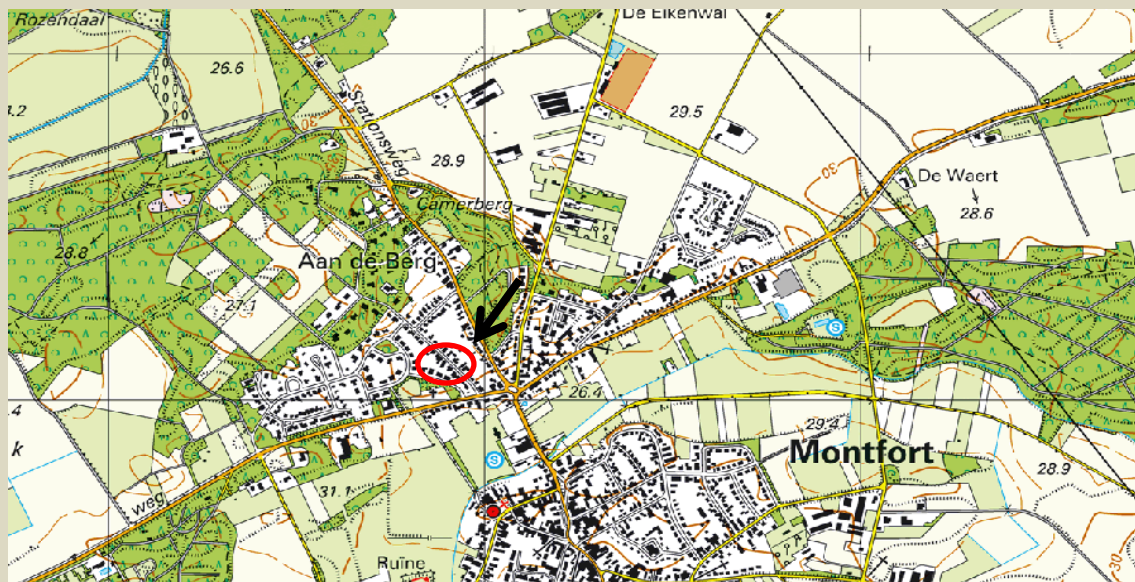


Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Rozendaalseheide 16, Montfort
Gemeente Roerdalen

LEGALISATIE KLUSSENBEDRIJF NISSEN



Ruimtelijke onderbouwing
Rozendaalseheide 16, Montfort
Gemeente Roerdalen

Datum concept	: 16-03-2016
Datum definitief	: 03-12-2017
Contactpersoon opdrachtgever	: P. (Piet) Nissen
Contactpersoon gemeente	: E. (Erik) Eussen
Projectteam Ducot	: T. (Tom) Romeijn, T. (Thomas) Hyams
Rapportnummer	: 15736RP1A

Ducot Engineering & Advies B.V.

Boven de Wolfskuil 3.D30

6049 LX Roermond

Tel: 0475-711 390

www.ducot.nl info@ducot.nl



Werken met ruimte, ruimte **die werkt**

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	8
2	Gebieds- en projectprofiel	9
2.1	Gebiedsprofiel	9
2.2	Projectprofiel	11
3	Beleidsaspecten	13
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.2	Gemeentelijk beleid	15
4	Planologisch relevante aspecten	18
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.2	Flora en Fauna	19
4.3	Waterhuishouding	20
4.4	Bodem	21
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering	22
4.7	Geluid	24
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Verkeer en parkeren	25
4.10	Kabels en leidingen	26
5.	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Omgevingsvergunning	27
5.2	Procedureel	27
5.3	Economische uitvoerbaarheid	27
5.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.	Motivatie onderbouwing	28
Bijlagen		
Bijlage 1	Principeakkoord bestemmingsruil	
Bijlage 2	Inrichtingsplan locatie	
Bijlage 3	Bouwtekening loods	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Nissen is eigenaar van een tweetal percelen aan de Rozendaalseheide 16 te Montfort. De eigenaar is voornemens de huidige situatie op zijn percelen – die kadastraal bekend staan als E228 en E229- te legaliseren conform vigerende wet- en regelgeving.

Door een brand in 2014 op één van zijn percelen zijn enkele bijbehorende bouwwerken van de heer Nissen verloren gegaan. Deze bijbehorende bouwwerken zijn in overleg met de gemeente herbouwd, echter zonder vergunning. Vanwege overlast heeft een buurman een verzoek tot handhaving ingediend bij de gemeente. Sindsdien loopt een handhavingstraject. De eigenaar heeft teveel m² aan bijgebouwen op zijn perceel. Tevens gebruikt hij meer dan 1/3 van het gezamenlijk vloeroppervlakte van alle gebouwen bedrijfsmatig. Deze twee constatering zijn strijdig met de bestemming 'Wonen' binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen'.

Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

De heer Nissen heeft één woning van 53,6 m², welke fungeert als hoofdgebouw (A). Daarnaast heeft hij 413,45 m² aan bijbehorende bouwwerken waarvan gebouw B (198,25 m²) is vergund. De heer Nissen heeft voor de gebouwen C (prieel), D (bijgebouw en overkapping) en E (bijgebouw) echter géén vergunningen. De totale oppervlakte van deze gebouwen bedraagt 12 m² (C) + 117,8 m² (D) + 85,4 m² (E) = 215,2 m². Ter plaatse van gebouw D heeft hij wel nog een vergunning voor een oppervlakte van 24 m². Daarmee bedraagt de **totale oppervlakte meer is dan toegestaan, nl: 215,2 m² - 24 m² = 191,2 m².**



	Wat?	m ²	Vergund?	Type	Gebruik
A.	Woning	53,6	Ja	Hoofdgebouw	Wonen
B.	Uitbreiding / garage	198,25	Ja	Bijgebouw	Wonen
C.	Prieel	12	Nee	Bijgebouw	Wonen
D.	Loods	117,8	Nee (24 m ²)	Bijgebouw	Bedrijf
E.	Loods	85,4	Nee	Bijgebouw	Bedrijf

Figuur 1: Situatie op de percelen van de heer Nissen

Bedrijfsmatig gebruik

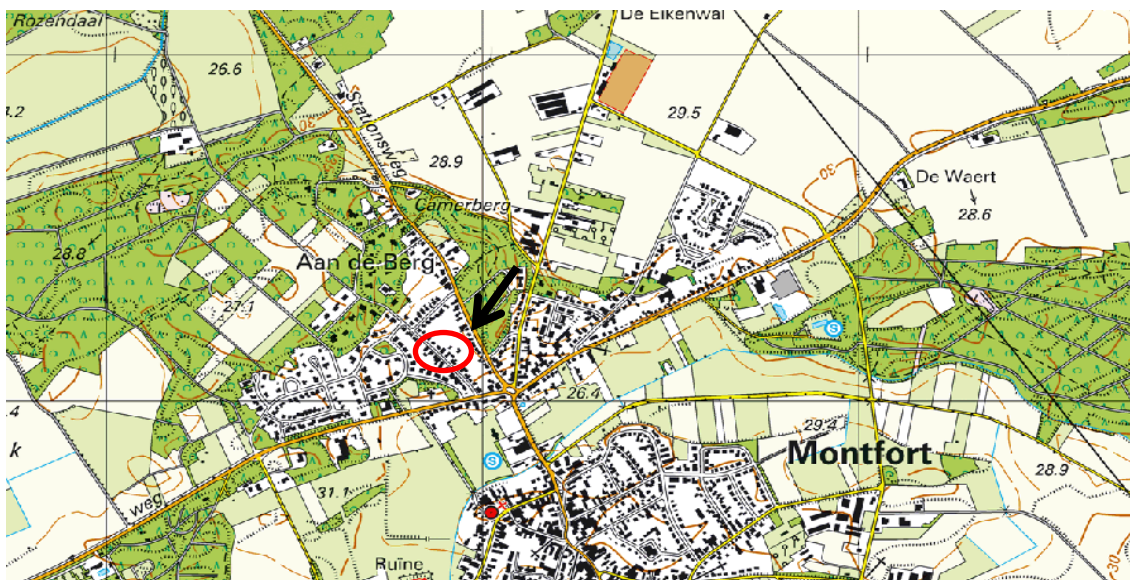
Conform de bestemming 'Wonen' mag (middels een afwijkingsbevoegdheid van B&W) slechts 1/3 van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken bedrijfsmatig gebruikt worden. Het gezamenlijke vergunde vloeroppervlakte bedraagt $53,6 \text{ m}^2 + 198,25 \text{ m}^2 + 24 \text{ m}^2 = 275,85 \text{ m}^2$. De maximaal toegestane oppervlakte ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik bedraagt daarmee $1/3 \text{ van } 275,85 \text{ m}^2 = \pm 92 \text{ m}^2$. Indien tevens de oppervlakte van de niet vergunde bouwwerken zou worden meegenomen in de berekening kom je uit op een maximaal toegestaan oppervlakte ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik van $53,6 \text{ m}^2 + 413,25 \text{ m}^2 = 467,05 \text{ m}^2 \times 1/3 = \pm 154 \text{ m}^2$. Op dit moment worden zowel gebouw D en E gebruikt voor het klussenbedrijf. De totale oppervlakte hiervan bedraagt $203,2 \text{ m}^2$. Dit overschrijdt in beide bovenstaande gevallen de maximale toegestane eisen.

Legalisatie

Om de huidige situatie te legaliseren is het noodzakelijk dat een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, van de Wabo wordt verleend. Er wordt namelijk afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat de huidige situatie niet toe. Een dergelijke omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter motivering van een verzoek om een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, van de Wabo ten behoeve van de voornoemde situatie: het legaliseren van de m^2 bijgebouwen en het bedrijfsmatig gebruik.

In het vervolg van deze onderbouwing zal een omgevingsvergunning met een dergelijke afwijking voor het gemak "projectafwijkingsbesluit" genoemd worden.



Figuur 2: Ligging plangebied

1.2 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

In hoofdstuk 2 wordt een situatieschets gemaakt inclusief haar ruimtelijke inpassing.

In hoofdstuk 3 is de huidige situatie getoetst aan provinciaal en gemeentelijk beleid. Daaruit blijkt dat het initiatief past binnen vigerend beleid.

In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit verschillende planologische aspecten beoordeeld / onderbouwd. Ook hieruit blijkt dat het initiatief past binnen de kaders.

In hoofdstuk 5 wordt de procedure en inspraak toegelicht. Tevens wordt een onderbouwing van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid toegevoegd.

De motivering voor het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6.

2 Gebieds- en projectprofiel

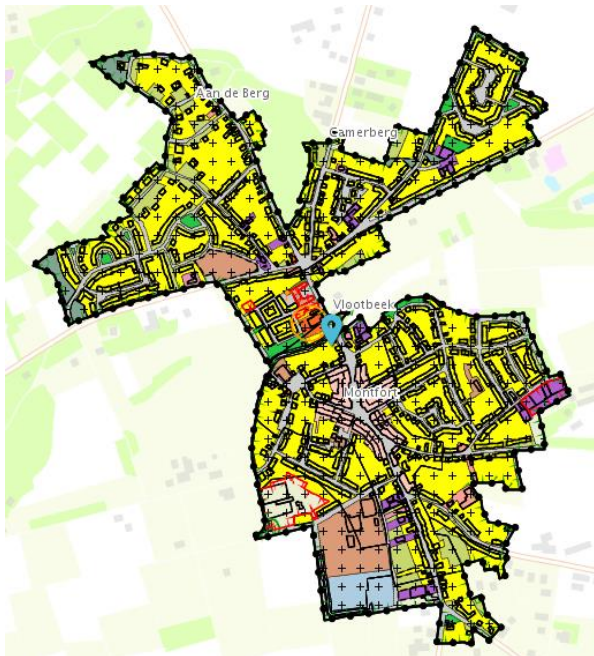
2.1 Gebiedsprofiel

In het vervolg van deze onderbouwing zal het perceel steeds worden aangeduid als “het plangebied”. Het plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van de dorpskern Montfort.

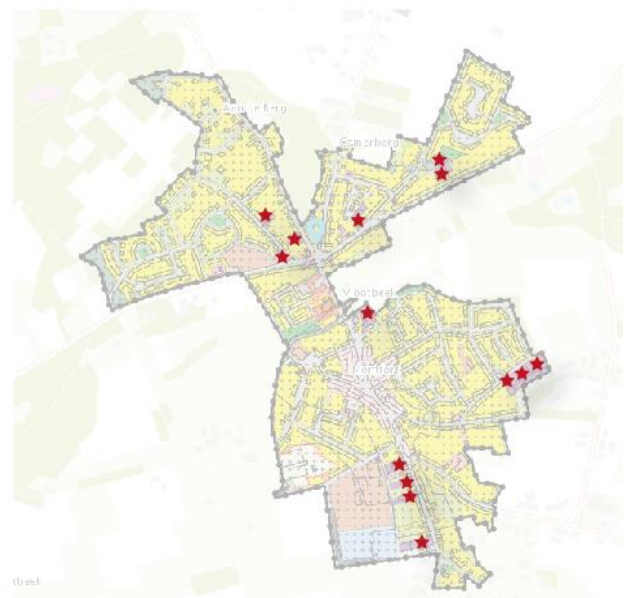
Functioneel: De Kern

Montfort is één van de zes dorpskernen die de gemeente Roerdalen rijk is. De omgeving van het plangebied wordt dan ook gekenmerkt door een dorps karakter. Montfort is een kern met een diversiteit aan functies (zie figuur 4): wonen, bedrijvigheid, maatschappelijk, horeca, dienstverlening en detailhandel. De aanwezigheid van deze diversiteit aan functies, laat zien dat Montfort vanuit de geschiedenis altijd al veelzijdig is geweest en als vestigingsklimaat heeft gefungeerd voor de lokale ondernemers in de kern.

In figuur 5 wordt specifiek gelet op de aanwezigheid van bedrijvigheid in de kern Montfort. Daarbij is Montfort de kern met de meeste bedrijven van alle zes de dorpskernen. Verspreid door de kern, zijn verschillende bedrijven aanwezig wat typerend is voor deze dorpskern. In figuur 5 is bedrijvigheid in de vorm van horeca of detailhandel zelfs niet eens opgenomen.



Figuur 4: Diversiteit aan functies in de kern Montfort



Figuur 5: Veel bedrijvigheid aanwezig in kern Montfort

Functioneel: Het lint Rozendaalseheide

Evenals in de kern, zijn in het lint van de Rozendaalseheide ook meerdere bedrijven gevestigd. De aanwezigheid van het klussenbedrijf van de heer Nissen, doet daarom in beginsel dan ook géén

onevenredige afbreuk aan de functionele structuur van het bebouwde lint Rozendaalseheide. Functioneel past de functie van een eenmansbedrijf binnen het lint en de kern, mede door de aanwezigheid van andere bedrijvigheid. Ook getuige het feit dat de afgelopen jaren, de buurman een bedrijfsbestemming heeft gekregen op zijn perceel, duidt aan dat bedrijvigheid in het lint, maar ook zeker in de kern Montfort, passen.



Figuur 6: Bedrijven in het lint Rozendaalseheide, laatste jaren nog één nieuw gevestigd bedrijf.

2.2 Projectprofiel

2.2.1 Gewenste situatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen de huidige situatie op zijn perceel te legaliseren. Ten behoeve van het bedrijfsmatig gebruik is de eigenaar voornemens gebouw D te legaliseren en tevens het gebruik te wijzigen naar 'Bedrijf'. Met de wijziging van het gebruik van naar 'Bedrijf', en het inleveren van de vergunde 24 m² ter plaatse biedt dit de mogelijkheid om gebouw C vergunningsvrij op te richten onder gebruikmaking van artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

2.2.2 Compenserende en kwaliteit verhogende maatregelen

Vanwege de politieke en maatschappelijke gevoeligheden, heeft de heer Nissen compenserende en kwaliteitsverhogende maatregelen voorgesteld. Dit bestaat uit een tweetal voorstellen:

Voorstel 1: Bestemmingsruil binnen de kern, aantal m² bedrijvigheid neemt niet toe

Het vigerend beleid (zie hoofdstuk 3) staat bedrijvigheid tot en met categorie 2 in de kern niet in de weg. Desondanks is een toename van het aantal m² bedrijvigheid in de kern niet wenselijk. Daarom heeft de eigenaar een "bestemmingsruil" voorgesteld. Op een locatie aan de Vinkesteeg, binnen de kern Montfort, worden 450 m² met de bestemming 'Bedrijf' vervangen door de bestemming 'Groen'. De 450 m² die hier vervallen, worden ingezet voor de legalisatie van de bestemming 'Bedrijf' op de Rozendaalseheide 16. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden om in totaliteit 450 m² met het gebruik 'Wonen' te wijzigen naar het gebruik 'Bedrijf'. In werkelijkheid wordt ongeveer 120 m² van de gronden op het perceel gebruikt als bedrijf (gebouw D).

De meerwaarde van dit voorstel is dat het aantal m² bedrijf in de kern Montfort niet toeneemt. Daarnaast wordt op de andere locatie, bedrijvigheid vervangen door de bestemming groen. Ook dit biedt een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van natuur aan de rand van de kern.

In onderstaande figuur treft u de locatie aan waarmee de bestemmingen "geruild" worden. De nieuwe situatie aan de Rozendaalseheide treft u aan in bijlage 2. De nieuwe situatie aan de Vinkesteeg treft u aan in bijlage I.



Figuur 7: De 450m² bedrijfsbestemming aan de Vinkesteeg worden verplaatst naar Rozendaalseheide 16.

Voorstel 2: Compensatie aantal m² bebouwing

Op basis van een wijziging van het gebruik 'Wonen' naar 'Bedrijf' zouden op basis van het vigerende bestemmingsplan alle m² bebouwing gelegaliseerd kunnen worden. Echter is als onderdeel van dit legalisatietraject een afname van aantal m² bebouwing overeengekomen tussen bevoegd gezag en initiatiefnemer. Zoals u reeds heeft gelezen in §1.1, is in totaliteit 191,2 m² teveel aan bijgebouwen aanwezig.

Door gebouw E te slopen (85,4 m²) wordt een compenserende maatregel getroffen. De meer dan toegestane bebouwing wordt terug gebracht tot 105,8 m² (in plaats van 191,2 m²).

Met de sloop van gebouw E, wordt het aantal m² terug gebracht naar de situatie in 1992, de situatie waarin de heer Nissen het perceel heeft aangekocht. Op deze locatie heeft deze hoeveelheid aan m² bebouwing altijd gestaan. Inmiddels functioneert deze locatie al 24 jaar mede als klussenbedrijf. De in 2009 extra bijgebouwde m² worden nu weer gesloopt. Daarmee is alles in hersteld in originele staat (1992).

Door het spijtige voorval in 2014 (de brand) is een deel van de bebouwing afgebrand. Gebouw D is nieuw gebouwd en blijft staan. Dit gebouw is in constructief veel betere staat dan voorheen. Het gebouw is tevens asbestvrij. Ook visueel is het gebouw in een veel betere toestand dan voor 2014. Zie hiervoor onderstaande foto's van de loods. Zoals te zien is op onderstaande foto's is de loods degelijk gebouwd met gebruik van goede, duurzame materialen. De loods is opgetrokken uit sandwichpanelen en deels voorzien van een gemetselde spouwmuur. De loods is volledig geïsoleerd om de werking van koude op de opgeslagen bouwmaterialen tot een minimum te beperken. Uiteraard heeft dit tevens een gunstig effect op de eventuele geluidsoverlast richting de omgeving.



Foto's 1 en 2: foto's van de bestaande, te legaliseren loods

Het behoud van gebouw D is van essentieel belang voor de bedrijfsvoering van het klussenbedrijf. Deze m² zijn nodig, omdat vanwege het brede scala aan werkzaamheden die de heer Nissen uitvoert, de opslag van een grote veelzijdigheid aan materialen, steigers en machines in deze loods noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De loods zal dan ook primair worden gebruikt voor de opslag van deze materialen. Immers de werkzaamheden van de heer Nissen vinden grotendeels plaats op de locatie waar hij aan het werk is en niet op zijn perceel. In het geval dat er wel werkzaamheden plaatsvinden op zijn perceel betreffen dit slechts voorbereidende of ondergeschikte werkzaamheden. Omdat deze werkzaamheden uitsluitend in pandig uitgevoerd worden, heeft dit tevens geen negatieve milieueffecten op omgeving en is de eventuele hinder maximaal beperkt.

Omdat buitenopslag in de toekomstige situatie niet meer voorkomt wordt ook eventuele visuele hinder tegengegaan. Immers buitenpandige opslag kan een doorn in het oog van de omgeving zijn. Door het

handhaven van deze loods wordt het inpandig opslaan van bouwmaterialen mogelijk gemaakt en eventuele hinder voorkomen.



Figuur 8: Toekomstige situatie Rozendaalseheide 16

3 Beleidsaspecten

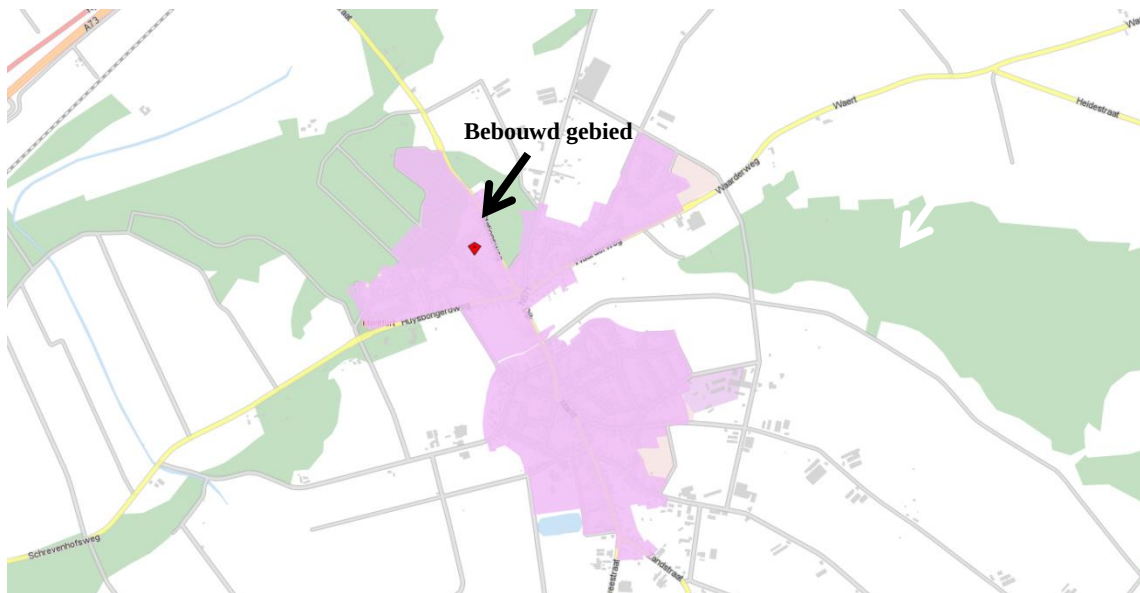
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsaspecten die relevant zijn voor het plangebied en de gewenste ontwikkeling.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsverordening Limburg

Vanuit de Wro is ten opzichte van de oude wet gekozen voor een afwijkende systematiek. Al dan niet vanuit een vastgestelde structuurvisie heeft de provinciale overheid de mogelijkheid haar beleid te vertalen in juridisch bindende regels. In het geval van de provincie is dat een verordening. Deze dienen de gemeenten in acht te nemen bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De provincie Limburg heeft een omgevingsverordening. Deze is inwerking getreden op 1 januari 2011.

Het plangebied is, conform de omgevingsverordening, gelegen binnen het bebouwd gebied (figuur 9). Conform de omgevingsverordening zijn binnen het bebouwd gebied ook bedrijven toegestaan. Gelet op het voorgaande, vormt deze ontwikkeling géén belemmeringen in het kader van de omgevingsverordening.



Figuur 9: Bebouwd gebied conform omgevingsverordening Limburg

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen'.

Ruimtelijk en functioneel

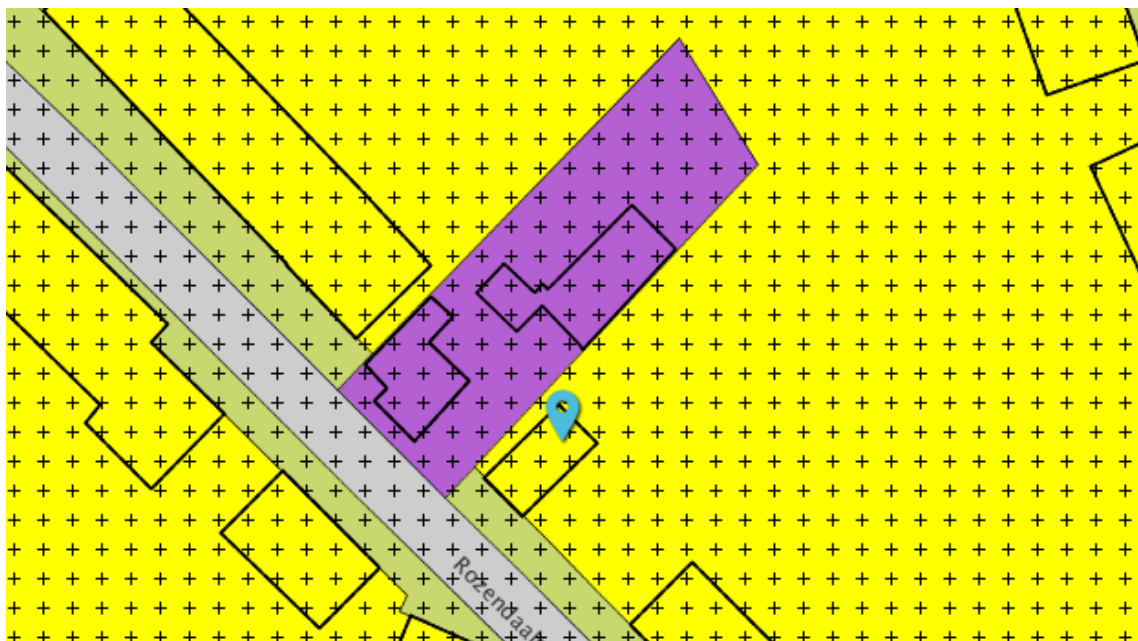
Ter plekke van het initiatief geldt de bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'bouwvlak'. Tevens geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 5' en een gebiedsaanduiding milieuzone-roerdalslenk.

Strijdigheden

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de huidige situatie niet toegestaan conform de bestemming 'Wonen'.

De bebouwingsmogelijkheden die op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan op het perceel strekken zich tot een maximale oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen. Het Bor zou echter tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen mogelijk kunnen maken. Een volledige situatieschets is omschreven in §1.1. De conclusie hieruit luidt is dat er meer m² bebouwing aanwezig zijn dan is toegestaan.

Ook is in §1.1 omschreven dat er meer dan 1/3 van gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken gebruikt wordt als bedrijf (klussenbedrijf). Dit is eveneens in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 10: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

De huidige situatie is gelegen binnen de bestemmingen 'Wonen', terwijl deze situatie hier niet is toegestaan conform deze bestemming. De huidige situatie is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Deze aanvraag voorziet in een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan. Met de aanvraag wordt beoogd een ruimtelijke toestemming te krijgen waarmee de huidige situatie (na compenserende en kwaliteitsverhogende maatregelen) kan worden gerealiseerd.

Het voorstel is om 450 m² bedrijfsbestemming vanuit een derde locatie binnen de kern van Montfort (zie 2.2.2) te verplaatsen naar de Rozendaalseheide 16. Daarmee neemt het aantal m² bedrijfsbestemming binnen de kern niet toe. Met de aanwezigheid van een bedrijfsbestemming, is het mogelijk om de m² bebouwing te legaliseren. Echter is de Heer Nissen in overleg met het bevoegd gezag overeengekomen om gebouw E (85,4m²) te slopen ter compensatie. Op basis hiervan kan de voorgestelde situatie zijnde, het behoud van de gebouwen C en D en het gebruik van gebouw D, gelegaliseerd worden.

3.2.2 Structuurvisie Roerdalen 2030

Op 20 december 2012 heeft de gemeente Roerdalen een structuurvisie, genaamd Structuurvisie Roerdalen 2030, vastgesteld. De structuurvisie Roerdalen 2030– die voldoet aan artikel 2.1, eerste lid, van de Wro – is een ruimtelijke vertaalslag van de strategische visie ‘Roerdalen 2025’. De nieuwe structuurvisie biedt een overkoepelend ruimtelijk beleid voor de hele – relatief jonge- (fusie)gemeente.

De belangrijkste opgaven, in relatie tot deze casus, die resulteren uit de structuurvisie zijn:

- leefbaarheid in kernen borgen;
- Iedere kern zijn eigen identiteit behouden.

Passages

Uit meerdere passages uit de structuurvisie Roerdalen blijkt dat bedrijven t/m categorie 2 binnen de kern toegestaan zijn en dat het beleid hierin faciliteert. Dit heeft zich doorvertaald naar het bestemmingsplan, waar binnen de bestemming wonen 1/3 van het totale oppervlakte aan bebouwing, gebruikt mag worden als bedrijfsmatig (t/m categorie 2). Daarmee doet het klussenbedrijf géén afbreuk aan het leefklimaat in de kernen. Gezien de aanwezigheid van de diversiteit aan functies in Montfort, doet de aanwezigheid van het klussenbedrijf ook géén afbreuk aan de identiteit van de kern én het bebouwingslint Rozendaalseheide.

- Pagina 12- Thema 3 Werken: *Bedrijven*
De gemeente faciliteert bestaande bedrijven, waarbij het accent ligt op kleinschaligheid.
- Pagina 30: Met name bij cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en structuren, is een maximale inspanning vereist om hergebruik mogelijk te maken. Zo kunnen woningen samengevoegd worden om grotere, aantrekkelijker woningen te creëren of **kunnen functieveranderingen mogelijk worden gemaakt, waardoor bijvoorbeeld wonen en werken kunnen worden gecombineerd.**
- Pagina 31: *Niet-woningen*
Leegstand van gebouwen die voorheen voor andere functies dan wonen werden gebruikt, wordt aangepakt in de eerste plaats door na te gaan of ze kunnen worden gebruikt voor voorzieningen. In de tweede plaats **worden in het bestemmingsplan ruimere mogelijkheden geboden aan nieuwe functies zoals** recreatie en toerisme, zorg en **kleinschalige bedrijvigheid**. Slechts in het geval dat in dergelijk hergebruik van gebouwen echt niet mogelijk is, kan planologische medewerking worden verleend aan wonen binnen de rode contour.
- Pagina 44: Inrichtingseisen voor voorzieningen en accommodaties zoals parkeren, reclame, vloeroppervlak voor verkoop en opslag, is het van belang aandacht te hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen, openbare ruimte en inpassing in de omgeving **Ondergeschikte kleinschalige bedrijvigheid kan in kernen plaatsvinden**. Hierbij wordt gedacht aan

bedrijvigheid in de sectoren recreatie en toerisme, zorg, kleinschalige dienstverlening en consumentverzorging. **Overige kleinschalige bedrijvigheid (categorieën 1 en 2) is mogelijk mits passend naar aard en omvang.** Hiervoor wordt verwezen naar de Handboek bestemmingsplannen.

Conclusie:

De Structuurvisie Roerdalen 2030 faciliteert kleinschalige bedrijvigheid in kern tot en met categorie 2. Daarmee voldoet de aanwezigheid van klussenbedrijf Nissen aan vigerend gemeentelijk beleid.

3.2.3 Welstand

Een welstandsbeoordeling maakt geen onderdeel uit van beoordeling omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag om omgevingsvergunning in deze fase. Uiteraard dient een dergelijk oordeel binnen de kaders van de gestelde welstandsnota wel gegeven te zijn voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend. Voor het bouwplan geldt dat het dient te voldoen aan alle aspecten zoals die in de welstandsnota zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen. Dit betekent, dat het plan moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

3.2.4 LKM (Limburgs Kwaliteitsmenu)

Het voorgenomen initiatief is niet gelegen in het buitengebied, buiten de kern (rode contour). Tevens is het voorgenomen initiatief géén onderdeel van de in tabel 'Bijlage 2B' genoemde functies. Derhalve heeft het voorgenomen initiatief géén raakvlakken met het LKM+.

4 Planologische aspecten

In dit hoofdstuk toetsen wij de toekomstige situatie aan de planologisch relevante aspecten. In het huidige bestemmingsplan, voorziet de bestemming 'Wonen' al in het toestaan, middels een afwijkingsbevoegdheid, van 1/3 bedrijfsmatig gebruik van het totale aantal m² bebouwing. Bedrijven tot en met milieucategorie 2 zijn toe te staan binnen de bestemming Wonen. Hieruit blijkt dat de gemeente niet onwelwillend staat tegenover de aanwezigheid van bedrijven in de kern. Met de gedachte dat bedrijvigheid in de kernen, ookal slechts middels een afwijkingsbevoegdheid, bij het bestemmingsplan géén belemmeringen heeft opgeleverd, is de toekomstige situatie getoetst aan de planologisch relevante aspecten.

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Archeologische verwachting

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg kunnen voor gebieden de indicatieve archeologische verwachtingswaarden afgelezen worden. Dat houdt in dat op basis van beschikbare gegevens een voorspelling te doen is of ergens archeologische vondsten gedaan kunnen worden. Op de kaart staan gebieden met een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde.

De intentie van deze kaart is, dat gemeenten in het bestemmingsplan tot een nader onderzoek en vervolgens tot een nadere afweging dienen te komen of ter plekke een dubbelbestemming met een daaraan gekoppeld aanlegvergunningensysteem moet worden gekoppeld.

De gemeente Roerdalen heeft in het kader van het bestemmingsplan Kernen Roerdalen -1^e herziening aangegeven dat er veel hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig zijn binnen de gemeente. De gemeente heeft bij de gebieden waar een middelhoge of hoge verwachtingswaarde aanwezig is, een dubbelbestemming opgenomen.

Ter plaatse van het plangebied is een dergelijke "dubbelbestemming waarde - archeologie -5" opgenomen. Hiermee mag worden aangenomen dat ter plekke van het plangebied een hoge verwachtingswaarde aanwezig is. Voor dergelijke gebieden dient een archeologisch onderzoek te worden verricht indien het plangebied groter is dan 1.000 m² en de bodemingreep dieper is dan 40 centimeter.



Figuur 11: Uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart Limburg

Conclusie archeologie

Gelet op het feit dat aan het plangebied een dubbelbestemming “archeologie” is toegekend, mag worden aangenomen, dat er ter plekke middelhoge of hoge archeologische waarden te verwachten zijn. Echter is de ‘footprint’ van de bebouwing kleiner dan 1000m². Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.1.2 Cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Limburg. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden en kunnen als inspiratiebron worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Cultuurhistorische waardenkaart, waarop de cultuurhistorische waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven, kan daarbij een bruikbaar instrument zijn.

Historische waarden

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie blijkt niet van enige historische waarden, zoals historische stedenbouw of historische geografie, sprake te zijn. Vanuit de cultuurhistorische waardenkaart heeft het plangebied geen negatieve invloed op cultuurhistorie.

Conclusies cultuurhistorie

Het plangebied en de voorgenomen plannen hebben ten aanzien van cultuurhistorische waarden geen negatieve invloed.

4.2 Flora en Fauna

4.2.1 Beleidskaders

Vanuit Europa zijn in het kader van natuurwetgeving Vogelrichtlijnen en Habitatrichtlijnen vastgesteld. In Nederland wordt een vertaalslag gemaakt in de vorm van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet ten behoeve van de bescherming van natuur. Daarnaast vindt in Nederland beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Deze is geïntroduceerd in het ‘Natuurbeleidsplan’ (1990) van het Rijk en is op provinciaal niveau in de structuurvisies uitgewerkt.

Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000 gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effect hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter geen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet en met vogels. Voor soorten uit tabel 3 en voor vogels met vaste verblijfplaatsen moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

4.2.2 Flora en Fauna in plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000 gebied dan wel de Ecologische Hoofdstructuur. In het plangebied is géén onderzoek gedaan naar beschermde soorten. Aangezien het planvoornemen momenteel een legalisatie van een bestaande situatie betreft, zal dit ook géén nadelige gevolgen hebben voor aanwezige soorten. Daarnaast is de kans op aanwezige soorten, in de bebouwde kern, erg laag.

4.2.3 Conclusies Flora en Fauna

Conclusies Natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en natura-2000- of floragebieden. Het plangebied is daarnaast ook niet gelegen binnen de POG.

Conclusies Soortenbescherming

Op basis van de huidige inrichting en het feit dat er géén ingrepen plaatsvinden in de zin van nieuwbouw, het rooien van bomen e.d., kan gesteld worden dat een veldonderzoek niet nodig is.

4.3 Waterhuishouding

4.3.1 Beleidskaders

Vierde Nota Waterhuishouding

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

Provinciaal beleid

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

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

Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke

wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde **watertoetsloket**. Het loket is ondergebracht bij het waterschap. Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie en ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van een watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

4.3.2 Conclusies waterhuishouding

Uit raadpleging van de digitale watertoets (via www.dewatertoets.nl) blijkt dat dit planvoornemen geen gevolgen heeft voor het watersysteem.

4.4 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarop toegestane gebruiksvormen. Uit de Nota Bodembeheer Roerdalen en Regio Maas _ Roer 2013/2012 blijkt, conform de bodemkwaliteitskaart, dat de huidige bodemfunctieklassering 'wonen' is. Op basis hiervan mag er vanuit worden gegaan dat het gebruik van de gronden voor bedrijfsdoeleinden geschikt is en dat de bodemkwaliteit geen belemmering zal vormen voor het toekomstig gebruik. Immers de bodemklasse voor het gebruik van de gronden als Bedrijf is lager dan voor gebruik als Wonen.

Conclusies Bodemonderzoek

Het perceel heeft de huidige functieklassering wonen, deze klasse maakt naast het gebruik 'Wonen' tevens het gebruik 'Bedrijf' mogelijk. De bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het toekomstige gebruik. Een verkennend bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleidskaders

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) en fijn stof (PM₁₀) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Voor projecten kan via de NIBM tool van www.infomil.nl worden vastgesteld of deze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Dit project heeft betrekking op de legalisatie van het klussenbedrijf. Om een inschatting te krijgen van de effecten op de luchtkwaliteit is een berekening gemaakt met de NIBM tool. Op basis van een onrealistisch ruime inschatting is bepaald dat maximaal 10 verkeersbewegingen op één dag plaatsvinden (met 25% vrachtverkeer) als gevolg van het klussenbedrijf. In werkelijkheid zullen de huidige verkeersbewegingen niet toenemen en zal slechts in zeer extreme gevallen sprake zijn van dergelijke vrachtverkeersbewegingen, normaliter mag uit worden gegaan van 2 á 4 verkeerbewegingen per dag en geen vrachtverkeersbewegingen. Echter om aan te tonen dat zelfs met de hieronder opgenomen cijfers er slechts sprake is van een minimale toename worden deze extreme cijfers gehanteerd.

Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM tool, daaruit volgen de volgende resultaten:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		25,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 12: Uitsnede NIBM tool

4.5.2 Conclusie luchtkwaliteit

Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Beleidskaders

Milieuzonering zorgt ervoor dat voldoende rekening gehouden wordt met de noodzakelijke afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. De betreffende informatie is te vinden in de herziene VNG - handreiking "Bedrijven en Milieuzonering (Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk)". Deze brochure maakt onderscheid tussen verschillende omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht. Afhankelijk van het omgevingstype kunnen de te hanteren richtafstanden al dan niet worden verkleind.

4.6.2 Milieuzonering

Het klussenbedrijf is als ontwikkeling in het boekje opgenomen onder de categorie 'aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m².' (SBI 2008: 41, 42, 43).

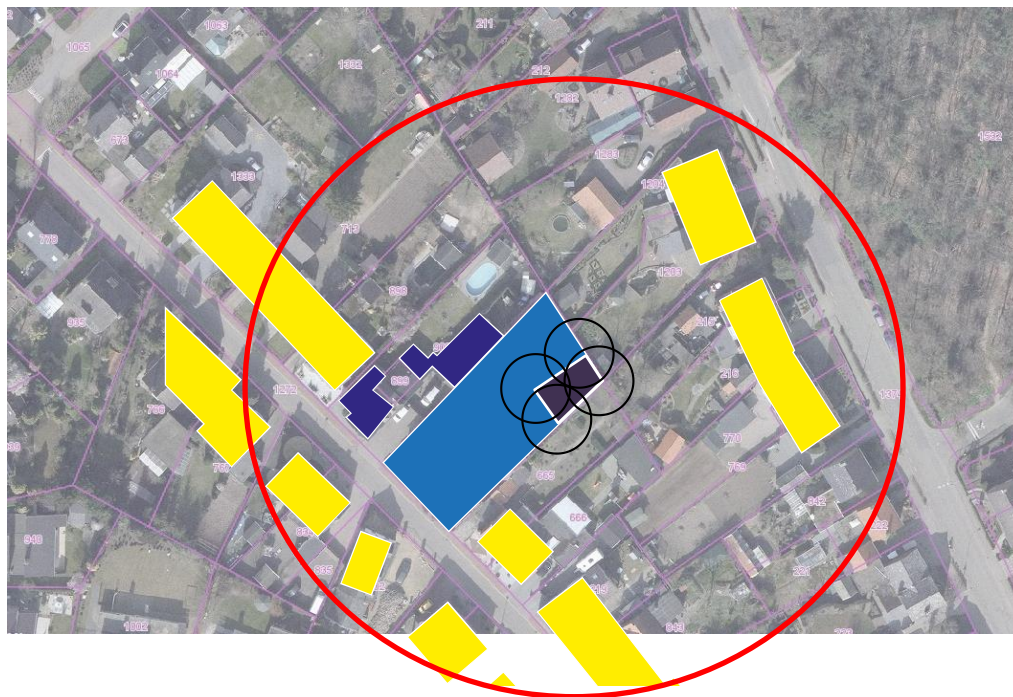
SBI-1193	SBI-2008		Omschrijving	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	Indices			
		Nummer		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
45	41, 42, 43	3	aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30	10	30	2	1G	1	B	

De grootste gewenste afstand tot andere gevoelige objecten is vanwege geluid 30 meter. Aangezien hier echter sprake is van gemengd gebied omdat er in de directe omgeving meerdere bedrijven aanwezig zijn, mag de milieucategorie met één categorie verlaagd worden tot milieucategorie 1. De grootste afstand in het kader van geluid bedraagt daarmee 10 meter, zie figuur 13. Hieruit blijkt dat er geen raakvlak is met nevenstaande bebouwing.

De heer Nissen voert het overgrote deel van zijn werkzaamheden op locatie uit en dus niet op zijn eigen perceel. Kleinere werkzaamheden worden uitgevoerd in de loods die tevens geïsoleerd is met sandwichpanelen. Op het buitenterrein vinden geen werkzaamheden plaats. Omdat het gebruik van de loods wijzigt naar Bedrijf dient dan ook vanuit de hoekpunten van de loods te worden gemeten. Vanuit deze punten bezien, zijn géén kwetsbare objecten gelegen binnen een straal van 10 meter. Binnen een straal van 100m zijn verschillende woningen maar ook bedrijven gevestigd. De dichtstbij liggende woning is gesitueerd op ruim meer dan 20 meter.

4.6.3 Conclusie bedrijven en milieuzonering

De legalisatie van het klussenbedrijf leidt niet tot aantasting van de leefbaarheid van omliggend woon- en leefklimaat.



Figuur 13: straal van 10m uit de hoeken van de bestemming bedrijf, in rood straal van circa 100m

4.7 Geluid

4.7.1 Beleidskaders

Wegverkeerslawaaï

Bij nieuwbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewlawaaï door middel van zonering. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industriewlawaaï en wegverkeerslawaaï.

Indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Voorliggend initiatief maakt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk.

Industriewlawaaï

Met het wijzigen van het gebruik van de loods van Wonen naar Bedrijf wordt de loods een inrichting en valt als zodanig onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm). Dit houdt in dat tevens dient te worden getoetst of de inrichting, als geluidsbron, niet te veel geluid produceert op de omliggende geluidsgevoelige objecten zijnde de omliggende woningen. Het toetsingskader voor geluid is als volgt:

- Artikel 2.1 lid 2, onder k: het beperken van de nadelige gevolgen voor het milieu van het verkeer van personen en goederen naar de inrichting
- Artikel 2.17 lid 1: het standaard toetsingskader voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar}, L_T en het maximale geluidsniveau L_{Amax}

Verkeersaantrekkende werking

De verkeersbewegingen van en naar de inrichting bestaan uit maximaal 4 verkeersbewegingen tussen 07.00 en 19.00 uur met een bestelbus.

Gelet op dit beperkt aantal verkeersbewegingen met een bestelbus, uitsluitend in de dagperiode, is er geen aanleiding voor nadere beoordeling van dit geluidsaspect door middel van akoestisch onderzoek. Ten overvloede wordt opgemerkt dat er dus géén verkeersbewegingen met vrachtwagens plaatsvinden en dat er geen enkele, aan de bedrijfsactiviteiten gerelateerde verkeersbewegingen plaatsvinden in de avond- en nachtperiode, dus tussen 19.00 en 07.00 uur.

Standaard toetsingskader voor inrichtingen

De navolgende bedrijfsactiviteiten vinden plaats op het adres Rozendaalseheide 16:

- Handmatig laden en lossen van de bestelbus: maximaal tweemaal per dag, dit betreft materiaal en klein materieel zoals handgereedschap, tussen 07.00 en 19.00 uur
- Inpandig, in de loods: het incidenteel solderen van zink en aanverwante voorbereidende werkzaamheden, tussen 07.00 en 19.00 uur:
 - dit betreft werkzaamheden waarvoor geen machines worden gebruikt met een hoge geluidsproductie; er wordt bijvoorbeeld niet gewerkt met een slijptol
 - tijdens werkzaamheden worden ramen en deuren gesloten gehouden

Initiatiefnemer, de heer Nissen, koopt de benodigde materialen zelf in bij de groothandel en levert deze zelf af met de bestelbus in zijn loods of op de locatie van de klus. De loods op zijn erf is bereikbaar via de garage bij het woonhuis. Een maal per dag worden er materialen van de loods naar de bus en vice versa

Uit het bovenstaande blijkt dat het aannemelijk is dat er geen sprake is van het overschrijden van de in het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen geluidsgrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{AR,LT} en het maximale geluidsniveau L_{Amax}. Een akoestisch onderzoek hiervoor wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Zoals uit paragraaf 4.6 blijkt zijn er geen belemmeringen voor geluid vanuit het oogpunt van bedrijf- en milieuzonering. Zie hiervoor figuur 13.

4.8 Externe veiligheid

De Limburgse risicokaart wordt door de provincie Limburg en al haar gemeenten gebruikt om u te informeren over risico's in Limburg. De gegevens op de risicokaart zijn afkomstig van gemeenten, provincies en het Rijk. De Limburgse risicokaart is nagenoeg compleet.

The map shows the area around AandeBerg, with the proposed tram route highlighted in green. The route starts at the intersection of the A10 and the Rijksweg, and runs towards the center of the village. Two callouts indicate distances to existing tram lines: 'Afstand +/- 2000 m.' (distance +/- 2000 m.) and 'Afstand +/- 2100 m.' (distance +/- 2100 m.). The map also shows various roads and landmarks, including the AandeBerg station and the AandeBerg tram stop.

Ruimtelijke Onderbouwing Rozendaalseheide 16 | Montfort
25

4.8.2 Risicovolle inrichtingen

Ook is het plangebied niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (stationaire bronnen).

4.8.3 Conclusie externe veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling en daarmee de wijziging van het bestemmingsplan

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeersstructuur

Het perceel aan de Rosendaalseheide is ontsloten op de Huysbongerdweg en via de Wolfsberg op de Stationsweg. De Huysbongedweg en de Stationsweg sluiten aan op de Waarderweg, de Dijk en de Linneweg. Het perceel is hiermee zeer goed bereikbaar.

4.9.2 Verkeersgeneratie en afwikkeling

Er is sprake van een functiewijziging waarbij het perceel deels voor bedrijfsactiviteiten kan worden benut. Echter omdat het perceel sinds jaren reeds wordt gebruikt als bedrijf aan huis voor de heer Nissen zal er geen sprake zijn van een toename in het aantal verkeersbewegingen. Hier is sprake van de eigen bewegingen van de heer Nissen die vergelijkbaar zijn met woon- werk verkeersbewegingen. Het aantal vrachtwagens bij het bedrijf neemt niet toe en ook het aantal verkeersbewegingen van de vrachtwagens zal niet toenemen.

4.9.3 Parkeren

Het parkeren gebeurt op eigen terrein. Hier is voldoende ruimte aanwezig om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

4.9.4 Conclusie

De ontsluiting van het perceel is goed. De ontwikkeling zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling en parkeren. Het aspect verkeer staat de bestemmingswijziging dan ook niet in de weg.

4.10 Kabels en leidingen

In het kader van dit planvoornemen zullen geen werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen of warmteleidingen plaatsvinden. Derhalve zal het planvoornemen geen gevaren met zich meebrengen en is overleg met de leidingbeheerder niet noodzakelijk. In het kader van kabels en leidingen vormt het planvoornemen geen belemmeringen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Omgevingsvergunning

Vanaf 1 oktober 2010 is het afwijken van het bestemmingsplan geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met de inwerkingtreding van de Wabo staan de planologische afwijkingsmogelijkheden voortaan hierin opgenomen. Voorheen was het afwijken van het vigerende bestemmingsplan geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Conform artikel 2.1 lid 1 sub c is het verboden zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning nodig die met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder A ^{°3} tot stand komt. Volgens dit artikel kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende rapportage voorziet in de ruimtelijke onderbouwing.

De Wabo kent twee type procedures, namelijk de regulier en de uitgebreide procedure. Conform artikel 3.10 van de Wabo geldt dat voor een activiteit die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en waarbij de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid onder A ^{°3} van de Wabo, de uitgebreide procedure van toepassing is.

De verschillende overlegpartners worden in de gelegenheid gesteld te reageren in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Procedureel

De procedure vindt plaats conform afdeling 3.4 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht). Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 1 december 2016, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het bouwplan is een particulier initiatief. Betreffende de bouw en de exploitatie van het initiatief wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Uitgangspunt is dat de kosten van het plan, gericht op de legalisatie van de huidige situatie, voor de rekening van de initiatiefnemer komen.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning te verlenen heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6 Motivatie onderbouwing

6.1 Motivatie

Het initiatief voor legalisatie van de huidige situatie past binnen het gemeentelijke beleid. Legalisatie is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Gebouw C – prieel, vergunningsvrij (12 m²)
- Legaliseren gebouw D - loods (117,8 m²);
- Slopen gebouw E – loods (85,4 m²);
- Wijzigen gebruik loods D van ‘Wonen’ naar ‘Bedrijf’;
- 450 m² bedrijfsbestemming van elders verplaatsen naar deze locatie: géén toename m² bedrijfsbestemming binnen de kern Montfort;
- Buitenopslag niet toestaan;
- Kostenverhaal wordt geregeld in een anterieure overeenkomst.

Milieutechnisch en planologisch zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het bouwplan op voorgestelde locatie.

Het plan is financieel uitvoerbaar en dit wordt geborgd door de privaatrechtelijke anterieure overeenkomst tussen de gemeente Roerdalen en de initiatiefnemer die opgesteld dient te worden.

Gelet op het voorgaande kan worden ingestemd met het voorliggende initiatief.

Bijlage 1: Principeakkoord

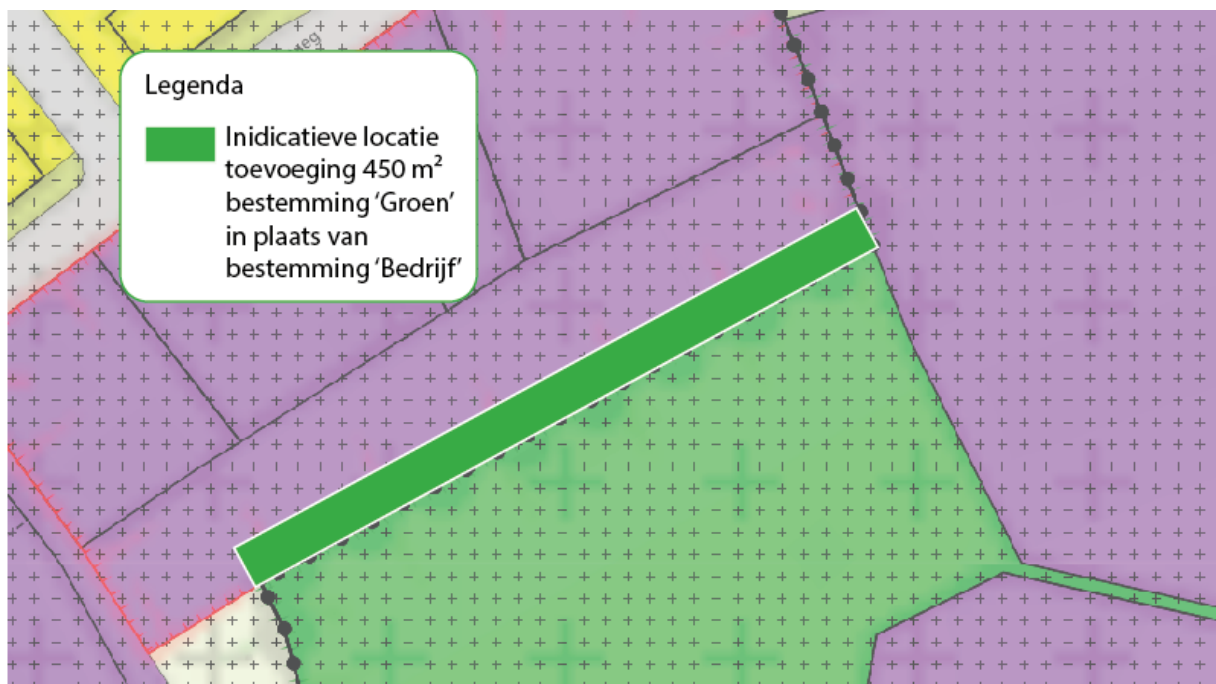
Principeakkoord bestemmingsruil

Hierbij verklaar ik, de heer Verheijden, eigenaar van perceel dat kadastraal bekend staat als MFT02E 1572 het volgende:

Ik ga ermee akkoord dat de heer Nissen 450 m² bestemming 'Bedrijf' krijgt van mijn perceel (MFT02E 1572). Daarbij ga ik ook akkoord dat deze 450 m² gewijzigd worden naar de bestemming 'Groen'. Hiermee ga ik definitief akkoord zodra de volgende omgevingsvergunningen definitief zijn verleend aan de heer Nissen:

- Omgevingsvergunning artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3 WABO
- Omgevingsvergunning artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a WABO

Een nieuwe situatieschets van mijn gronden inclusief bestemmingen treft u onderstaand aan.



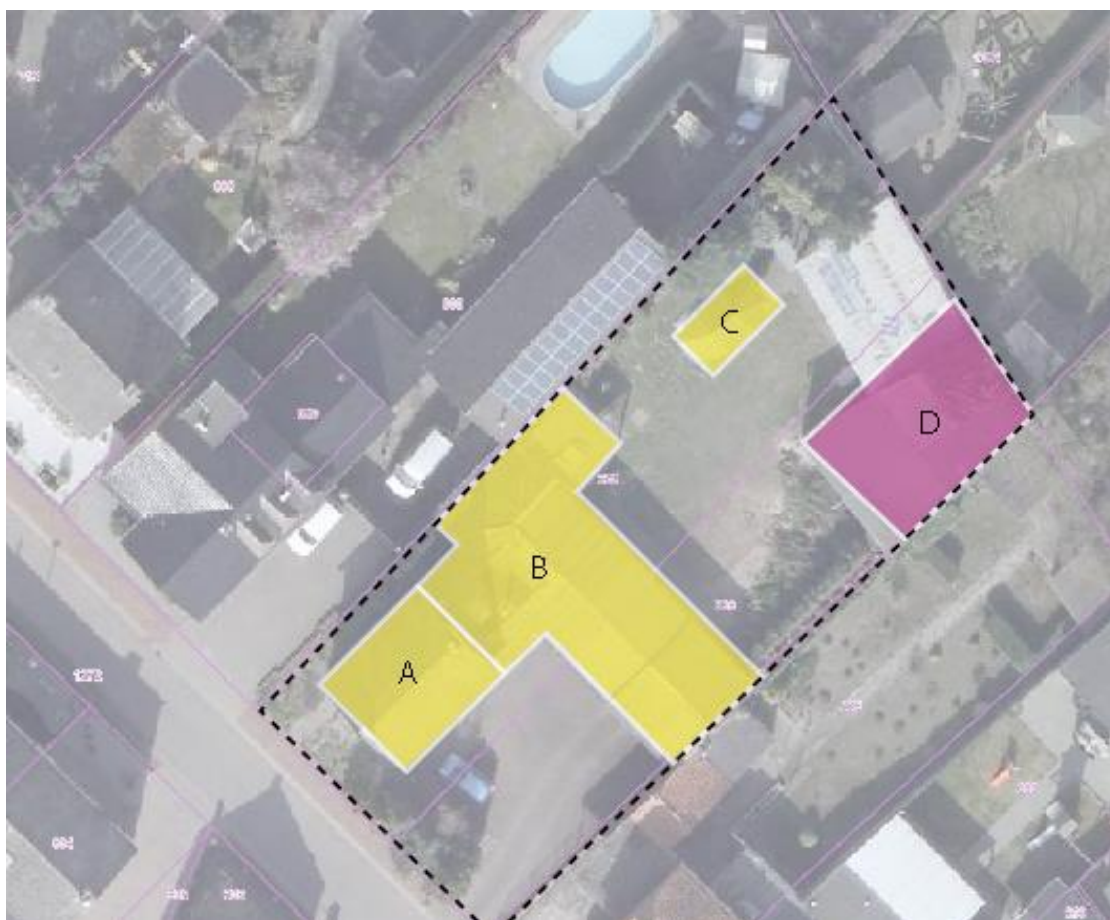
Plaats :

Datum :

Handtekening :

Bijlage 2: inrichtingsplan locatie

Inrichtingsplan gewenste vergunde situatie:



	Wat	m ²	Type	Gebruik
A.	Woning	53,6	Hoofdgebouw	Wonen
B.	Uitbreiding / garage	198,25	Bijgebouw	Wonen
C.	Priël	12	Bijgebouw	Wonen
D.	Loods	117,8	Bijgebouw	Bedrijf

Bijlage 3: bouwtekening loods