## **4.10 Ecologie**

### **4.10.1 Toetsingskader**

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor

Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

#### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

#### **Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden.

Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

### Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw

aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

### 4.10.2 Toetsing

#### Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Roerdal' en 'Meinweg' bevinden zich respectievelijk op 10 meter ten noordoosten, en 2,0 kilometer ten noordoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof.

Met betrekking op gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied. Middels het uitvoeren van een voortoets Natuurbeschermingswet kunnen eventuele negatieve effecten van het plan op het aangrenzende Natura 2000-gebied inzichtelijk worden gemaakt.<sup>6</sup>

De voortoets is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is als volgt:

Op basis van de oriënterende fase van de toetsing aan de Wet natuurbescherming (de zogenaamde "voortoets") kan worden geconcludeerd dat mogelijk sprake is van verstoring door licht en vermesting en verzuring door stikstof uit de lucht. Tijdens de werkzaamheden dient verlichting gericht of uitschijnend op het Natura 2000-gebied te worden vermeden, om verstoring van habitatrichtlijnsoorten te voorkomen. Uit de AERIUS-berekening blijkt der er sprake is van intern salde-

ren. Het is derhalve niet nodig om een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

#### AERIUS-berekening

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop van de bestaande bebouwing betreft en de realisatie van tien appartementen, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH<sub>3</sub>) en stikstofoxiden (NO<sub>x</sub>) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening<sup>7</sup> uitgevoerd.

#### Aanlegfase

Het rekenresultaat met de ingevoerde verkeersbewegingen ten behoeve van de bouw van onderhavig appartementencomplex is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

<sup>6</sup> BRO, Voortoets Natura 2000 & Effectenanalyse NNN, Projectnummer P03627, d.d. 9 januari 2023

<sup>7</sup> BRO, AERIUS-berekening Grootestraat 36, Vlodrop, projectnr.: P03627, d.d. 5 januari 2023

Gebruiksfasen

Het rekenresultaat van de gebruiksfase bedraagt 0,02 mol/ha/jaar. Derhalve is er sprake van een overschrijding van de geldende norm (0,00 mol/ha/jaar). Dit betekent dat er sprake is van een significant verstorend effect van het planvoornemen op de instandhoudingsdoelstellingen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen is op dit punt in strijd met de Wet natuurbescherming.

Echter door middel van toepassing van het uitvoeren van een verschilberekening (salderen) is het mogelijk om het planvoornemen mogelijk te maken in lijn met de Wet natuurbescherming.

De grootste depositie bedraagt 0,02 mol/ha/jaar ter plaatse van het Natura 2000 gebied 'Roerdal'.

Versilberekening

In het kader van de AERIUS-berekening is de reeds vergunde situatie van het voormalige horecabedrijf (referentiesituatie) opgenomen en vergeleken ten opzichte van het beoogde gebruik (toekomstige situatie). In de (losse) bijlagen is de door AERIUS gegenereerde rapportage voor de verschilberekening opgenomen. In het voorliggende document wordt de invoer kort toegelicht.

## ❖ Referentie situatie

Op dit moment zijn er ter plaatse van de planlocatie een café met feestzaal en de daarbij behorende bedrijfswoning gevestigd. Het café met feestzaal en de woning maken onder andere gebruik van Cv-ketels om de gebouwen te verwarmen. Voor de onderhavige situatie is de uitstoot van 2018 als referentiesituatie aangehouden. Dit jaar is het meest representatief als referentiesituatie omdat het café toen gedurende een heel jaar geopend was. De navolgende jaren zijn beïnvloed door de toenmalige sluiting en Covid-19 crisis.

Uit gegevens van het café, en de bedrijfswoning is circa 8.136 m<sup>3</sup> gas verbruikt. 1 m<sup>3</sup> gas staat gelijk aan 9,769 kWh. Het gasverbruik staat in onderhavige situatie dus gelijk aan 79.480 kWh. Op basis van de stikstofemissie van de ketel is berekend dat er per jaar sprake is van circa 3.656.106 mg NO<sub>x</sub>. Dit staat gelijk aan 3,65 kg NO<sub>x</sub> per jaar.

Naast de stikstofuitstoot die vrijkomt van de Cv-ketels in de huidige situatie behoort ook de verkeersaantrekkende werking van de voormalige functies tot de stikstofemissie. Ter plaatse zijn nu een café met feestzaal en een appartement aanwezig.

De verkeersaantrekkende werking van de huidige situatie is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 1 appartementen in de categorie 'koop, appartement, midden' in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Roerdalen (weinig stedelijke gemeente). Het appartement genereert gemiddeld 5,6 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Voor het horecagedeelte zijn in de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" geen kencijfers opgenomen met betrekking tot de verkeersgeneratie. Echter kan de verkeersgeneratie van de horecagelegenheid mogelijkerwijs bepaald worden op basis van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen (conform de CROW-publicatie 381).

De verwachting is dat één parkeerplaats door twee verschillende gasten per dag benut wordt. De totale verkeersgeneratie per werkdag is daarmee: 2 x 2 ritten x aantal parkeerplaatsen = aantal motorvoertuigbewegingen per openingsdag. Per openingsdag zullen de bezoekers / gasten zorgen voor een verkeersgeneratie van 122 mvt / etmaal (2 x 2 x 6 = 24 per 100 m<sup>2</sup> bvo). In totaal bedraagt het bvo van het horecagedeelte 507 m<sup>2</sup>. Dit komt neer op 122 mvt/etmaal (24 x 5,07 = 121,68 = 122) op een gemiddelde weekdag.

In totaal zorgt de huidige situatie (horecagedeelte met appartement) voor 127,6 mvt/etmaal. Omdat het café maar zes dagen per week is geopend is in de AERIUS-calculator het aantal bewegingen voor het café per maand ingevoerd: 122 bewegingen x 6 dagen x 4 weken per maand = 2.928 motorvoertuigbewegingen per maand. Per week vinden er 2 leveringen met een vrachtauto van etenswaren plaats en 1 levering van drank. Dit zorgt voor 12 verkeersbewegingen per maand.

De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hierbij zijn dus meer bewegingen gemodelleerd dan daadwerkelijk plaats gaan vinden, waardoor onzekerheid over de richting van de bewegingen wordt opgevangen. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS-rapportage.

## ❖ Toekomstige situatie

Zoals reeds omschreven is in de toekomstige situatie sprake van stikstofemissie in verband met de verkeersgeneratie van de toekomstige functie.

## ❖ Conclusie verschilberekening

Uit de uitgevoerde verschilberekening blijkt dat het rekenresultaat voor de toekomstige situatie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j. Uit de resultaten blijkt dat de voormalige horecafunctie en bedrijfswoning ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden een grotere depositiebijdrage heeft dan de beoogde activiteiten in de toekomstige situatie. Resume-rend houdt dit in dat er als gevolg van het salderen per saldo dus geen verslechtering optreedt ten aanzien van de stikstofdepositie ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor meer informatie verwijzen we u naar de AERIUS-rapportage in de bijlage.

Op basis van onderhavig stikstofdepositieberekening geldt dat op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden en dat er vanuit stikstofdepositie derhalve geen belemmeringen zijn voor de betreffende ontwikkeling ter plaatse van de Grootestraat 36 te Vlodrop.

### Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroeene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt echter ongeveer 7 meter ten oosten van het besluitgebied. Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De omgevingscondities zullen ten opzichte van de oorspronkelijk situatie mogelijk veranderen. Derhalve is effectenanalyse NNN uitgevoerd.

Voor de rapportage wordt verwezen naar de eerder genoemde Voortoets Natura 2000 & Effectenanalyse NNN.<sup>8</sup> De conclusie is als volgt.

De ontwikkeling leidt niet tot areaalverlies van het NNN, noch zorgt het voor andere negatieve effecten. Met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland zijn negatieve effecten dan ook uitgesloten.

### Soortbescherming

Door het onderzoeksbureau Econsultancy is een quickscan flora en fauna<sup>9</sup> uitgevoerd voor onderhavig besluitgebied.

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de beoogde werkzaamheden (sloop van de aanwezige bebouwing) middels aanvullend veldbezoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen. Voor vleermuizen dient ook het pand naast de horecagelegenheid geïnspecteerd te worden, omdat hier mogelijk verstooring van verblijfplaatsen kan plaatsvinden.

In relatie tot onderhavige ontwikkeling zal in de omgevingsvergunning de voorwaarde worden opgenomen dat de sloop van de bestaande gebouwen binnen het besluitgebied pas mag plaatsvinden nadat:

- vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen binnen het besluitgebied, en;
- eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de reeds benoemde soorten zijn genomen, en/of;
- middels afschriften, op grond van het vervolgonderzoek, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd met het bevoegd gezag.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Naar aanleiding van de Quickscan flora en fauna heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voor-

komen van de huismus, de gierzwaluw en vleermuizen.<sup>10</sup> Samenvattend is geconstateerd dat in het plangebied geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten (huismus, gierzwaluw en huiszwaluw) zijn aangetroffen. Geadviseerd wordt om de sloop van de bebouwing te starten voorafgaand aan het broedseizoen van 2022.

In de gebouwen werden geen rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld.

De betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied en vliegroute voor de aangetroffen vleermuizen is nihil. De Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger zijn karakteristieke bewoners van stedelijke omgeving. In steden en dorpen kunnen deze soorten zich goed oriënteren op groenstructuren én bebouwing. De sloop van de gebouwen en de later nieuwe bebouwing hebben geen invloed op vliegroutes of zorgen slechts voor een zeer beperkte aanpassing van de vliegroutes. Overigens zijn er ruim voldoende alternatieve vliegroutes om het foerageergebied of het rustgebied te bereiken.

De Rosse vleermuis heeft minder binding met lijnvormige elementen aangezien deze soort vaak op grotere hoogte vliegt richting jachtgebieden buiten stedelijk gebied. De Wintervleermuis is sterk aan water gebonden, de waarneming van deze soort werd verricht bij de Roer. De waarnemingen van de Ingekorven vleermuis en Tweekleurige vleermuis zijn bijzonder, dit zijn zeldzame soorten in Nederland. De waarnemingen werden buiten het plangebied verricht (in de 'uiterwaarden' van de Roer).

Er worden geen vaste rust- of verblijfplaatsen en geen essentiële vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen

<sup>8</sup> BRO, Voortoets Natura 2000 & Effectenanalyse NNN, Projectnummer P03627, d.d. 7 juni 2022

<sup>9</sup> Econsultancy, Rapportage quickscan flora en fauna Grootestraat 36 te Vlodrop, projectnr.: 7204.001, d.d. 18 juni 2018

<sup>10</sup> Bureau Meervelt, Resultaten faunaonderzoek Boomgaardweg Vlodrop 2021, Projectnummer 21-030, d.d. 5 oktober 2021

vernietigd. Nader onderzoek of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig, er worden geen verbodsbepalingen overtreden door de sloop van de opstallen.

De onderzoeksrapportage is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

### Houtopstanden

De te kappen bomen binnen het besluitgebied zijn niet beschermd conform artikel 4 van de Wet natuurbescherming. De oppervlakte van de te kappen bomen is minder dan tien are, of het betreft een rijbeplanting van maximaal twintig bomen; hierdoor vallen ze niet onder de definitie houtopstanden. Bij de voorgenomen kap is dan ook geen sprake van een meldingsplicht en herplantverplichting in het kader van artikel 4.2 en 4.3 van de Wet natuurbescherming. Bovendien staan de bomen binnen het besluitgebied, niet op de Bomenlijst van de gemeente Roerdalen.

### 4.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'ecologie' bestaan er vooralsnog geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen binnen het besluitgebied.

## 4.11 Verkeer en parkeren

### 4.11.1 Verkeer

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 10 appartementen in de categorie 'huur, appartement, duur' in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Roerdalen (weinig stedelijke gemeente). In totaal worden er 60 voertuigbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien het wegprofiel van de omliggende wegen kan deze verkeersgeneratie in voldoende mate worden opgevangen. Het gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer.

### 4.11.2 Parkeren

De gemeente Roerdalen hanteert geen eigen parkeerbeleid. In principe kan derhalve op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' de parkeerbehoefte in beeld gebracht worden.

Ingevolge de CROW geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,9 parkeerplaatsen per appartement, uitgaande van de categorie 'huur, appartement, duur' in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Roerdalen (weinig stedelijke gemeente).

In het kader van onderhavig plan is echter besloten dat volstaan kan worden met 10 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Per appartementen zal er derhalve één parkeerplaats beschikbaar zijn. De overige 4 parkeerplaatsen kunnen gevonden worden in de openbare ruimte. Relevant is dat de huidige eigenaar destijds meebetaald heeft aan de parkeervoorziening bij de Roerbrug met het doel om medegebruik van deze parkeerplaats te mogen maken.

Gezien de ruimtelijke opzet van het besluitgebied is het niet mogelijk om te voorzien in meer parkeerplaatsen. Tevens zullen de appartementen (gezien hun omvang) hoofdzakelijk gebruikt worden door kleinere huishoudens. Het besluitgebied en daarmee de appartementen zijn daarnaast gelegen in de kern Vlodrop, waardoor voor de bewoners voorzieningen op loopafstand zijn gelegen. Gelet op de doelgroep is het realistisch dat er sprake is van maximaal één auto per wooneenheid.

In paragraaf 2.2 is een inrichtingstekening voor het besluitgebied opgenomen. Hieruit blijkt dat er 10 parkeerplaatsen zijn voorzien binnen het besluitgebied.

### 4.11.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van 'verkeer en parkeren' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.12 Water

### 4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

#### Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het besluitgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

#### Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

#### Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

*Beleid waterschap*

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

*Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'*

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

*Keur Waterschap Limburg*

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

**4.12.2 Toetsing****Kenmerken van het watersysteem**Grondwater en waterkwaliteit

Het besluitgebied ligt niet binnen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het is van belang in het besluitgebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het besluitgebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen binnen het besluitgebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Conform de Leggerkaart van Waterschap Limburg betreft het dichtstbij gelegen primair oppervlakte water de 'Koebroekbeek' op circa 65 meter afstand ten oosten van het besluitgebied. Daarnaast is tevens op circa 90 meter afstand ten oosten van het besluitgebied de 'Roer' gelegen. Middels onderhavige ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op deze waterlopen.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig zal zijn van de toekomstige bebouwing wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg (middels de Keur) en de gemeente Roerdalen ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken.

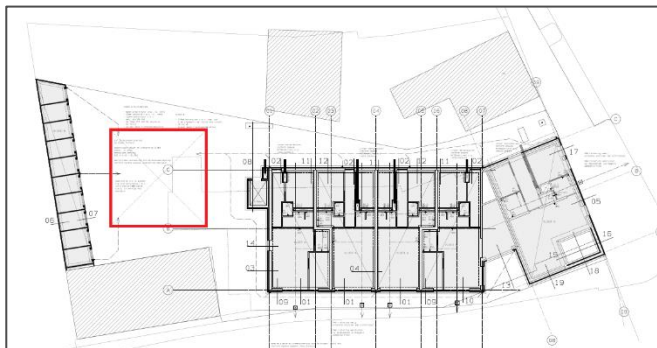
In het kader van onderhavig initiatief wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd ter plaatse van de parkeerplaats. Op ba-

sis van het huidige bouwplan bedraagt de toekomstige hoeveelheid verhard oppervlak binnen het besluitgebied 915 m<sup>2</sup> (oppervlakte daken en verharding). Gezien de hoeveelheid verhard oppervlak zal binnen het besluitgebied een infiltratievoorziening gerealiseerd worden met een capaciteit van 46 m<sup>3</sup> (915 m<sup>2</sup> x 0.05 = 46 m<sup>3</sup>). De positionering van de infiltratievoorziening binnen het besluitgebied is zichtbaar op de onderstaande afbeelding.

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft vooroverleg plaatsgevonden met Waterschap Limburg.

Bij mail van 27 september 2022 heeft het Waterschap geadviseerd om 10 procent van de planlocatie te reserveren voor water. Dat kan middels groen, halfverharding of infiltratiekratten, een en ander om het project klimaatneutraal/adaptief te maken. Daarnaast geldt het advies om rekening te houden met het bergen van 100 mm in 24 uur.

Op basis hiervan is het bouwplan aangepast en is rekening gehouden met een infiltratievoorziening van (915\*0,1) 91,5 m<sup>3</sup>. Daarnaast wordt de bestrating uitgevoerd in de vorm van halfverharding. De ligging en omvang van de infiltratievoorziening is nader uitgewerkt op de bouwtekeningen.



Positionering infiltratievoorziening (rood omlijnd)

Het Waterschap is akkoord gegaan met deze aanpassingen.

#### 4.12.3 Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de appartementen treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

### 4.13 Archeologie

#### 4.13.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

#### 4.13.2 Onderzoek

Onderhavig besluitgebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Roerdalen (2009) en het bestemmingsplan ‘1e Herziening kernen Roerdalen’ (2013) in een zone met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 (WA-4). Het betreft de historische dorpskern van Vlodrop, aangegeven als een AMK-terrein van hoge archeologische waarde. Er geldt een onderzoekspllicht voor plangebieden gelijk aan of groter dan 250 m<sup>2</sup> en ingrepen dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld.

Gezien de omvang van het besluitgebied, alsmede de beoogde ontwikkeling dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. In het kader van onderhavig plan is zodoende door Aeres Milieu een Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kort toegelicht.

#### *Resultaten archeologische bureau- en verkennend veldonderzoek*

Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek kan worden gesteld dat de verwachte vaaggronden niet zijn aangetroffen.

Er is sprake van een cultuurdek dat in enkele gevallen geleidelijk (met een inspoelingshorizont) over gaat in de natuurlijke ondergrond. Deze ondergrond schetst een beeld van de ligging van het plangebied op de rand van het ingesneden dal van de Roer.

Onder de recente cultuurlaag die de top van het plangebied vormt zijn aanwijzingen voor mogelijk menselijk handelen. Deze aanwijzingen bestaan uit de aanwezigheid van houtskool en verbrande leem brokjes. Dit zijn op zichzelf geen concrete indicatoren, echter is er ook een fragment aardewerk aangetroffen dat geduid kan worden als Elmpster aardewerk. Dit materiaal dateert uit de middeleeuwen en kan in combinatie met de verbrande leem brokjes en houtskool gezien worden als een aanwijzing voor menselijk handelen op of in de directe omgeving van het plangebied.

De cultuurlaag die de top van het plangebied vormt is te duiden als een omgewerkte bodem, die vermoedelijk een deel van het oorspronkelijk bodemprofiel heeft opgenomen. Derhalve kan de verwachting voor de periode laat paleolithicum – mesolithicum (jagers – verzamelaars) worden bijgesteld naar laag. Dergelijke vindplaatsen zijn zeer kwetsbaar en zullen niet langer in situ worden aangetroffen in het plangebied.

Voor de daar op volgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze nog goed mogelijk aangetroffen kunnen worden in het plangebied. Ondanks de eerder vermelde aantasting van het oorspronkelijke bodemprofiel zijn namelijk enkele geleidelijke overgangen aangetroffen waarbij ook sprake is van de aangetroffen indicatoren. Derhalve blijft de verwachting voor de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen

<sup>11</sup> Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Grootestraat 36 te Vlodrop, projectnr.: AM20513, d.d. 11 december 2020

onveranderd middelhoog en voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd onveranderd hoog.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het plangebied een relatief ongeroerde bodem bevat met daarop een cultuurlaag die niet nader te dateren valt. Het plangebied heeft enkele geleidelijk overgaande bodemlagen, waarin ook houtskool, verbrande leem en een fragment Elmpeter aardewerk aanwezig zijn, opgeleverd. Deze gegevens zijn aanleiding om de verwachting voor de zeer kwetsbare vindplaatsen uit de periode laat paleolithicum – mesolithicum bij te stellen naar laag.

Echter blijven de overige verwachtingen, middelhoog voor de periode neolithicum – vroege middeleeuwen en hoog voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd, onveranderd. In dit kader wordt dan ook vervolgonderzoek geadviseerd.

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (Gemeente Roerdalen), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Vernietiging als gevolg van de voorgenomen versterking van een mogelijk aanwezig bodemarchief dient tot een minimum te worden beperkt.

Door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, kan niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet van 2016, een meldingsplicht van toepassing.

*Programma van eisen Grootestraat 36 te Vlodrop*

In het bureau- en verkennend veldonderzoek is vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vindt plaats middels het uitvoeren van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek.

Dit proefsleuvenonderzoek moet uitwijzen of er zich inderdaad archeologische resten in het plangebied bevinden, of deze resten behoudenswaardig zijn en of ze door de geplande ingreep kunnen worden aangetast. Vooruitlopend op dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld.<sup>12</sup> Het PvE is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Hieronder wordt de doelstelling kort omschreven.

De doelstelling van het proefsleuvenonderzoek is het vaststellen van de archeologische waarde van het terrein dan wel de archeologische vindplaats. Hiertoe dient het in dit PvE opgenomen gespecificeerde verwachtingsmodel. Daarnaast dient van eventuele vindplaatsen de aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit te worden vastgesteld. Het onderzoek dient te resulteren in een waardering van de vindplaats(en) conform KNA 4.1 specificatie VS06. Uitgangspunt is dat het proefsleuvenonderzoek niet destructiever is dan noodzakelijk in dit stadium van planvorming voor de beantwoording van de onderzoeksvragen.

Indien de (tijdens het proefsleuvenonderzoek aangetroffen) behoudenswaardige archeologische resten niet *in situ* behouden kunnen blijven, kan direct doorgestart worden naar een opgraving. Het doel van de in dit PvE omschreven archeologische opgraving is het veiligstellen van de wetenschappelijke informatie van de archeologische vindplaats binnen het plangebied, om daarmee informatie te behouden die van belang is voor de kennisvorming over het verleden (behoud *ex situ*).

#### 4.13.3 Conclusie

Het archeologisch onderzoek is primair gericht op het uitvoeren van een bureaustudie, welke vervolgens wordt getoetst

middels een verkennend veldonderzoek. Het doel van het verkennend booronderzoek is het aanvullen en toetsen van de tijdens het bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting, waarbij de intactheid van de bodem wordt vastgesteld. Op basis van de bevindingen vanuit het archeologisch onderzoek zal bekeken moeten worden of het besluitgebied vanuit archeologisch perspectief kan worden vrijgegeven.

### 4.14 Cultuurhistorie

#### 4.14.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan 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.

#### 4.14.2 Toetsing

Binnen of direct buiten het besluitgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt de 'Grootestraat' wel aangeduid als een 'andere weg ouder dan

<sup>12</sup> RAAP, Programma van Eisen Grootestraat 36 te Vlodrop, Projectnr. RAAP-PVE 2687, d.d. 14 april 2022

1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze weg niet wordt veranderd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze weg.

#### **4.14.3 Conclusie**

Vanuit het aspect 'archeologie bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

## 5 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling van het appartementencomplex (bestaande uit 10 appartementen) is strijdig met het geldende bestemmingsplan '1<sup>e</sup> Herziening Kernen Roerdalen', zoals vastgesteld op 17 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Roerdalen. De gronden hebben reeds de bestemming 'Horeca'. Het gebruik van de gronden voor woon-doeleinden is derhalve niet toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het planvoornemen is derhalve niet rechtstreeks toegestaan ingevolge het thans vigerende bestemmingsplan. De realisatie van het beoogde appartementencomplex binnen het besluitgebied kan echter mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Een voorwaarde daarbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het appartementencomplex past ruimtelijk en functioneel gezien bij de aanwezige bebouwing in de directe omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als ri-

olering en overige kabels en leidingen zijn rondom het besluitgebied aanwezig. Vooralsnog zal middels de beoogde ontwikkeling geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en –structuren.

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.

## 6 Procedure, overleg en planstukken

### 6.1 Procedure

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 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, 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 bezwaar maken en in beroep gaan.
- Gedurende de terinzagelegging (2 november 2022 t/m 13 december 2022) zijn geen zienswijzen ingediend.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de eerstvolgende dag na de ontvangst van de 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).
- De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst en toegezonden aan de eigenaar van en

eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningwet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

### 6.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het Waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Aangezien er geen rijksbelangen in het geding zijn kan van vooroverleg met de Rijksoverheid worden afgezien. Het plan is voorgelegd aan de Provincie Limburg en Waterschap Limburg. Het Waterschap heeft een advies gegeven bij mail van 27 september 2022. Dit advies is opgenomen in de Waterparagraaf (paragraaf 4.12.2).

### 6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort deze ruimtelijke onderbouwing. Het

besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

In bijlage 9 is dan ook het besluitgebied opgenomen.

[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01