

Ruimtelijke onderbouwing

Behorende bij principe- aanvraag
voor de eerste herziening van de
bestemmingsplannen Buitengebied.

Wiedestraat 9 te Sint Odiliënberg (Lerop)



Initiatiefnemers:

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Opgesteld door: [Redacted]

&

Dhr. [Redacted]
Aelmans ROM

10 april 2015

Ruimtelijke onderbouwing

Agrarisch bedrijf Wiedestraat 9 te Lerop
omvormen naar woondoeleinden met als nevenfunctie
bedrijf aan huis en vakantieappartementen.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

1.1	Inleiding	Aanleiding (+ korte beschrijving ontwikkeling)	3
1.2	Ligging plangebied		4

Hoofdstuk 2 Ontwikkeling

2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	10
2.2.1	Vervolgfunctie	10
2.2.2	Nevenfunctie	10

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleid

3.1	Provinciaal beleid	13
3.1.1	Perspectief	13
3.1.2	Provinciale waarden	14
3.1.3	Gebiedstypen	17
3.1.4	Visie Midden-Limburg	18
3.2	Limburgs kwaliteitsmenu	22
3.3	Landschappelijke inpassing	23

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1	Verkeer en infrastructuur	26
4.2	Geluidshinder	26
4.3	Bedrijven en milieuzoneringen	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Bodem	29
4.6	Bedrijven en milieuzonering	29
4.7	Overige aspecten	30

Hoofdstuk 5	Conclusie	32
-------------	-----------	----

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Wiedestraat 9 te Lerop betreft het voormalig agrarische bedrijf [REDACTED]. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Initiatiefnemers [REDACTED] zijn voornemens dit voormalig agrarisch bedrijf met woning om te zetten naar woondoeleinden met als nevenfunctie bedrijf aan huis en vakantieappartementen.

Dit pand biedt voldoende ruimte voor het uitoefenen van bedrijf aan huis en leent zich bij uitstek voor recreatief medegebruik. Wens is:

- De huidige woning ombouwen tot een drietal luxe tweepersoons gastenverblijven.
- Achtergelegen voormalige stal ombouwen tot woonhuis en werkruimten.
- Een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing slopen. De vrijgekomen ruimte zal worden ingericht als moes – en natuurtuin.
- Intrekking van het gekoppelde agrarische bouwblok, gelegen aan de overzijde van de Wiedestraat om gegarandeerd vrij uitzicht aan de voorzijde te behouden.

- 26 juni 2013 zijn de plannen voor het eerst besproken met [REDACTED], sindsdien is meerdere malen per mail en telefonisch overleg geweest over de mogelijkheden.

- 24 maart 2014 is het aanvraagformulier eerste herziening Buitengebied en Kernen ingediend en besproken met [REDACTED]. (bijlage 1)

- 14 mei 2014 hebben partijen de voorlopige koopovereenkomst getekend met ontbindende voorwaarde dat uiterlijk op 16 juni 2014 door de gemeente Roerdalen principeakkoord aan koper zou zijn verleend voor het voorgenomen gebruik. Verkopers en of diens rechtsopvolgers verklaren dat zij medewerking zullen verlenen aan intrekking van het gekoppelde agrarische bouwblok, gelegen tegenover de Wiedestraat 9.

- 24 juni 2014 heeft de gemeente Roerdalen verklaard in principe bereid te zijn medewerking te verlenen door het bestemmingsplan Buitengebied te wijzigen.

- 1 juli 2014 is de overdrachtsakte getekend.

Om daadwerkelijk medewerking te kunnen verlenen moet de aanvraag worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

Ter onderbouwing van het plan is deze notitie opgesteld. Hierin wordt de gewenste situatie beschreven en wordt ingegaan op de aanvaardbaarheid ervan in relatie tot vigerend ruimtelijk beleid.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de uitvoerbaarheid gemotiveerd in verband met:

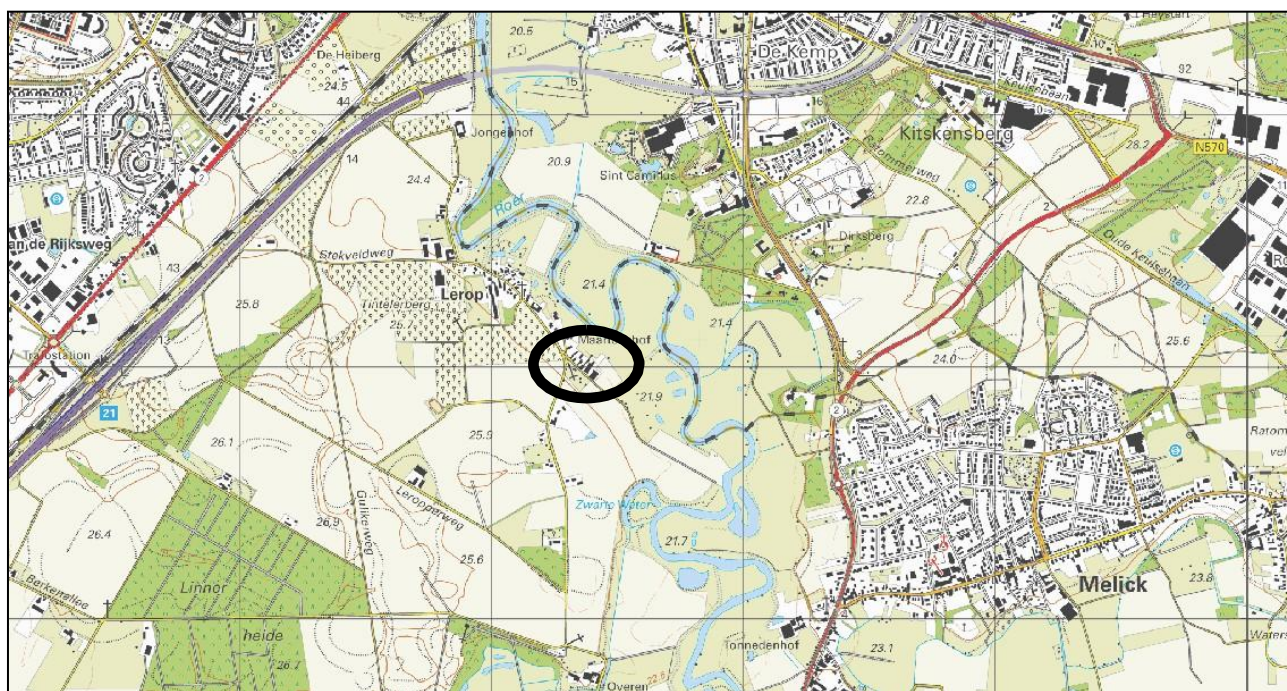
- de basis en extra kwaliteitsbijdrage van het Limburgs kwaliteitsmenu, waarbij tenminste het agrarisch bouwblok aan de overzijde van de weg wordt gesaneerd.
- externe veiligheid ivm groepsrisico voor aardgasleiding (risicoberekening)
- de gezoneerde weg (akoestisch onderzoek woning)
- het naastgelegen agrarisch bedrijf.

Na het lezen van deze notitie zal kunnen worden bepaald in hoeverre het plan aanvaardbaar en toelaatbaar is. Afhankelijk van de conclusie zal de benodigde procedure van het wijzigingsplan gestart worden.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft een voormalig agrarisch bedrijf gelegen aan een doodlopende straat ten zuidwesten van Lerop. Kadastraal betreft het plangebied perceel 844, sectie A, gelegen in het buurtschap Lerop in het buitengebied van Sint Odiliënberg, gemeente Roerdalen, nabij de stad Roermond. Het gebied kenmerkt zich door het agrarisch karakter en grondgebruik. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1. Ten noord-oosten van het plangebied meandert de Roer door het glooiende landschap, ten zuidwesten ligt het natuurgebied Leropperveld. Het Leropperveld is een open agrarische vlakte met op een aantal plaatsen bebossing. Het gebied heeft grote ecologische waarde en vormt een groene buffer tussen Roermond en Roerdalen. Het zijn de geologische kenmerken die in dit voormalige stroomgebied van de rivier de Roer letterlijk aan de oppervlakte komen die dit gebied zo uniek maken. Het is dan ook nog het enige gebied met deze kenmerken in Nederland.

Plangebied is gelegen in het landelijk gebied Maasvallei-West. Dit gebied is rijk aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Er is een grote afwisseling van kleinschalige landschapstypen, zoals rivierduinen, esdorpen, oude bouwlanden, beekdalen en kampontginningen. De woonkernen liggen verspreid over de regio en deels in linten langs de Maas en de Napoleonsbaan. De sociaal – culturele structuur in de overwegend kleinere kernen is goed ontwikkeld, maar staat door de veranderingen in de landbouw onder druk. De landbouw en het toerisme vormen een sterke economische pijler. Het afwisselende en natuurlijk karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied Wiedestraat 9 te Lerop (bron Landschapsvier provincie Limburg)

2. Ontwikkeling

2.1 Bestaande situatie

Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf met woning, werktuigbergingen en stallen. Tekeningen van de bestaande situatie zijn als bijlage toegevoegd. Aan de straatzijde grenzen, links van de erfingang gelegen, een voormalige stal en, rechts van de erfingang gelegen, het woonhuis. Het erf is aan weerszijden omsloten door bebouwing. Het betreft een langgevel boerderij, dit is een rechthoekig boerderijtype waarbij voorhuis, stal en schuur aan elkaar zijn gebouwd en alle deuren geplaatst zijn in de lange gevels. Het bouwjaar van de boerderij is onbekend. Het gebouw wordt gekenmerkt door een oorspronkelijke karakteristiek in bouwvorm en uitvoering maar is geen monument. Het woonhuis dateert oorspronkelijk uit 1839 maar is in de 2e wereld oorlog verwoest. In 1948 is het woonhuis opnieuw opgebouwd. De ligging is uniek met zowel aan de voor als achterzijde vrij uitzicht.

Bedrijfsbeëindiging

De laatste decennia heeft dit proces zich versneld. Cijfers maken deze ontwikkeling duidelijk. In 1938 werd op bijna 192000 boerderijen nog landbouw bedreven. Aan het begin van deze eeuw resteren naar schatting nog ruim 91.000 boerderijen waarvan het hoofdgebouw dateert van voor 1940. Hiervan is nog ongeveer 40% in gebruik voor de land- en tuinbouw. Boerderijen hebben cultuurhistorische waarde en geven een streek identiteit. De laatste decennia van de twintigste eeuw stopte een groot aantal boeren en tuinders met hun bedrijf. Aan dit proces lijkt nog geen einde te komen. Dit heeft gevolgen voor boerderijen en hun bedrijfsgebouwen.

Functieverandering

Boerderijen verliezen hun agrarische functie. Hier dienen zich voor de gebouwen zowel nieuwe kansen als bedreigingen aan. Door hier goed geïnformeerd en respectvol mee om te gaan kan de boerderij zijn authentieke en cultuurhistorische waarde behouden. Daarbij gaan boerderij- behoud en modern wooncomfort uitstekend samen. Het is belangrijk dat deze ontwikkeling en gemeentelijke bestemmingsplannen op elkaar zijn afgestemd om waardevolle plattelandsinitiatieven van niet agrarische ondernemers die leiden tot instandhouding van boerderij, bijgebouwen en erf, een kans te geven.



Figuur 2.1 Bestaande situatie met aanduiding plangebied

Bestemmingsplannen

Op het plangebied Wiedestraat 9 te Lerop is bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen van toepassing.

Planstatus : vastgesteld 2013-05-30

identificatie : NL.IMRO.1669.BPBUITENGEBIED2012-VG01

type plan : bestemmingsplan

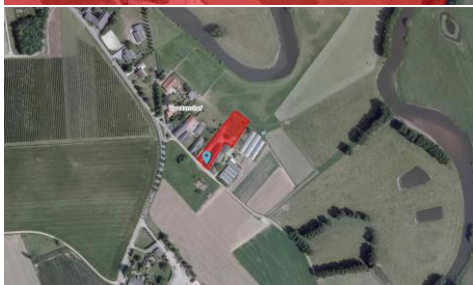
naam overheid : Gemeente Roerdalen



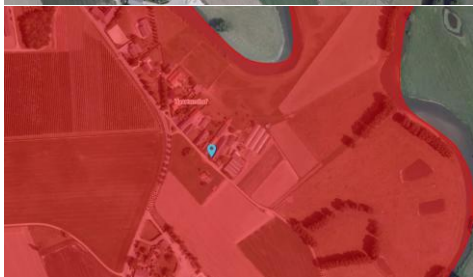
Enkelbestemming Agrarisch met waarden –Natuur – en Landschapswaarde



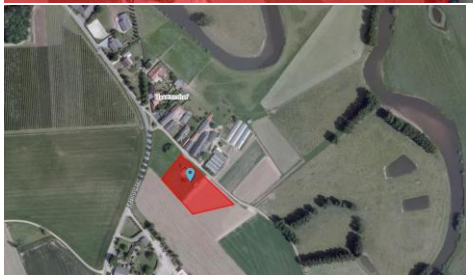
Dubbelbestemming Waarde—Archeologisch—5



Bouwvlak

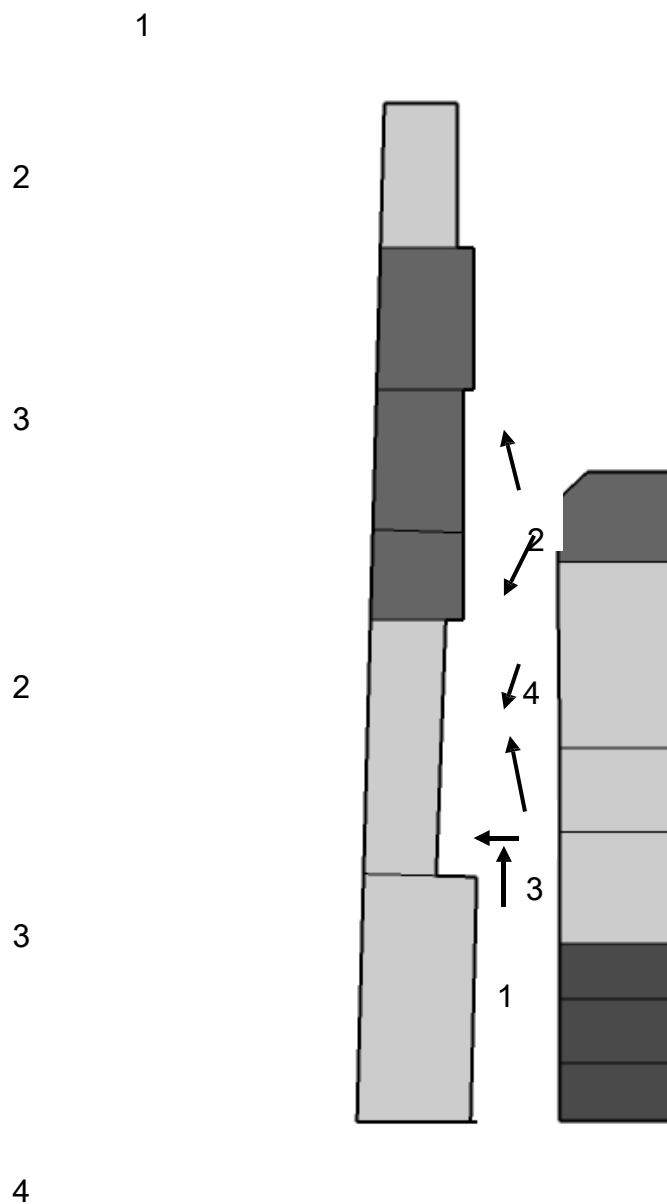


Gebiedsaanduiding milieuzone—Roerdalslenk

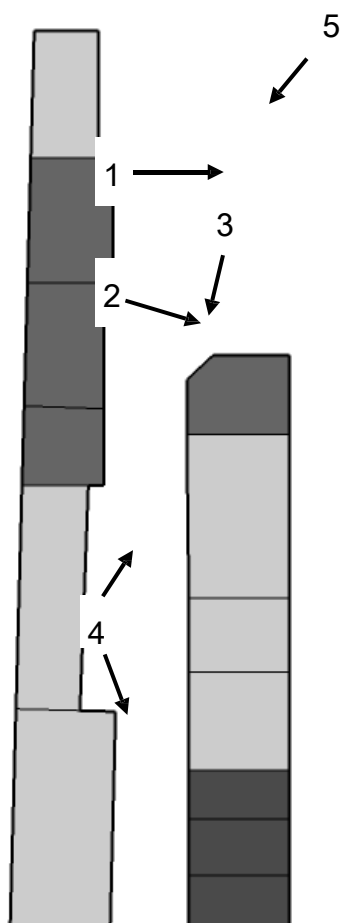


Bouwvlak perceel overzijde van de weg.

Figuur 2.2 Bestaande situatie, detailinformatie locatie. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2.3 Bestaande situatie, het erf in beeld.



Figuur 2.4 Bestaande situatie, het erf in beeld.



Figuur 2.5 Bestaande situatie, zicht op de Wiedestraat vanaf de Leropperweg tijdens de Roerdalmarkt.

2.2 Toekomstige situatie

Boerderijen zijn bedrijfsgebouwen waarin wonen en werken innig samengaan. Het zijn in feite middenstandsbedrijven. Als een boerderij alleen nog maar als woning dient, verdwijnt het draagvlak voor de plattelands economie. Dit heeft immers ook negatieve invloed op toeleverende en afnemende bedrijven in de regio. Het is daarom belangrijk voor gemeenten dat zij dit compenseren door ruimte te scheppen voor andere bedrijfsvormen in een boerderij. Als dit goed gebeurt snijdt het mes aan twee kanten: de boerderij blijft behouden en de economie krijgt een nieuwe impuls.

2.2.1 Vervolgfunctie

Op het plangebied rust momenteel de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1.

Er is sprake van algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf. De vervolgfunctie wonen is toegestaan.

Er wordt zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt. Het bebouwd oppervlak zal door sloop van 122 m² open werktuigberging verminderen van 898 m² naar 776 m². Meer slopen is niet wenselijk omdat daardoor het karakteristiek van het erf verloren zou gaan.

Er komt geen buitenopslag. De publiek- en/of verkeersaantrekkende werking van de vervolgfunctie is niet onevenredig groot, de bestaande infrastructuur is berekend op de nieuwe activiteit. Parkeren vindt plaats binnen het bouwvlak en wordt landschappelijk ingepast. Er is een bedrijfswoning aanwezig, deze zal ingericht worden ten behoeve van de nevenfunctie B&B/vakantieappartementen. Van aantasting van de landschap- pelijk, natuurlijk, cultuurhistorische en visueel- landschappelijke waarden is geen sprake. Dit blijkt uit de landschappelijke inpassing 3.3. Er wordt voldaan aan de eisen van het Limburgs Kwaliteits Menu.

Verbouwing

Belangrijk streven van initiatiefnemers is het behouden van de oorspronkelijke karakteristiek en de landelijke uitstraling. Het pand zal met name intern verbouwd worden. Wijzigingen aan de buitenzijde zal betrekking hebben op het toetreden van voldoende daglicht. Zo worden dakvensters geplaatst, poorten aangepast en zal de open werktuigenberging aan de achterzijde van de toekomstige woning (3b figuur 2.6) gesloopt worden om plaats te maken voor een glazen pui.

2.2.1 Nevenfuncties

Nieuwe bedrijfsvorm

Om behoud van dit onroerend goed te garanderen zijn initiatiefnemers voornemens 3 kwalitatief hoogwaardige tweepersoons vakantieappartementen te exploiteren in het te renoveren woonhuis. De achtergelegen stal willen zij verbouwen tot nieuwe woonruimte, beiden hebben kantoor aan huis.

Om deze activiteiten voort te kunnen zetten zijn initiatiefnemers voornemens om een gedeelte van de boven verdieping van de woning in te richten als kantoorruimte.

Vakantieappartementen

De drie vakantieappartementen hebben samen een bebouwd oppervlak van 110 m². Bestaande uit drie luxe verblijfsaccommodaties voor ieder twee personen. Totaal kunnen zes personen worden ondergebracht.

Buitenruimte

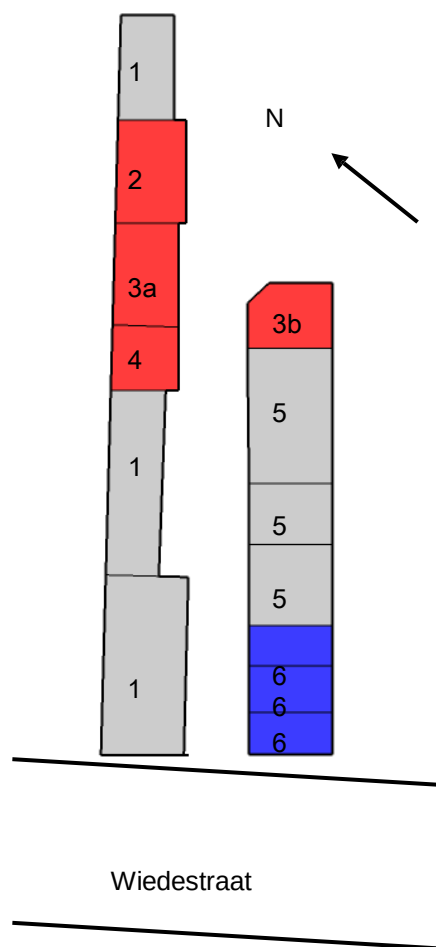
De binnen het bouwblok vallende buitenruimte wordt ingericht als representatieve tuin ten behoeve van ontwerp bureau Natuur bij huis. In de tuin worden tuingerelateerde producten gepresenteerd maar alleen zodanig dat deze functioneel ingepast zijn in de tuin en als ondergeschikt functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit 'bedrijf aan huis'. Ook zal de tuin deels toegankelijk zijn voor gasten van de vakantieappartementen. Dit in verband met parkeren en recreëren. Horeca zal alleen als ondergeschikte functie ten dienste van de nevenactiviteit 'B & B/vakantieappartementen' plaatsvinden.

Doelgroep

Natuur liefhebbers, fietsers en wandelaars, bezoekers van de Designers Outlet, bezoekers van regionale topsector bedrijven.

Parkeren

Binnen het bouwblok worden zeven parkeerplaatsen ingericht waarvan 2 in de tot carport verbouwde voormalige open werktuigenberging. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Plan zal niet leiden tot parkeeroverlast in de omgeving. Bovendien zijn initiatiefnemers voornemens om voor gasten fietsen ter beschikking te stellen. De regio beschikt over een uitstekend fietsnetwerk en het centrum van Roermond is gelegen op een afstand van nog geen vijf kilometer.



	Bestaande situatie	Toekomstige situatie	Bebouwd oppervlak
1	Voormalige stallen	behouden	312 m2
2	Open werktuigenberging	wijzigen in overdekt terras	73 m2
3	Open werktuigenberging	slopen	-/- 122 m2
4	Open werktuigenberging	carport	44 m2
5	Voormalige stallen	woonhuis	237 m2
6	Woonhuis	vakantieappartementen	110 m2
Totaal bebouwd oppervlak			776 m2

Figuur 2.6 Bestaande situatie versus nieuwe situatie, bebouwd oppervlak naar functie.

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL 2006 en POL 2014. Hiervoor is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

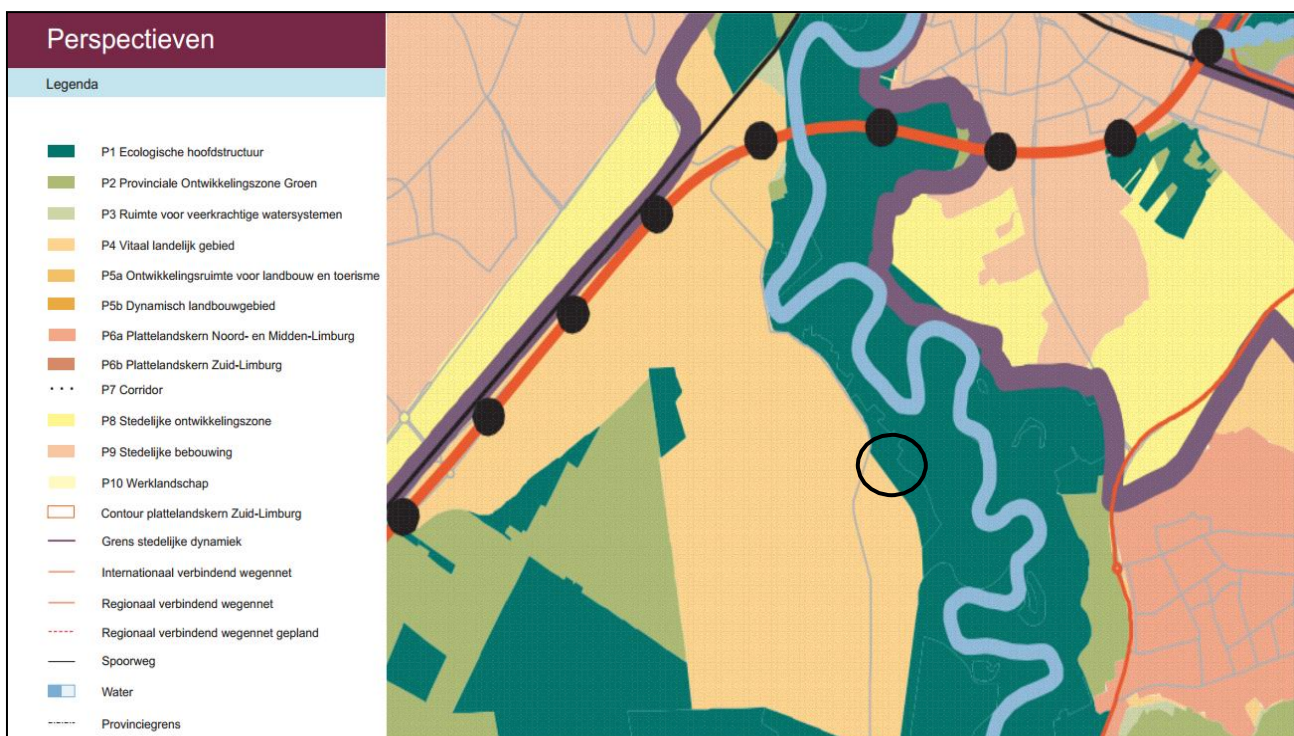
Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. En een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

3.1.1 Perspectief

Inspeland op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P1 Ecologische hoofdstructuur (figuur 3.1) en Natura2000-gebied.

De Ecologische hoofdstructuur (EHS, P1) omvat bestaande bos- en natuurgebieden, te ontwikkelen nieuwe natuur- en beheersgebieden, ecologisch water (Maasplassen) en beken met een specifiek ecologische functie (SEF-beken). Erbinnen liggen bijzondere natuurgebieden zoals Nationale Parken, Natuurbeschermingswetgebieden, waardevolle bossen en de gebieden die zijn aangewezen (of aangemeld) als Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Het gaat in alle gevallen om gebieden van nationale of Europese betekenis. De EHS maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke hoofdstructuur volgens de Nota Ruimte. Binnen de EHS komen hier en daar op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d. Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van deze samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen.



Figuur 3.1 Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied (bron Polviewer.nl)

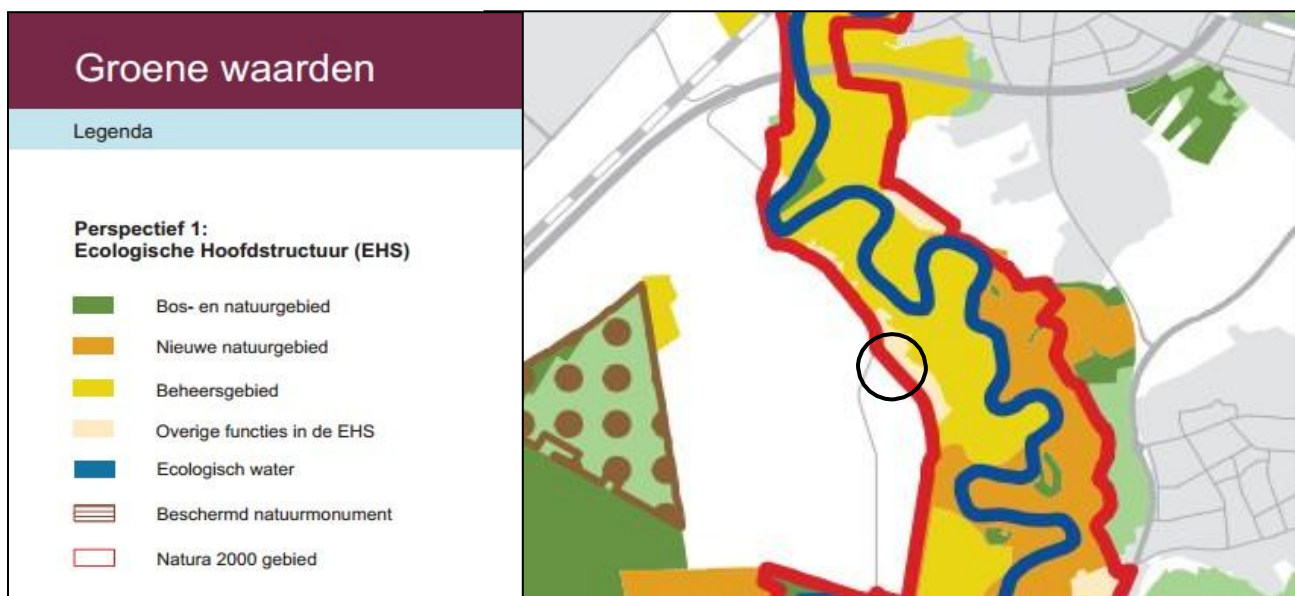
Bescherming, ontwikkeling en verbetering van de (grensoverschrijdende) biodiversiteit en natuurlijke ecosystemen via milieubescherming, natuurbeheer en herstel van natuurlijke watersystemen, zoals beken en (grond) waterafhankelijke natuurgebieden, staat hier voorop. We streven hier naar ecologisch gezond functionerende watersystemen en naar optimale randvoorwaarden voor de natuur door verbetering van de waterhuishouding en de milieukwaliteit.

Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het “nee, tenzij” regime. Als we dergelijke activiteiten toch toestaan moet compensatie plaatsvinden.

De gebieden van de EHS dienen goed toegankelijk te zijn voor recreatief medegebruik en voorzien van (recreatieve) routestructuren binnen de ecologische randvoorwaarden. Het beheer is in handen van particulieren, landbouw, overheden zoals waterschappen en terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties. Naast behoud van natuurwaarden speelt in deze gebieden ook behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden zowel visueel- ruimtelijk als cultuurhistorisch.

3.1.2 Provinciale waarden

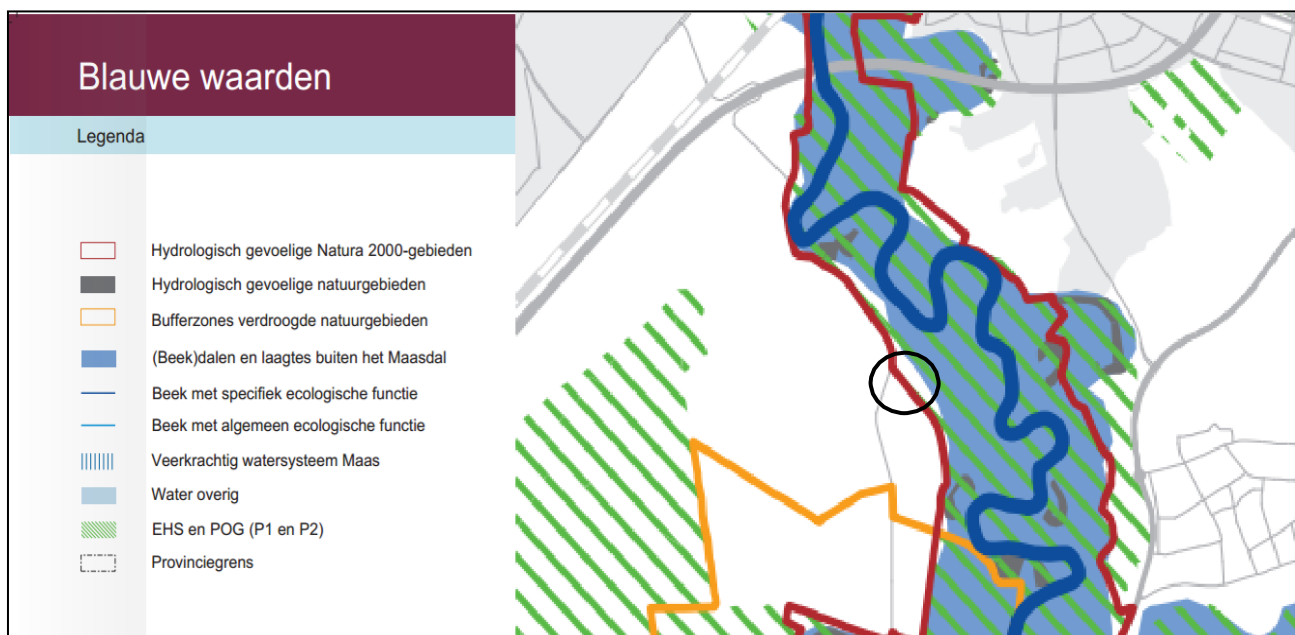
Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de groene, blauwe en kristallen waarden.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart Groene waarden met aanduiding plangebied (bron Polviewer.nl)

POL-kaart 'Groene waarden' (figuur 3.2) geeft het plangebied aan als Natura 2000 gebied, plangebied valt onder 'Overige functies in de EHS'.

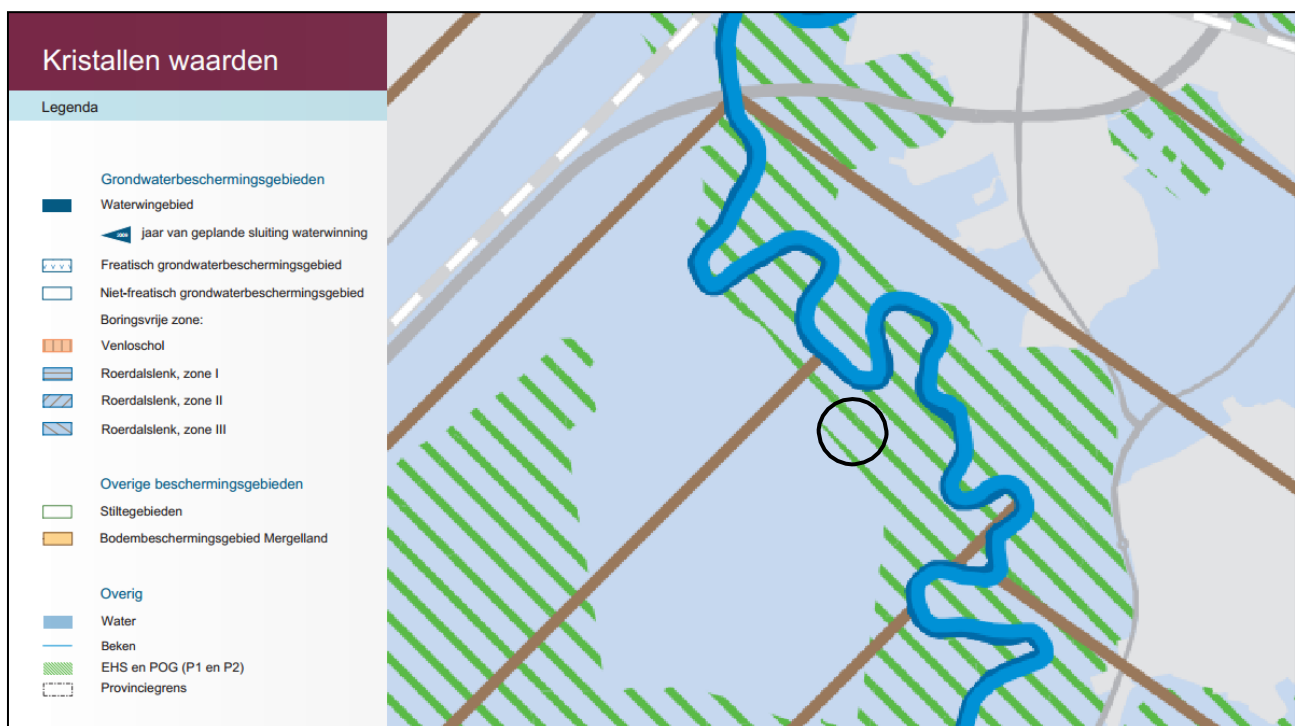
Alle Habitat-, Vogel- en Natuurbeschermingswetgebieden in Limburg maken onderdeel uit van de EHS. Binnen deze gebieden ligt nog een beperkt aantal ecologisch kwetsbaar gelegen gebieden die niet bestaan uit bos- en natuurgebied, nieuwe natuurgebied of beheersgebied. Deze gebieden zijn op de kaart aangegeven als 'Overige functies binnen de EHS'. Voor deze gebieden geldt het beleid zoals gesteld in het perspectief Ecologische Hoofdstructuur.



Figuur 3.3 Uitsnede kaart Blauwe waarden met aanduiding plangebied (bron Polviewer.nl)

POL-kaart 'Blauwe waarden' (figuur 3.3) geeft aan dat het plangebied behoort tot de EHS en hydrologisch gevoelige natuurgebieden.

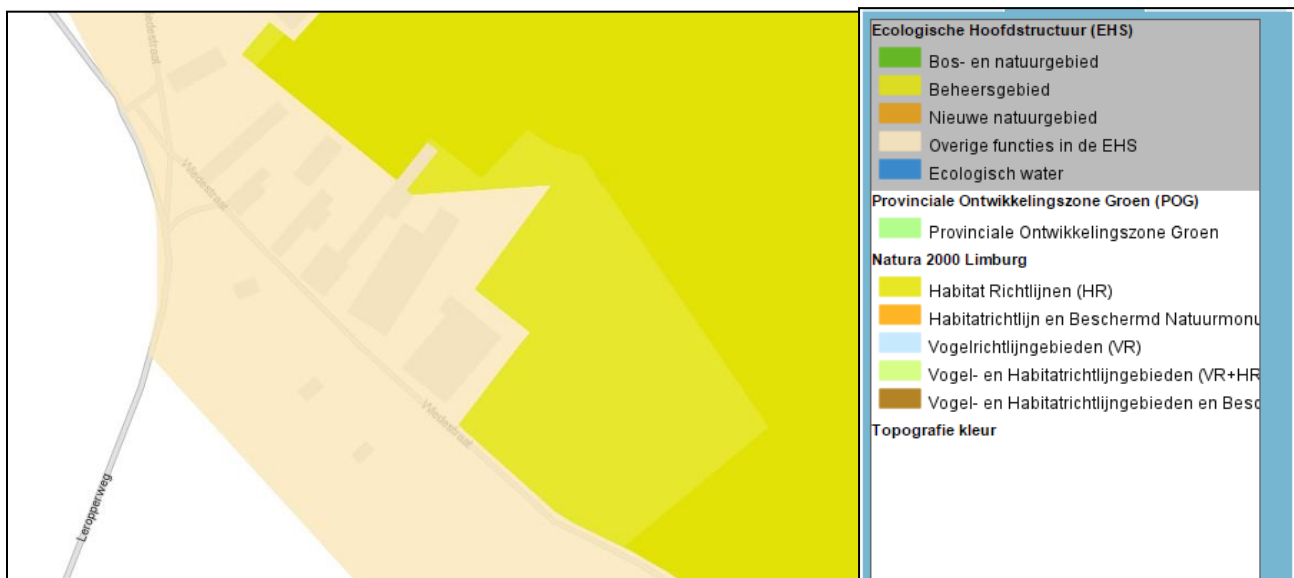
Deze gebieden zijn (inter-) nationaal van belang in het kader van de realisatie van Natura 2000. Uitgangspunt in deze gebieden is het herstel van de natte natuurwaarden, het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur.



Figuur 3.4 Uitsnede kaart Kristallen waarden met aanduiding plangebied (bron Polviewer.nl)

De *POL-kaart 'Kristallen waarden'* (figuur 3.4) geeft aan dat het plangebied valt onder de EHS, Grondwaterbeschermingsgebied en Boringsvrije Zone. Het gebied behoort tot Roerdalslenkzone II.

In de boringsvrije zones gelden verboden voor het doorboren van de kleilagen voor specifieke toepassingen ter bescherming van de grondwatervoorraden. Het plan voorziet geen grondboringen, andere diepe bodemverstoringen of grondwateronttrekkingen.



Figuur 3.5 Provinciaal natuurbeheerplan (bron www.portal.prvlimburg.nl)

De kaarten bij figuur 3.2, 3.3, en 3.4 zijn uitvergrotingen van een A0-kaart op schaal 1:100.000. De begrenzingen zijn indicatief. Figuur 3.5 laat in een gedetailleerder beeld zien dat het projectgebied valt onder de EHS. De bebouwing valt onder 'Overige functies in de EHS', een deel van het erf onder 'EHS Beheersgebied' en op de achtergelegen weide zijn 'Natura 2000 Limburg Habitat Richtlijnen (HR)' van toepassing.



Figuur 3.6 Uitsnede zonering Limburg met aangeduid plangebied (bron www.polviewer.nl)

3.1.3 Gebiedstypen

POL 2014 onderscheidt acht globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In figuur 3.6 is te zien dat het plangebied is verdeeld over drie zones:

Goudgroene natuurzone

Dit zijn gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden). Accenten liggen bij het realisatie areaaluitbreiding natuur, recreatief medegebruik en het terugdringen milieubelasting.

Zilvergroene natuurzone

Hieronder vallen landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.

Accenten liggen bij ontwikkeling van grondgebonden landbouw, beheer en ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik..

Buitengebied

Dit zijn gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Accenten liggen bij ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, terugdringen milieu-belasting vanuit landbouw, kwaliteit en functioneren ondergrond.

De achter gelegen weide valt in de goudgroene natuurzone, een deel van het erf in de zilvergroene natuurzone en de bebouwing en het daartussen gelegen erf valt in de zone buitengebied.

De binnen de *Goudgroene natuurzone* gelegen weide van 1000m² is Natura 2000 gebied en zal volgens voorgeschreven principes ingericht blijven. Het perceeloppervlak dat valt onder *Zilvergroene natuurzone* en *Buitengebied* is 1865 m² waarvan in de nieuwe situatie 776 m² bebouwd. Ruim 1000 m² is momenteel verhard. Deze verharding zal plaats maken voor groene inrichting volgens de ecologische ontwerpprincipes van ontwerp bureau Natuur bij huis. Hemelwaterafvoeren worden afgekoppeld van het riool. Het hemelwater wordt via waterlopen naar een natte plek geleid bestaande uit een ecologisch moerasje en vijver. De tuin wordt deels opengesteld voor gasten van de vakantieappartementen. Daarvoor zal een terras worden ingericht met uitzicht op het Roerdal. Ook een moestuin maakt deel uit van het plan.

3.1.4 Visie Midden-Limburg

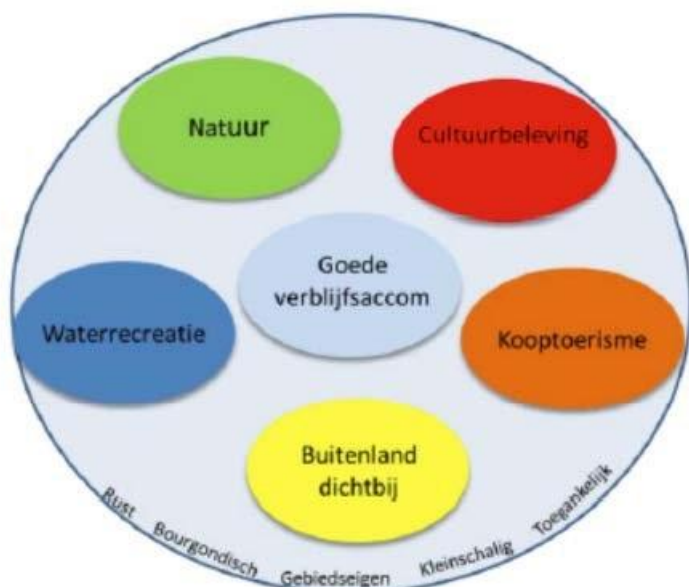
Het behouden en versterken van een voortreffelijk vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven vormt een belangrijke uitdaging in Midden-Limburg. De focus in het POL is gericht op de fysiek-ruimtelijke opgaven en keuzen. Uiteraard moeten we hierbij het menselijk kapitaal als belangrijk onderdeel van het vestigingsklimaat niet vergeten. Voor Midden-Limburg (en dit geldt voor geheel Limburg) is er zowel een kwalitatieve als kwantitatieve opgave. Het verder versterken van de economische structuur met focus op voor de regio krachtige sectoren zijnde maakindustrie, agribusiness, logistiek, leisure&retail, zorg, het bevorderen van innovaties, het benutten van de cross-overs tussen deze sectoren en andere sectoren zijn belangrijke opgaven voor de regio.

Vrijtijdseconomie

Vrijtijdseconomie is een economische topsector, die in Limburg zorgt voor veel werkgelegenheid. De Provincie hecht groot belang aan een regionaal samenhangend product op het gebied vrijetijdseconomie, dat wervend is voor nieuwe doelgroepen. Op ruimtelijk vlak is vooral de balans tussen de landschappelijke kwaliteit en de ontwikkeling van de verblijfsaccommodaties in het landelijk gebied, die het juist van die kwaliteit moeten hebben, een provinciaal belang. Uitdaging is de toeristische functie als economische drager verder uit te bouwen door in te spelen op de groeiende betekenis van de vrijetijdseconomie. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio. Toerisme en recreatie is één van de belangrijkste economische aanjagers van de regio Midden-Limburg. De regio heeft een aantrekkelijk toeristisch profiel. Kleinschaligheid, gebiedseigen, bourgondisch, rust en toegankelijkheid/laag-drempeligheid zijn de belangrijke onderliggende waarden voor het toerisme in Midden-Limburg. In figuur 3.7 zijn de kernkwaliteiten en onderliggende waarden samengevat. Het onderscheidende toeristisch-recreatieve karakter van Midden-Limburg wordt met name bepaald door de variatie van toeristisch-recreatieve voorzieningen op relatief korte afstand van elkaar. Het bestaat uit een fraai mozaïek van cultuurhistorisch waardevolle kleinere en grotere kernen en steden, ingebed in een natuurlijke omgeving (vier regio-/grensoverschrijdende natuurparken), een mooi landschap, kooptoeisme zoals het Designer Outlet Center en centraal gelegen het uitgestrekte gebied van de Maasplassen. Voor het nabij gelegen Duitse achterland, vormen de Maasplassen het grootste watersportrecreatiegebied.

Roermond en Weert zijn de twee centrumsteden. Ieder vanuit zijn eigen kracht (wonen, voorzieningen, werkgelegenheid), geven zij profiel aan de regio. Roermond is de Retail Capital met o.a. zijn Designer Outlet Center, dat jaarlijks 4,5 miljoen bezoekers trekt.

Totale bestedingen en overnachtingen en werkgelegenheid zijn enorm gegroeid. De regio zet in op een groei van ongeveer 33% in 2030 ten opzichte van de situatie in 2012.



Figuur 3.7 Waarden toerisme Midden-Limburg. (bron: Toerisme- en Recreatieve visie Midden Limburg, regio Midden Limburg, oktober 2013)

Behouden en versterken voorzieningen

Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweer voorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes. Het is ook belangrijk dat de bestaande kwaliteiten worden benut voor recreatieve doeleinden. Zo is het gewenst de stadscentra te versterken en vernieuwen zodat ze aantrekkelijk blijven voor (inter) nationale en regionale gasten en bezoekers, door de combinatie van een breed aanbod van winkelveorzieningen (funshopping), horeca, evenementen, cultuur, natuur en landschap en overnachtingsmogelijkheden. Primair ligt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van toekomstbestendige voorzieningen bij de betreffende ondernemers.

Aantrekkelijk landelijk gebied

In Noord- en Midden-Limburg wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het is belangrijk om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. De kwaliteit van de activiteiten in het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijk woon – en leefklimaat in de steden en dorpen.

Verblijfsaccommodaties

Het versterken van het toekomstperspectief voor de Limburgse bedrijven en verblijfsrecreatie en het benutten van kansen om het voor – en naseizoen te verlengen zijn de speerpunten van de provincie.

Er wordt gewerkt aan vernieuwing van vakantieparken en kampeerterreinen, met aandacht voor nieuwe doelgroepen, de veranderende wensen van recreatieve consumenten, en goede landschappelijke inpassing. Door de focus te leggen op kwaliteit kan de bezettingsgraad groeien en zo het rendement, waarmee verder geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van het product. De Provincie zal zich inzetten voor behoud van kwaliteit van het recreatieve product in relatie tot de kwaliteit van de omgeving.

Dit onder meer door oneigenlijke vormen van wonen op recreatieterreinen en andere verdienmodellen die niet conform bestemming zijn te verbieden. Met de regio zal worden bezien hoe, bijvoorbeeld in het kader van regionale toeristisch-recreatieve visies, afspraken kunnen worden gemaakt over kwantiteit en kwaliteit van de verblijfsrecreatie. Daarbij speelt ook de interactie met de transformatieopgave in het woondossier een belangrijke rol. Uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als het kwalitatief echt goed is en extra

vraag genereert. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Initiatieven die niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben of die een bedreiging vormen voor landschappelijke kwaliteiten of natuurlijke kwaliteiten worden niet ondersteund. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van leegstaande beeldbepalende objecten en monumenten. De Provincie zal, naast toepassing van het haar ter beschikking staande wettelijk instrumentarium, ook kennisontwikkeling en –deling inzetten om goede ruimtelijke bestemming en inpassing te stimuleren.

Grensligging

De grensligging biedt veel kansen in Midden-Limburg. Voor wonen, bedrijvigheid, arbeidsmarkt, winkelen en recreatie is vooral het euregionaal daily-urban system belangrijk, dat zich tot 30-40 km over de grenzen uitstrekt. Voor Midden-Limburg is vooral de relatie Weert-Eindhoven van belang en de interactie met het aangrenzende Duitse gebied met zijn grote bevolkingsconcentraties. Op sommige terreinen worden de kansen volop benut, bijvoorbeeld op het gebied van winkelen (DOC- Roermond) en recreatie in de natuur (nationale parken de Groote Peel en de Meinweg en GrensPark Kempen-Broek en natuurpark Maas-Swalm-Nette). Maar er zijn nog veel terreinen waarop de grenzen nog (administratieve, taal- maar vooral cultuur) barrières vormen. Uitdaging is om die barrières te slechten. Bijvoorbeeld om de vele potentiële banen op korte afstand in het buitenland (ook fysiek) over en weer beter bereikbaar te maken.

Economie

Voor de economische ontwikkeling van Limburg zijn ondernemersklimaat (waaronder fiscaal klimaat), innovatiekracht, kennisinfrastructuur, arbeidsmarkt, onderwijs en fysiek-ruimtelijke vestigingscondities belangrijk. En niet te vergeten het woon- en leefklimaat voor ondernemers en hun werknemers. Samen bepalen ze het Limburgse vestigingsklimaat.

In dit POL-onderdeel ligt de focus op het aanbod en kwaliteit van werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en andere werkplekken) en (inter)nationale infrastructuur. Ook de energievoorziening is een belangrijk economisch thema met ruimtelijke impact.

Energie

Een schone, betaalbare en leveringszekere energievoorziening die gepaard gaat met regionale economische ontwikkeling, innovatie en werkgelegenheid en aanpak van het klimaatprobleem. We sluiten hiertoe aan bij de nationale doelstellingen voor de energietransitie. Doel is een forse besparing op het gebruik van energie en een sterke toename van het aandeel duurzaam opgewekte energie.

De overheid wil gemeenten, woningeigenaren (corporaties en particulieren) en ontwikkelaars faciliteren en stimuleren om energiebesparing en opwekking van hernieuwbare energie als criterium mee te nemen als ontwerp- en beoordelingscriterium van woningen en andere gebouwen, en van gebiedsontwikkeling. Concreet plegen we inzet om in 2020 besparingen te hebben bereikt bij 100.000 woningen.

Wonen en leefomgeving

Het onderwerp 'leefomgeving' omvat de aspecten milieu, wonen, sociale kwaliteit, culturele voorzieningen en het waterbeheer in de bebouwde omgeving. Speerpunten in het woonbeleid zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen. Om voldoende ruimte voor water te bewaren met het oog op klimaatverandering maar ook vanuit landschappelijke en ecologische waarden, moeten uiterwaarden en beekdalen zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van bebouwing.

Op het gebied van welzijn en zorg is nabijheid bij de bewoner cruciaal, dit vanwege de verschuiving van de Awbz naar de Wmo en overige decentralisaties van taken van het Rijk naar gemeenten. Dit vraagt om laagdrempelige steunstructuren in wijken en dorpen. De huisvesting hiervan kan in een multifunctioneel wijksteunpunt, maar ook andersoortige accommodaties zijn mogelijk. Het gaat immers om de functies, niet om de 'stenen'. In veel gevallen is zelfs geen fysieke huisvesting meer nodig maar kan gebruik gemaakt worden van digitale dienstverlening. Multifunctionaliteit van voorzieningen blijft van belang. Financiële overwegingen zullen een nog sterkere rol gaan spelen bij het zoeken naar nieuwe combinaties.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het

omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn. De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad.

Werken aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

Om aan de ambities te voldoen is inzet nodig zowel in de koop- als in de huursector binnen de bestaande woningvoorraad. Daarbij hoort ook inzet op bewustwording van de particuliere eigenaar. Voor de woningmarkt zijn parallelle maatregelen nodig op drie sporen (maar niet noodzakelijk in elke woning op elke locatie in dezelfde mate) :

- **Verduurzamen.**
Het verbeteren van de fysieke (technische) kwaliteit van de woning. Door investeringen in energietechnische maatregelen (en evt. in bouwtechnische maatregelen) wordt de technische staat van de woning verbeterd. Hierdoor wordt ook de kwaliteit en waarde van de woning verhoogd en de levensduur verlengd.
- **Het verlagen van de energielasten.**
Energielasten zijn afhankelijk van gebruik, maar door het toepassen van de juiste technische maatregelen aan een woning kunnen de lasten worden verlaagd. Hiermee blijft de woonquote (de verhouding tussen de woonlasten en het inkomen) beter in balans. Om dit doel te bereiken gelden de volgende doelstellingen:
 - In 2025 zijn alle nieuwe woningen energieneutraal;
 - In 2025 heeft de bestaande woningvoorraad gemiddeld het energielabel B.
- **Verhogen van de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies.**
Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Levensloopbestendig

Het grootste deel van de toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen moet worden gezocht binnen de bestaande woningvoorraad. Herstructurering van met name de oudere delen in de woningvoorraad vraagt daarom aandacht – in de hele provincie en met specifieke aandacht voor maatregelen op de genoemde drie sporen. Dat vraagt om focus van alle partijen die een taak hebben op de woningmarkt. In de drie regionale visies is hiervoor een programma gewenst.

Dynamisch voorraadbeheer

De noodzakelijke transformatie kan slechts slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. En dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

Verhouding huur/koop

Een verander (en) de samenleving vraagt om een andere verhouding van de eigendomsverdeling op de woningmarkt. Aan de toenemende vraag naar huurwoningen kan op veel plaatsen onvoldoende worden voldaan vanuit bestaand vastgoed; het omzetten van particulier eigendom naar huur vindt in de praktijk slechts beperkt plaats. Het antwoord op een grotere vraag moet vrijwel geheel worden gevonden in de nieuwbouw. Recent onderzoek wijst op een verhouding huur/koop voor nieuwbouw die volledig omgedraaid is ten opzichte van wat decennia gebruikelijk was: veel huur, weinig koop.

3.2 Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is in hoofdlijnen gebaseerd op de relatie met het buitengebied en de impact van de verschijningsvorm. Belangrijk daarin is de visie op het buitengebied zoals deze in het POL is gegeven. Op basis van deze visie kan in hoofdlijnen worden aangegeven of een ontwikkeling functioneel en qua verschijningsvorm thuis hoort in het buitengebied. Ontwikkelingen die functioneel niet gebiedseigen zijn aan het buitengebied of die qua verschijningsvorm of beleidsmatig niet zonder meer passen in het buitengebied krijgen in het kwaliteitsmenu te maken met de verplichting tot het leveren van een kwaliteitsbijdrage.

Als basis geldt voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding dat:

- De ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingplan dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing) ;
- Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling worden voorzieningen getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

De waarde van het kwaliteitsverlies wordt uitgedrukt in de vorm van een kwaliteitsbijdrage.

Initiatiefnemers hebben bij aankoop van de Wiedestraat 9 bedongen dat het bouwblok aan de overzijde van de weg wordt gesaneerd. Daarmee is in beginsel een kwaliteitsbijdrage van hoge waarde geleverd.



Figuur 3.8 In rood het vervallen bouwblok. (bron www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.3 Landschappelijke inpassing

Ter verbeelding van de kwaliteitsbijdrage volgt een voorstel landschappelijke inpassing.

Gebouwen

Het plan levert een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteiten doordat er sprake is van hergebruik van een gebiedskenmerkend gebouw en gedeeltelijke sloop van ontsierende bebouwing. Twee open werktuigenbergingen met een totaal oppervlak van 122 m² worden gesloopt. Van een derde open werktuigberging van 44 m wordt het golfplatendak vervangen door karakteristieke dakpannen afkomstig van één van de te slopen werktuigbergingen. Deze ruimte wordt in gebruik genomen als carport voor twee auto's. Van een vierde open werktuigenberging zal eveneens het golfplaten dak worden vervangen door hergebruikte pannen. Deze ruimte wordt in gebruik genomen als overdekt terras. De muren die op de perceelgrens met nummer 7 staan blijven tot een hoogte van 2 meter behouden. De oorspronkelijke karakteristiek en de landelijke uitstraling blijven gewaarborgd. Slopen van meer voormalige stallen en open werktuigenbergingen is niet wenselijk omdat deze in goede staat zijn en daarmee de karakteristiek van het erf zal worden aangetaast.

Erfinrichting

Het perceeloppervlak is 1865 m² waarvan in de nieuwe situatie 776 m² bebouwd. Op het perceel is momenteel, op slechts één notenboom en een kleine weide met vier fruitbomen na, geen groen aanwezig. Ruim 1000 m² is verhard. Deze verharding zal plaats maken voor groene inrichting volgens de ecologische ontwerpprincipes van ontwerpbureau Natuur bij huis. Bestrating dient functioneel te zijn en tot het noodzakelijke beperkt. De parkeerplaats wordt aangelegd met grasstenen. Voor de oprit worden betonnen veestalroosters uit de stal hergebruikt. Langs de grens met het naastgelegen agrarisch bedrijf wordt een houtwal met streekeigen heesters aangeplant. Bijkomend voordeel is dat de plastic kweektunnels die op het naastgelegen perceel staan aan het zicht onttrokken worden.

De volgende inheemse soorten worden in gelijke verhouding aangeplant over 165 m² houtsingel, planthoogte 100-125:

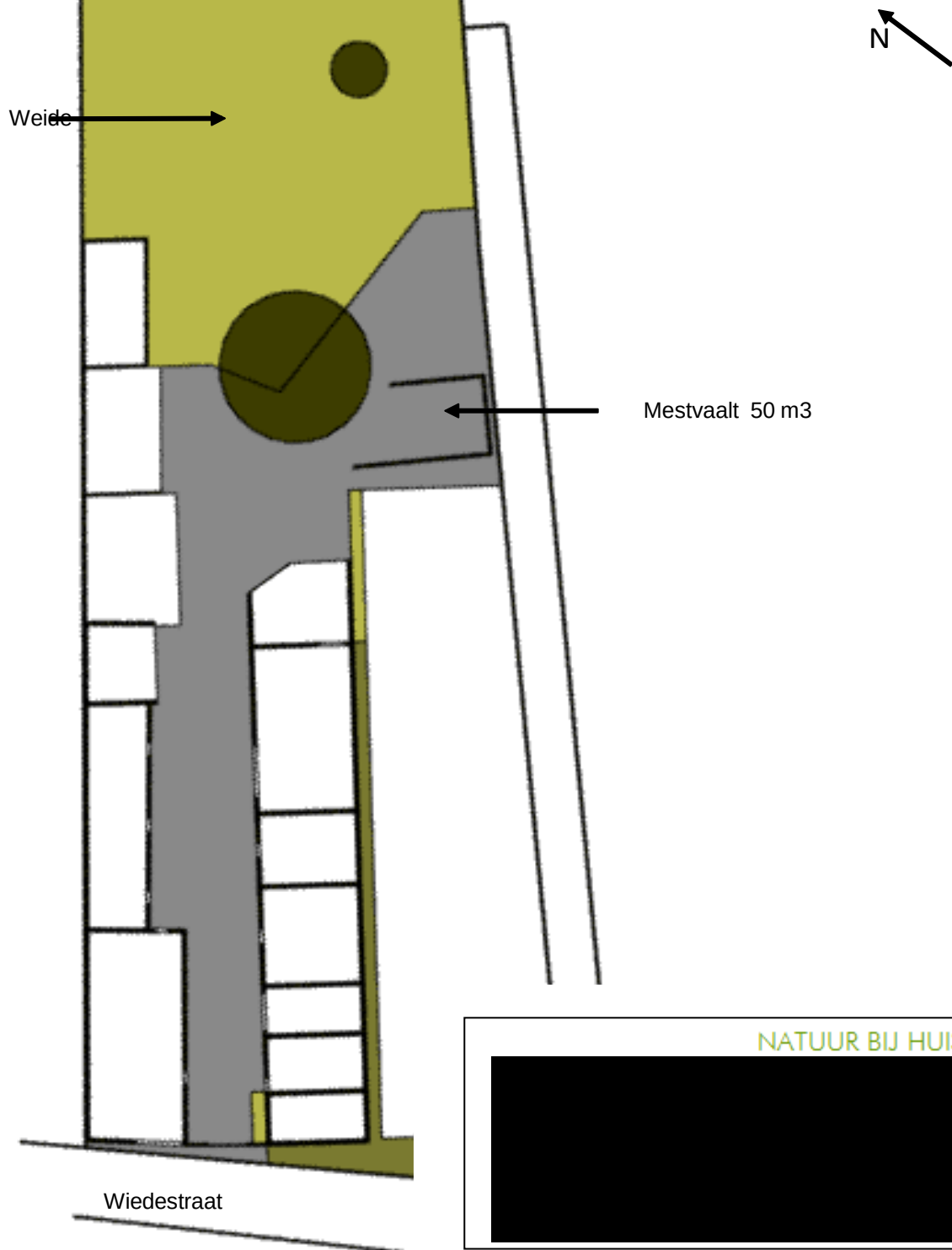
Corylus avellana	(Hazelnoot)
Viburnum opulus	(Gelderse roos)
Crataegus monogyna	(Eenstijlige meidoorn)
Euonymus europaeus	(Kardinaalsmuts)
Salix repens	(Struikwilg)

Hemelwaterafvoeren worden afgekoppeld van het riool. Het perceel loopt af naar achteren, hemelwater wordt via waterlopen (deel bovengronds deels ondergrond) naar een natte plek geleid bestaande uit een ecologisch moerasje en vijver. Deze worden bekleed met leem. Aan de noordzijde van de vijver komt een bosje waar amfibieën en vogels een schuilplaats kunnen vinden. In de achter gelegen weide van 1000m² staan vier fruitbomen, één perenboom en drie pruimenbomen. Deze weide valt onder Natura 2000 gebied en zal volgens voorgeschreven principes ingericht blijven.

Natuur bij huis

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
WIEDESTRAAT 9
LEROP

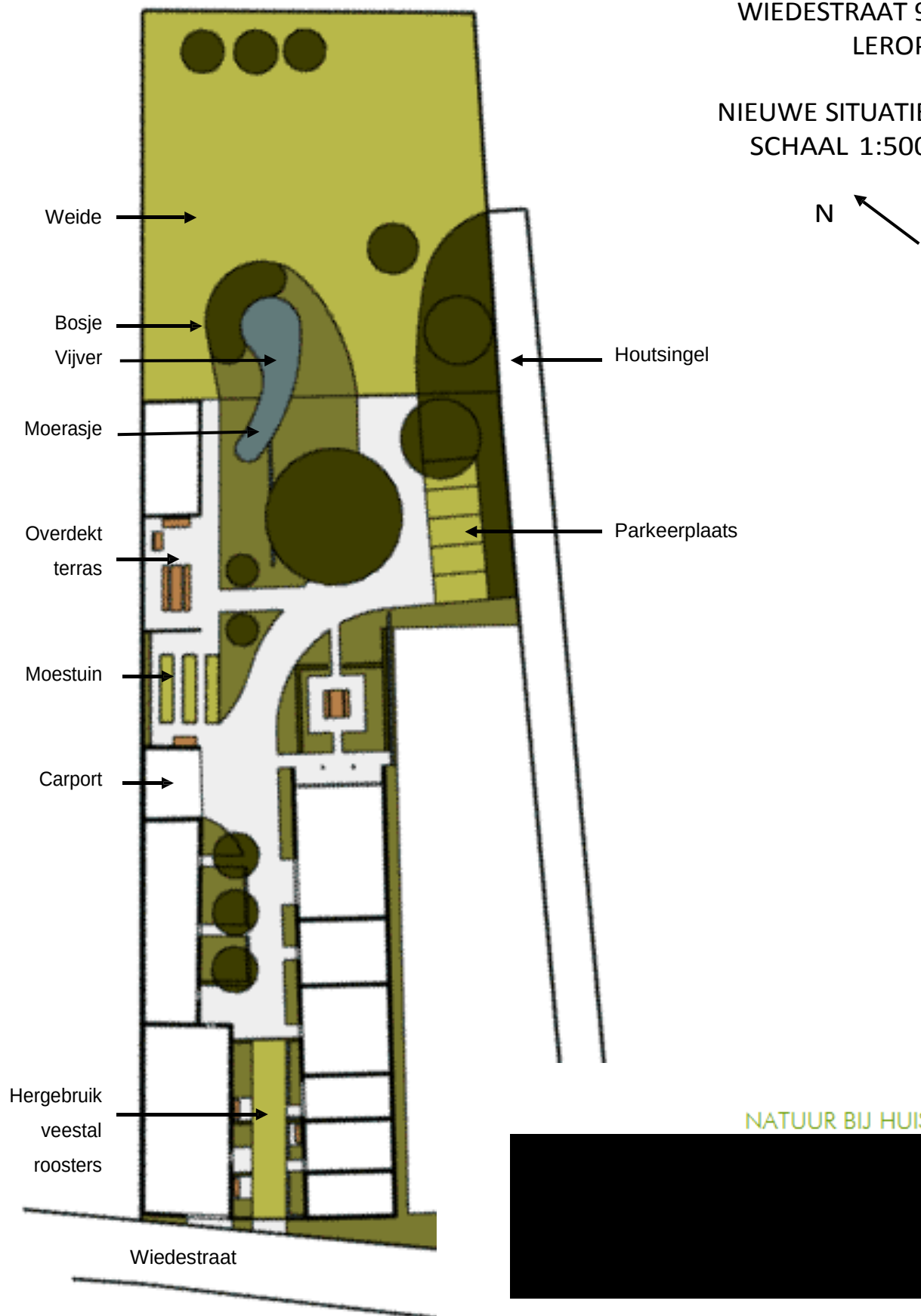
BESTAANDE SITUATIE
SCHAAL 1:500



Natuur bij huis

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
WIEDESTRAAAT 9
LEROP

NIEUWE SITUATIE
SCHAAL 1:500



NATUUR BIJ HUIS

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en infrastructuur

Verkeersdruk zal niet toenemen ten opzichte van de huidige agrarische bestemming. Hoewel initiatiefnemers beide bedrijf aan huis hebben ontvangen zij geen opdrachtgevers aan huis. De drie vakantiewoning zijn bedoeld voor ieder maximaal twee gasten. Binnen het bouwblok worden zeven parkeerplaatsen ingericht. Plan zal daardoor niet leiden tot parkeeroverlast in de omgeving. Bovendien zijn initiatiefnemers voornemens om voor gasten fietsen ter beschikking te stellen. De regio beschikt over een uitstekend fietsnetwerk en het centrum van Roermond is gelegen op een afstand van nog geen vijf kilometer.

4.2 Geluidshinder

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties. Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Het onderhavige planvoornemen is geen nieuw geluidsgevoelig object en derhalve is toetsing aan de Wet geluidhinder middels akoestisch onderzoek van de woning niet noodzakelijk. Het akoestisch klimaat zal bovendien verbeteren omdat een agrarisch bedrijf wordt opgeheven; bedrijfsgeluid verdwijnt en aan- en afvoerbewegingen nemen af.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken, die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben. Het naastgelegen agrarisch bedrijf, de Leroppertuin Wiedestraat 11, is een winkel in bloemen en planten, zaden en tuinbenodigdheden met eigen kwekerij en plantenverkoop. Er is geen sprake van milieuhinder.

nr 9 schuur en woonhuis nr 11 woonhuis en bedrijfsgebouwen



Figuur 4.1 Zicht op de Wiedestraat vanaf de Leropperweg.

4.4 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd nieuw kwetsbaar object (3 vakantieappartementen). Het beleid met betrekking tot externe veiligheid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, alsook op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10⁻⁶-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich binnen een afstand van 350m geen BEVI-inrichtingen. De op ca. 350m gelegen inrichting betreft Manege Dinissen. Hier is een bovengrondse propaantank aanwezig met een PR 10⁻⁶ risicocontour van 10 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze contour gelegen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen A73 bevindt zich op een afstand van meer dan 1km meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde normafstand van 200 meter.

Vorenstaande betekent dat met de A73 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de A73 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

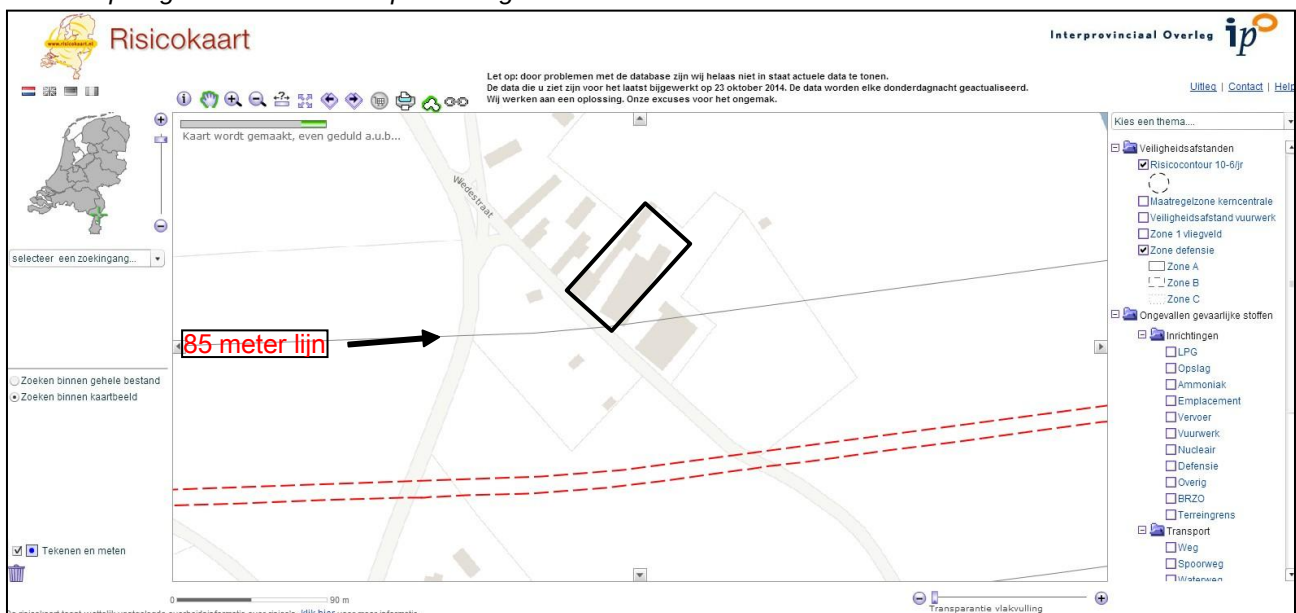
Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten: wordt een waarde in acht genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;

wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen



Figuur 4.1 Risicokaart waarop aangegeven plangebied, aardgasleiding en 85 meter lijn. (Bron www.nederland.risicokaart.nl)

In de omgeving van het plangebied (binnen 85 meter) bevinden zich geen transportleidingen. Zoals op bovenstaande afbeelding is te zien zijn ten zuiden van het plangebied een tweetal ondergrondse leidingen (een leiding van de gasunie en een leiding van DPO (Defensie pijpleiding organisatie) aanwezig.

Het plangebied is gelegen ruim buiten de PR 10-6 risicocontour (deze is namelijk voor beide leidingen 0 meter). Ten aanzien van het groepsrisico kan worden gesteld dat het planvoornemen voorziet in 3 vakantieappartementen voor ieder 2 personen. Kortom, 6 personen ten behoeve van de vakantieappartementen. De bedrijfswoning wordt omgevormd tot een burgerwoning.

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf kan worden gesteld dat hier in de 'oude' situatie medewerkers aanwezig konden zijn. In de nieuwe situatie is dat niet meer het geval. Kortom, de 6 nieuwe personen komen de in de plaats van enkele agrarische medewerkers van het bedrijf. Daar komt bij dat in de vigerende situatie ter plaatse van het gekoppelde bouwblok aan de overzijde, eerst bebouwing opgericht kon worden waar mensen konden verblijven. Dit bouwblok wordt wegbestemd en daarmee de mogelijkheid tot menselijk verblijf op korte afstand van de leidingen.

Ten aanzien van de vakantieappartementen kan worden gesteld dat 6 personen geen grote aantallen zijn ten aanzien van het groepsrisico van de leidingen. In de omgeving is sprake van een goede bereikbaarheid door hulpdiensten. De recreanten zijn zelfredzaam. De nieuwe appartementen worden uitgerust met nieuwe voorzieningen op het gebied van meldingen. Kortom, alle eventueel aanwezige risico's worden tot een minimum verlaagd. In het kader van eventuele vergunningaanvragen kan de brandweer/veiligheidsregio nog om nader advies worden gevraagd.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit voldoende. 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.

4.5 Bodem

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

De omvorming van de voormalige agrarische locatie naar een woonbestemming is mogelijk. De bedrijfswoning wordt omgevormd naar een burgerwoning. De vakantieappartementen worden allemaal inpandig gerealiseerd ter plaatse van een deel van de huidige woning. De overige voorzieningen (opslag, stalling, berging, carport, etc.) vinden allemaal plaats in de bestaande (voormalig agrarische) bebouwing. Zoals eerder beschreven zal een deel van de bebouwing worden gesloopt in de toekomst. De overige gronden worden in de nieuwe situatie als tuin en erf gebruikt behorende bij de woonfunctie en recreatiefunctie.

Een nader onderzoek, is naar aanleiding van de voorgenomen inpandige gedeeltelijke gebruikswijziging, naar de kwaliteit van de bodem is dan ook niet noodzakelijk.

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

4.6 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.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In de nieuwe situatie komt een agrarisch bedrijf met bijbehorende mogelijkheden en milieubelasting, te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een burgerwoning met daarbij een drietal inpandig te realiseren vakantieappartementen. Van deze nieuwe ontwikkeling gaat, met uitzondering van enkele verkeersbewegingen, geen milieubelasting uit richting de omgeving. Ten opzichte van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming is er sprake van een forse afname van milieubelasting richting de omgeving. Eens te meer daar aan de overzijde van de bedrijfslocatie het grotendeels onbenutte bouwblok wordt wegbestemd.

Ten aanzien van bedrijven in de omgeving kan worden gesteld dat deze niet worden belemmerd. In de huidige situatie is de aanwezige bedrijfswoning reeds een toetspunt qua milieu voor de omliggende bedrijven. Met onderhavig planvoornemen wordt niet voorzien in nieuwe gevoelige objecten op kortere afstand van bestaande bedrijven. Hierdoor worden bedrijven niet belemmerd door onderhavig planvoornemen.

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

4.7 Overige aspecten

De overige milieuaspecten, die niet specifiek hierboven zijn benoemd, zijn voor onderhavig planvoornemen niet van toepassing vanwege de aard van het planvoornemen, danwel zijn in andere hoofdstukken reeds beschreven hoe hier mee wordt omgegaan.

5 Conclusie

Het planvoornemen betreft het omzetten van Agrarisch bedrijf Wiedestraat 9, kadastraal bekend als plan-gebied perceel 844, sectie A, naar woondoeleinden met als nevenfunctie bedrijf aan huis en vakantieappartementen.

De functieverandering draagt bij aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen. Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken.

De Limburgse ambitie is een voortreffelijk woon- en leefklimaat waar burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag een bedrijf vestigen. Plan zal een bijdrage leveren aan het realiseren van diverse gestelde doelen.

Toerisme en recreatie is één van de belangrijkste economische aanjagers van de regio Midden-Limburg. Totale bestedingen en overnachtingen en werkgelegenheid zijn enorm gegroeid. De regio zet in op een groei van ongeveer 33% in 2030 ten opzichte van de situatie in 2012. Roermond en Weert zijn de twee centrumsteden. Ieder vanuit zijn eigen kracht (wonen, voorzieningen, werkgelegenheid), geven zij profiel aan de regio. Roermond is de Retail Capital met o.a. zijn Designer Outlet Center, dat jaarlijks 4,5 miljoen bezoekers trekt.

Op ruimtelijk vlak is vooral de balans tussen de landschappelijke kwaliteit en de ontwikkeling van de verblijfsaccommodaties in het landelijk gebied, die het juist van die kwaliteit moeten hebben, een provinciaal belang. De Provincie zet zich in voor behoud van kwaliteit van het recreatieve product in relatie tot de kwaliteit van de omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van leegstaande beeldbepalende objecten en monumenten. In Noord- en Midden-Limburg wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het is belangrijk om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn.

- Plan voorziet in behoefte aan verblijfsaccommodaties in het landelijk gebied.

De overheid wil gemeenten, woningeigenaren (corporaties en particulieren) en ontwikkelaars faciliteren en stimuleren om energiebesparing en opwekking van hernieuwbare energie als criterium mee te nemen als ontwerp- en beoordelingscriterium van woningen en andere gebouwen, en van gebiedsontwikkeling. Concreet plegen we inzet om in 2020 besparingen te hebben bereikt bij 100.000 woningen.

- Het plan wordt duurzaam gebouwd. Initiatiefnemers investeren in energetische en bouwtechnische maatregelen waardoor de technische staat van de gebouwen verbeterd. Hierdoor wordt de kwaliteit en waarde van de woning verhoogd en de levensduur verlengd. Het verduurzamen zal ertoe leiden dat energielasten worden verlaagd en gebruik van de woning wordt geoptimaliseerd.

De provincie stimuleert herstructurering van met name oudere delen in de woningvoorraad om te voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige woningen.

- Het plan wordt levensloopbestendig verbouwd.

Multifunctionaliteit van voorzieningen blijft van belang. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid.

De functieverandering verhoogd de flexibiliteit, gebruiksmogelijkheden en functies.

- Het plan loopt vooruit op de behoefte aan:
 - voor mantelzorg geschikte woningen,
 - woningen voor eenpersoonshuishoudens
 - toenemende vraag naar huurwoningen.

- De bouwvlak omvang zal door intrekking van het bouwblok aan de overzijde van de Wiedestraat en door sloop van overvloedige bebouwing afnemen.
- Er is geen sprake van buitenopslag.
- Er treedt geen aanzienlijke publiek- en/of verkeersaantrekkende werking op. Het plan geeft geen aanleiding tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
- Parkeren vindt plaats binnen het bouwvlak en wordt landschappelijk ingepast.
- Met de functieverandering wordt de bedrijfsontwikkeling van het naastgelegen agrarische bedrijf niet belemmerd.
- De nevenfunctie blijft qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt aan de hoofdfunctie.
- Het plan past binnen perspectief 1 (EHS) zoals omschreven in het POL.
- Er worden voorzieningen getroffen voor de afkoppeling van hemelwater,
- Er worden geen boringen voorzien die de Roerdalslenk raken.
- Het initiatief heeft geen negatieve invloed op het behoud, de ontwikkeling en het beheer van de kernkwaliteiten van het landschap.

Geconcludeerd kan worden dat het plan Wiedestraat 9 een niet-opvallende ontwikkeling in de omgeving betreft. Bestaande landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en nieuwe toegevoegd.

In zijn totaliteit neemt de ruimte, economische en landschappelijke waarde van dit perceel toe.