



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Linnerweg 4 te Sint Odiliënberg

Gemeente Roerdalen



Wijzigingsplan

Linnerweg 4 te Sint Odiliënberg

Gemeente Roerdalen

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.WPODL2023LINWEG4-VG01
Rapportnummer:	M190078.002
Status:	Vastgesteld
Datum:	7 maart 2024

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Ontwikkeling.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Ruimtelijke effecten	7
3	Wettelijk en ruimtelijk beleid	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	10
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	11
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	12
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.....	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	13
3.4.2	Structuurvisie Roerdalen 2030	13
4	Omgevingsaspecten	15
4.1	Inleiding.....	15
4.2	Verkeer en parkeren.....	15
4.2.1	Verkeersstructuur.....	15
4.2.2	Parkeren	15
4.3	Geluidshinder	15
4.4	Waterhuishouding.....	16
4.4.1	Nationaal waterplan	16
4.4.2	Watertoets Waterschap Limburg	16
4.5	Ecologie	17
4.5.1	Soortenbescherming	17
4.5.2	Gebiedsbescherming	17
4.5.3	Conclusie flora en fauna	17
4.6	Archeologie.....	17
4.6.1	Cultuurhistorie.....	18

4.7	Bodem	18
4.8	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.9	Externe veiligheid	21
4.10	Kabels en leidingen.....	22
4.11	Luchtkwaliteit	23
5	Juridische aspecten	25
5.1	Algemeen.....	25
5.2	Analoge verbeelding.....	25
5.3	De planregels.....	26
6	Economische uitvoerbaarheid	27
6.1	Algemeen.....	27
6.2	Grondexploitatiewet	27
6.2.1	Algemeen.....	27
6.2.2	Exploitatieplan.....	27
6.3	Planschade.....	28
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1	Algemeen.....	29
7.2	Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro	29
7.3	Inspraakprocedure	29
7.4	Zienswijzen	29

1 Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Linnerweg 4 te Sint Odiliënberg. Dit betreft een in planologisch opzicht agrarische bedrijfslocatie. Op dit moment is er geen sprake meer van de exploitatie van een agrarisch bedrijf door initiatiefnemer. Er vindt reguliere bewoning van de bedrijfswoning plaats.

Hierdoor is er voor wat betreft de gebruikssituatie sprake van strijdigheid met de vigerende bestemming. De bedrijfswoning wordt namelijk door initiatiefnemer niet meer als zodanig gebruikt. Deze strijdigheid dient te worden opgeheven. Derhalve dient de bedrijfswoning te worden gewijzigd in een burgerwoning.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient de vigerende bestemming (Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 1) te worden gewijzigd in een woonbestemming. Tijdens ambtelijk overleg tussen de gemeente Roerdalen en initiatiefnemer heeft de gemeente Roerdalen aangegeven dat er vanuit het vigerende beleid geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Voorliggend document voorziet in een toelichting voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Ontwikkeling

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

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Sint Odiliënberg in het buitengebied van Sint Odiliënberg in de gemeente Roerdalen. Tevens is het plangebied gelegen op korte afstand van de kern van Sint Odiliënberg aan de doorgaande Linnerweg tussen Sint Odiliënberg en Montfort. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sint Odiliënberg, sectie F, nummer 527. In de bestaande situatie is sprake van de aanwezigheid van een woning. Verder is er sprake van een bijgebouw, erf en tuin.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Op dit moment wordt de bedrijfswoning bewoond door de initiatiefnemer. Er wordt geen agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd. Initiatiefnemer wil voorlopig nog blijven wonen. Omdat hij op leeftijd is zal er in de toekomst (5-10 jaar) waarschijnlijk sprake zijn van verkoop. Voor zowel de huidige situatie als voor de toekomstige situatie is het noodzakelijk om de agrarische bedrijfsbestemming te

wijzigen in een woonbestemming. Dit is mogelijk via gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Omdat in het verleden het aanwezige tuinbouwbedrijf (voorheen was een kas aanwezig van ca. 1 ha) reeds door initiatiefnemer is gesloopt, is verdere sloop van bedrijfsgebouwen niet noodzakelijk. De nog aanwezige bedrijfsgebouwen (schuur, stal, kippenhok, tuinhuisje, hobbykasje, schuilstal) zijn voor privédoeleinden in gebruik als bijgebouw. De oppervlakte met 460m² is minder dan de toegestane 500m².

Om de bestemming in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik, is onderhavig wijzigingsplan opgesteld. Onderhavige toelichting (onderdeel van het wijzigingsplan) voorziet in een wijziging naar de bestemming Wonen ter plekke van de locatie Linnerweg 4 te St. Odiliënberg.

2.3 Ruimtelijke effecten

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de agrarische bebouwing, weilanden, omliggende bebouwing en wegen.

Het toestaan van het op dit moment strijdige gebruik alsmede het huidige gebruik van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning zal er niet voor zorgen dat er significante ruimtelijke effecten optreden, te meer omdat geen sprake is van gewijzigde bouw mogelijkheden.

3 Wettelijk en ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening’ en overig gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

Graag nog even kort kijken naar actueel beleid: Novi, Povi, Govi

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

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

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

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

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

duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

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

Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Ten aanzien van de nationale belangen kan worden gesteld dat onderhavige gebruikswijziging past binnen de algemene rijksdoelstellingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld.

Vanaf 1 juli 2017 is deze ladder in de wet verder aangescherpt. Dit is gedaan door de tekst terug te brengen tot de essentie; de drie treden worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (art. 3.16 Bro, lid 2,):

“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.”

De vraag die beantwoord moet worden is of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, en zo ja, of hier behoefte aan is. Tevens moet worden bekeken of de locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

De eerste vraag die beoordeeld dient te worden is of onderhavig planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft.

In onderhavig geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (geen nieuwe woning, geen nieuwe bebouwing, is niet opgenomen in de lijst/jurisprudentie). Derhalve is de ladder voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing.

Hierboven is reeds beschreven dat de burgerwoning in feitelijk opzicht niet zorgt voor een wijziging van de bestaande situatie, bewoning door burgers.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de burgerwoning.

In NOVI (Nationale Omgevingsvisie) zijn geen aspecten opgenomen die van invloed zijn op onderhavig planvoornemen.

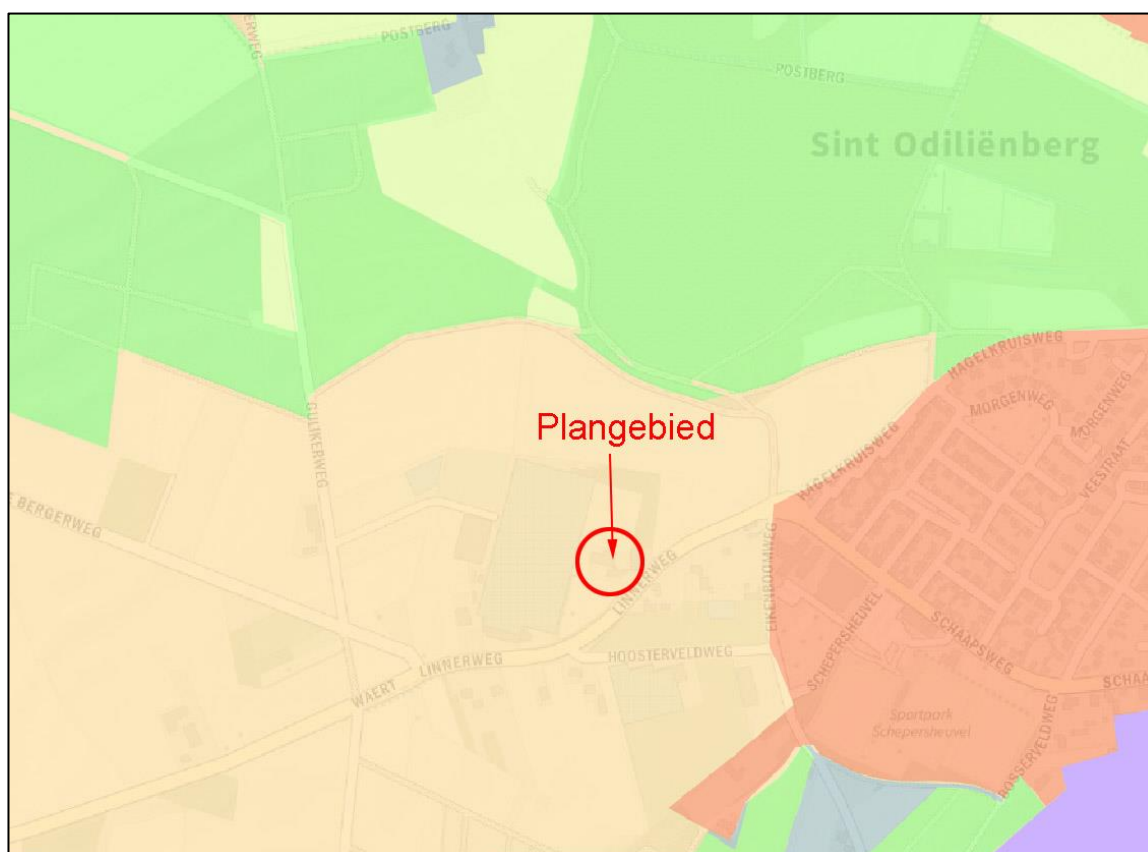
Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige kleinschalige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'buitengebied'. In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:



Uitsnede kaart 1 POL2014 met aanduiding plangebied

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene

landschapszone'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Het betreffen verder met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Onderhavig planvoornemen past, gezien de aard van de gebruikswijziging en de gelijkblijvende bebouwingmogelijkheden, binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Solitaire burgerwoningen in het landelijk gebied (van welke zone het buitengebied deel uit maakt) zijn toegestaan.

Ook de nieuwe Omgevingsvisie Limburg (in voorbereiding nog) zijn geen aspecten opgenomen die van invloed zijn op het planvoornemen.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn geen bijzondere beschermingsgebieden in de verordening opgenomen. Ten aanzien van de ligging in het milieubeschermingsgebied – Roerdalslenk zone II geldt dat er geen boringen van 30m of dieper beneden het maaiveld mogen worden gedaan. Het planvoornemen voorziet hier niet in waarmee er geen sprake is van strijdigheid met dit milieubeschermingsgebied.

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

Onder paragraaf 3.1 (rijksbeleid) is reeds aangegeven dat het planvoornemen in zijn geheel voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hier wordt dan ook korthedshalve naar verwezen. Verder kan worden opgemerkt dat (gezien het gestelde in art. 2.4.2 OvL2014) door de bestaande bedrijfswoning er geen sprake is van het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsook niet aan de bestaande planvoorraad.

Doorkijk Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is in december 2021 door Provinciale Staten van Limburg behandeld. Deze verordening zal pas met de inwerking treding van de Omgevingswet in werking treden. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen kan worden aangegeven in relatie tot deze nieuwe verordening dat het planvoornemen passend is binnen de opgenomen beleidsdoelstellingen en algemene regels. Er is sprake van een afname van planologische bedrijfsactiviteiten en bouwmogelijkheden.

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014

Een gedeelte van de omgevingsverordening is in werking getreden eind 2022. Dit betreft aspecten over o.a. wonen en zonne-energie. Bij onderhavig planvoornemen is reeds sprake van een aanwezige woning die aanwezig blijft, er is geen sprake van een toename van het aantal woningen. Voor het overige zijn er geen aspecten in de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 die van toepassing zijn op onderhavig planvoornemen.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Roerdalen heeft het LKM verwerkt in haar eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu (Structuurvisie Roerdalen 2030). Hier wordt in paragraaf 3.4 nader op ingegaan.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met provinciale (beleids)uitgangspunten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg uit 2014 geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. In deze actualisatie zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het omvormen van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarmee is er geen sprake van de planologische toevoeging van een nieuwe woning.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

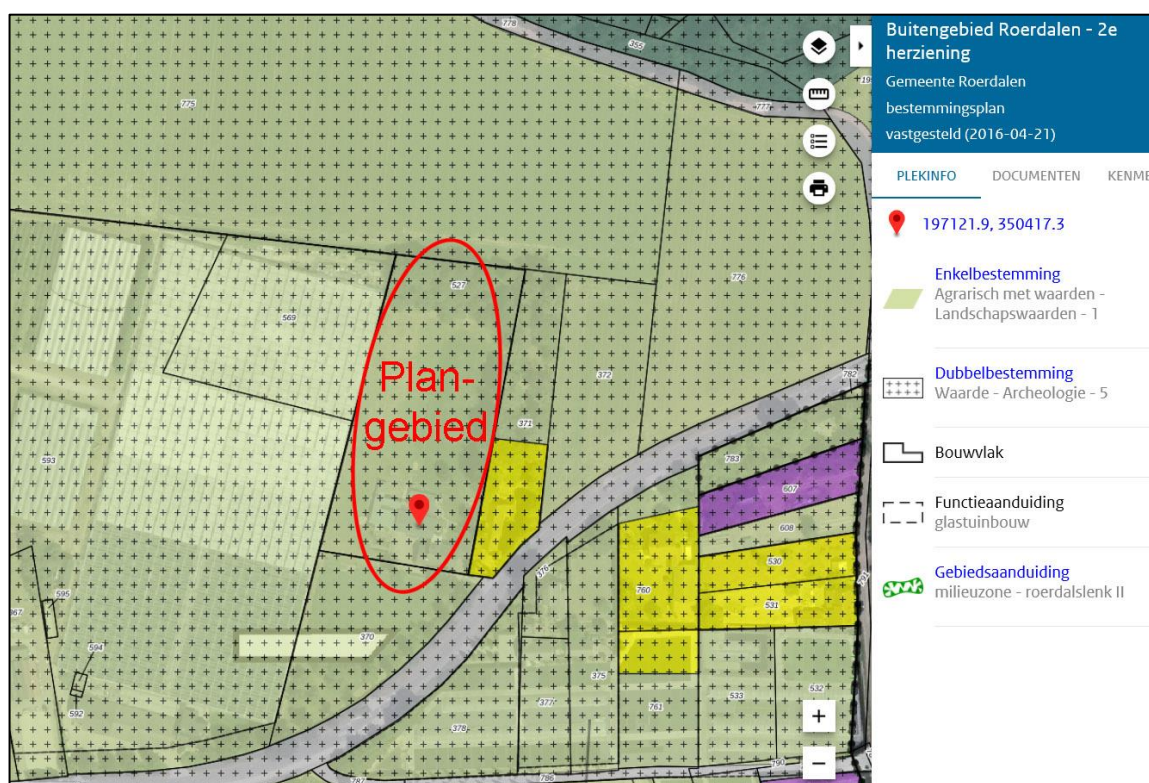
3.4.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

De locatie is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Roerdalen. Ter plekke van de locatie Linnerweg 4 te Sint Odiliënberg vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening' en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'.

De volgende bestemming is voor de locatie Linnerweg 4 te St. Odiliënberg van toepassing in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening':

- enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1';
- dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 5';
- aanduiding: 'bouwvlak';
- functieaanduiding: 'glastuinbouw';
- gebiedsaanduiding: 'milieuzone – roerdalslenk II'.

Hieronder is voor de volledigheid nog een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan bijgevoegd.



Uitsnede verbeelding met aanduiding plangebied

3.4.2 Structuurvisie Roerdalen 2030

De gemeente Roerdalen heeft de structuurvisie Roerdalen 2030 (vaststelling 20-12-2012) met daarin het beleid voor de toekomst verwoord. In deze visie is beschreven op welke strategische wijze de gemeente Roerdalen ruimtelijk beleid wilt voeren. Onderhavig planvoornemen voorziet in de planologische gebruiksverandering van de bedrijfswoning van een agrarische bedrijfslocatie in het

buitengebied van Roerdalen naar burgerwoning. Dergelijke ontwikkelingen passen binnen het beleid van de gemeente Roerdalen.

Uit de structuurvisie blijkt dat in Roerdalen nieuwe woonvormen in het buitengebied niet worden gestimuleerd. Echter in bepaalde situaties is dit omvormen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning gezien de aard van de locatie en het reeds vele jaren aanwezige gebruik de beste oplossing.

De gemeentelijke omgevingsvisie biedt geen aspecten die van invloed zijn op het planvoornemen.

Het planvoornemen heeft geen invloed op omliggende bedrijven. De woning is reeds een gevoelig object voor derden in de omgeving en zal dit ook in de toekomst blijven.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (LKM+)

Het LKM+ is een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Hierin zijn voor diverse typen ontwikkelingen in het buitengebied richtingen/regels aangegeven hoe hier in ruimtelijk opzicht mee moet worden omgegaan in het behalen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. In het LKM+ is dit door de gemeente Roerdalen nader uitgewerkt in verschillende modules per type ruimtelijke ontwikkeling.

LKM+ in relatie tot planvoornemen

In onderhavig geval is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling (alleen een gebruikswijziging van het gebruik van de bedrijfswoning naar het gebruik van een burgerwoning) in het buitengebied. Er is in het geval van het omzetten van één agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning geen sprake van nieuwe bebouwing c.q. bouwmogelijkheden. Er is dus ook geen sprake van verlies aan omgevingskwaliteit.

Onderhavige ontwikkeling betreft een planvoornemen die onder module 10.b valt van het gemeentelijk kwaliteitsmenu aangezien er sprake is van de wijziging van een functie (agrarisch naar wonen) van een bestaande bebouwde locatie. Een landschappelijke inpassingsverplichting is aan de orde. Een kwaliteitsbijdrage is aan de orde. In het verleden is reeds door initiatiefnemer bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiermee is in samenspraak met het zeer fors verkleinen van het bouwvlak reeds sprake van een forse kwaliteitsimpuls waarmee de te behouden aanwezige bebouwing (woning met bijgebouwen) aanwezig kunnen blijven. Aan de feitelijke situatie wijzigt derhalve niets en daarmee is ook geen sprake van negatieve effecten op de omgevingskwaliteit. Ten aanzien van inpassing kan worden gesteld dat de locatie in de bestaande situatie reeds voorzien is van meerdere inpassingselementen (hagen en bomen) aan de randen van het perceel. Het toevoegen van nieuw inpassingsgroen is derhalve geen toegevoegde waarde in onderhavige situatie. Het bestaande groen wordt middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Kortom, het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie van de gemeente Roerdalen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer en parkeren

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

4.2.1 Verkeersstructuur

In onderhavige situatie is er geen sprake van een nieuwe inrit. Het aantal verkeersbewegingen zal, gezien de bestaande en toekomstige gebruiksfunctie, als gevolg van onderhavige planontwikkeling niet toenemen. Kortom, de verkeersstructuur vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.2 Parkeren

Zoals hierboven vermeld voorziet het planvoornemen niet in een gewijzigde verkeersaantrekkende werking. De bedrijfswoning blijft als woning in gebruik. Derhalve hoeven er geen extra parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd. In de bestaande situatie is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig (minimaal 2 parkeerplaatsen). Er is geen sprake van parkeerproblemen.

4.3 Geluidshinder

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

Ten aanzien van het aspect 'geluid' in relatie tot de ruimtelijke ordening, is in de Wet geluidhinder bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidgevoelige objecten' bepaalde wettelijke eisen gelden. Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een geluidsgevoelig object. Er is enkel sprake van omvorming van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Hiervoor behoeft conform het gestelde in artikel 76 lid 3 Wet geluidhinder daarom geen akoestisch onderzoek te worden verricht. Naast wegverkeerslawaai zijn ook de aspecten industrielawaai en spoorweglawaai niet aan de orde.

Externe werking: industrielawaai

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een geluidstoename ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Onderhavig planvoornemen voorziet daarmee niet in een wijziging die een externe werking in het kader van industrielawaai tot gevolg heeft.

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

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal Waterplan 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 zijn met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

4.4.2 Watertoets Waterschap Limburg

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

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

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

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

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe verharding of een andere wijziging van bebouwd of verhard oppervlak.

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat hierin geen wijziging optreedt als gevolg van de aanwijzing van de bedrijfswoning als burgerwoning.

Onderhavig project levert geen belemmering voor waterschapsbelangen op. Het plan is niet in strijd met de wet- en regelgeving van het Waterschap Limburg.

4.5 Ecologie

4.5.1 Soortenbescherming

Wet natuurbescherming (Wnb)

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

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

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de bestemming van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Er zullen derhalve geen bouw- of aanlegwerkzaamheden plaatsvinden.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Aangezien de functie van de bedrijfswoning niet wijzigt (blijft wonen) heeft onderhavig planvoornemen geen externe werking en speelt het aspect gebiedsbescherming geen rol in onderhavig planvoornemen. Er hoeft derhalve geen Nb-vergunning aangevraagd te worden.

Ten aanzien van landschap kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in bouwactiviteiten. Derhalve is er geen sprake van een wijziging van de huidige situatie en is er geen eventuele aantasting van het landschap. Het plangebied ligt op ca. 250 meter afstand van een Natura-2000 gebied (Roerdal).

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

4.5.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de aard van het planvoornemen en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat het planvoornemen een negatief effect heeft op zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming.

4.6 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen.

In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

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

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

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

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

De gemeente Roerdalen heeft een archeologische verwachtingswaardenkaart voor haar gehele grondgebied. Op deze kaart is het plangebied aangeduid als een gebied dat een middelhoge verwachtingswaarde heeft. Bij bodemingrepen van dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van meer dan 1.000m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het planvoornemen voorziet niet in bodemverstorende ingrepen maar alleen in een gebruikswijziging.

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

4.6.1 Cultuurhistorie

Ten aanzien van cultuurhistorie kan worden opgemerkt dat Linnerweg 4 geen monument betreft. Omdat er alleen sprake is van een gebruikswijziging worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

4.7 Bodem

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

Bij onderhavig planvoornemen is er sprake van een functie-/gebruikswijziging aangezien de bestemming/functie wijzigt. Het gebruik (wonen) blijft hetzelfde. Uitsluitend het bestaande gebruik

van de bedrijfswoning door een burger wordt middels onderhavige wijziging van de bestemming mogelijk gemaakt.

Als gevolg van de gebruikswijziging blijft sprake van de bodemfunctieklasse Wonen. Gezien het feit dat in onderhavig verzoek

- geen (bodem-)functiewijziging plaatsvindt,
 - geen (vermoeden van) een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is,
 - de functie niet gevoeliger wordt,
- wordt in dit kader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

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

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Ten aanzien van milieuzonering kan worden gesteld dat het planvoornemen voorziet in het toevoegen van een gevoelige functie waardoor bedrijven in de omgeving kunnen worden belemmerd.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in activiteiten die een milieubelasting hebben aangezien er in de nieuwe situatie sprake is van een burgerwoning zonder bedrijfsactiviteiten.

Ten aanzien van het goede woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat dit gegarandeerd is. De omliggende objecten betreffen glastuinbouwbedrijven en burgerwoningen. De in de omgeving gelegen bedrijven van derden moeten in de huidige situatie reeds rekening houden met de aanwezige woning van initiatiefnemer. Deze woning is reeds een toetspunt voor derden. Aangezien er voor het naastgelegen glastuinbouwbedrijf niet mogelijk is om uit te breiden in de richting van initiatiefnemer (kas is op zeer korte afstand van de perceelgrens gebouwd) kan worden gesteld dat dit naastgelegen glastuinbouwbedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering door deze wijziging van de bestemming.

Ook de aanwezige bijgebouwen zorgen niet voor een belemmering van omliggende bedrijven van derden.

Daarnaast kan op basis van deze gegevens worden gesteld dat, gezien het feit dat het planvoornemen niet voorziet in de bouw van nieuwe gevoelige objecten, ruimten of functies, in de omgeving gelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door onderhavig

planvoornemen.

Omgekeerde werking

In het kader van de ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met de zogenaamde omgekeerde werking. Hierbij moet o.a. beoordeeld worden of ter plaatse van het voorgenomen plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de gevraagde ontwikkeling geen nadelige gevolgen oplevert voor de in de nabijheid gelegen bedrijven. Op grond van vaste jurisprudentie geldt dat het vigerend bouwvlak bestaand recht betreft waarbinnen toekomstige uitbreidingsplannen kunnen worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de hiertoe geldende wet- en regelgeving.

Bedrijven en Milieuzonering

Op grond van de VNG-brochure moet de omgeving worden aangemerkt als omgevingstype rustig buitengebied. In de directe omgeving liggen meerdere agrarische (glastuinbouw)bedrijven.

Geur

Er moet een (ruimtelijke) afweging gemaakt worden of er ter plekke sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het feit dat de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt beschermd tegen milieuemissies van derden, betekent dat kan worden gesteld dat er in het kader van geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid

De in de omgeving gelegen bedrijven zorgen niet voor een geluidsproductie die zodanig is dat er sprake is van een geluidsbelasting die te hoog is ter plaatse van de woning in onderhavig plangebied. Het naastgelegen glastuinbouwbedrijf is qua bedrijfsgebouwen waar geluid wordt geproduceerd gelegen op een afstand van meer dan 125 meter. Dit is ruim meer dan de richtafstand van 30 meter. In een worst-case situatie dient vanaf de perceelgrens van de naastgelegen inrichting aan de richtafstand van 30 meter voor het glastuinbouwbedrijf worden voldaan. De afstand vanaf de perceelgrens tot het plangebied bedraagt ca. 18 meter en is daarmee kleiner dan de richtafstand. Rondom de locatie zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen (Linnerweg 6 en 3a, en Hoosterveldweg 1). Aangezien lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheden als gemengd gebied worden beschouwd, kan de richtafstand met 1 milieustap verkleind worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In dat geval bedraagt de richtafstand 10 meter. Hieraan wordt wel voldaan. Verder is de woning gelegen op een afstand van ca. 45m van de rand van de kas (tevens perceelgrens). Daarmee is de woning ook gelegen buiten de richtafstand vanaf de grens van de inrichting (ook al wordt in de kas geen geluid geproduceerd van enige betekenis). In de huidige situatie is de woning Linnerweg 4 reeds een geluidgevoelige woning voor derden. Deze situatie wijzigt niet.

Stof

Ten aanzien van stof kan worden gesteld dat omliggende functies (agrarische bedrijven, verkeer en woningen) niet zorgen voor een stofbelasting die zodanig hoog is dat er geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van stof/luchtkwaliteit.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het omvormen van een beperkt kwetsbaar object (bedrijfswoning) naar een kwetsbaar object (burgerwoning). Het beleid is derhalve van toepassing. Derhalve is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Risicovolle inrichtingen

Binnen een afstand van ca. 300 meter zijn geen inrichtingen aanwezig. Er zijn derhalve geen risicocontouren gelegen over de planlocatie of in de nabijheid van de planlocatie.

Het plaatsgebonden en groepsrisico risico vormen derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

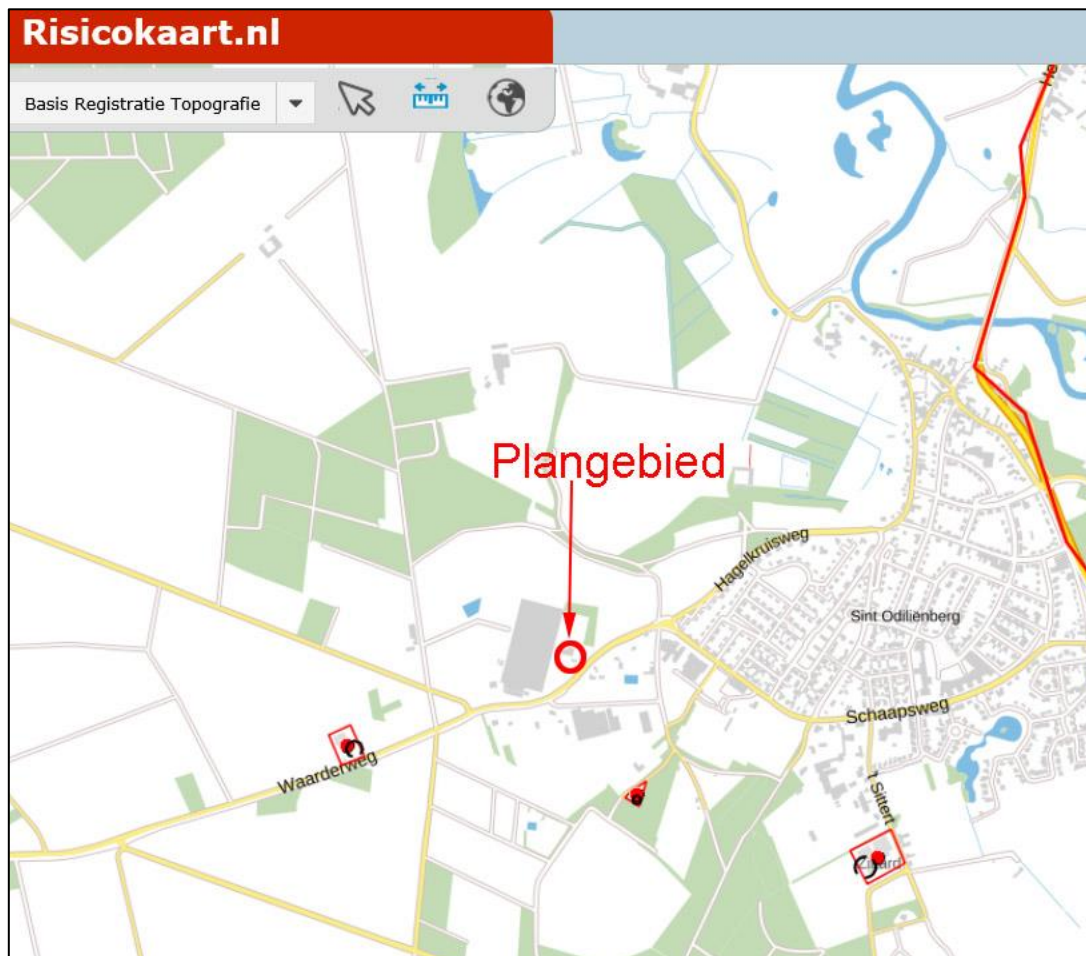
Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van Wet Basisnet kan worden gesteld dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving transportroutes (dergelijke routes liggen op een afstand van meer dan 1 kilometer).

Het vorenstaande betekent dat met transportroutes geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, transportroutes vormen voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een afstand van 500 meter zijn geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen gelegen.



Uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid aangezien het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een risicobron is gelegen. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

4.10 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt. Ter plaatse van de rioolleiding heeft initiatiefnemer geen (bouw/aanleg)plannen.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

4.11 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

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

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

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

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van de omvorming van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het planvoornemen NIBM is. Verder blijkt op basis van informatie van het RIVM dat de concentratie PM10 ca. 19(ug/m³) bedraagt. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen

van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

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

Voor wat betreft de heersende luchtkwaliteit van agrarische emissiebronnen in de omgeving (fijnstof i.r.t. agrarische bedrijven) wordt verwezen naar paragraaf 4.8. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan 'Linnerweg 4 te Sint Odiliënberg' van de gemeente Roerdalen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en verbeelding schaal 1:1.000.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een wijzigingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

5.2 Analoge verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de

condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

5.3 De planregels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat. Onderhavig wijzigingsplan heeft dezelfde opzet als het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening.

Voor een toelichting op de bestemmingen (Wonen en Waarde – Archeologie 5) wordt verwezen naar het moederplan.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2 Grondexploitatiewet

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

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

Er is geen sprake van een bouwplan. Derhalve is kostenverhaal niet van toepassing en daarom heeft er ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De voorliggende wijzigingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

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

6.3 Planschade

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan ter inzage kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen. Het Waterschap Limburg heeft aangegeven dat het plan valt onder de zogenaamde 'ondergrens'.

7.3 Inspraakprocedure

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het wijzigingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een wijzigingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal geen (facultatieve) inspraakprocedure worden opgestart.

7.4 Zienswijzen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het College van B&W binnen 8 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 22 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijze ingekomen.