

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.  
het toevoegen van een woning op  
het perceel Roermolen 1 te Jabeek**

**Gemeente Beekdaelen**

**COLOFON**

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Opdrachtgever:        | de heer L. H. G. Schaepekens     |
| IDN-nummer:           | NL.IMRO.1954.OVRoermolen1Jabeek- |
| Versie:               | ON01                             |
| Status                | ontwerp                          |
| Datum:                | 7 juli 2020                      |
| Auteur:               | K. Moonen                        |
| 2 <sup>e</sup> lezer: | C. Vandewall                     |
| Kwaliteitscontrole:   | A. Stols                         |
| Projectnummer:        | VPA 2019.42                      |

# Inhoud

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                         | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding .....                       | 3         |
| 1.2 Situering plangebied .....             | 3         |
| 1.3 Juridische status .....                | 4         |
| 1.4 Planvorm .....                         | 6         |
| 1.5 Leeswijzer .....                       | 7         |
| <b>2 Planologisch beleidskader</b>         | <b>8</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid .....                      | 8         |
| 2.2 Provinciaal en regionaal beleid .....  | 11        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid .....              | 16        |
| <b>3 Gebiedsbeschrijving</b>               | <b>18</b> |
| <b>4 Planbeschrijving</b>                  | <b>21</b> |
| 4.1 De Rosmolen .....                      | 21        |
| 4.2 Parkeren .....                         | 22        |
| <b>5 Omgevingsaspecten</b>                 | <b>23</b> |
| 5.1 Akoestiek .....                        | 23        |
| 5.2 Water .....                            | 24        |
| 5.3 Bodem .....                            | 24        |
| 5.4 Ecologie, flora en fauna .....         | 25        |
| 5.5 Luchtkwaliteit .....                   | 25        |
| 5.6 Externe veiligheid .....               | 26        |
| 5.7 Archeologie .....                      | 27        |
| <b>6 Uitvoerbaarheid</b>                   | <b>28</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid .....      | 28        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 28        |
| Bijlage verbeelding .....                  | 29        |

## Separate bijlagen:

- 1) NSW Landgoed Roermolen Jabeek, bureau Heusschen-Copier, projectnummer 18746, d.d.19.06.2018;
- 2) Principebesluit gemeente Onderbanken, kenmerk 37590, d.d. 29.11.2018;
- 3) Brief akkoord Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, kenmerk WON-20190328-027, d.d. 02.04.2019.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De familie Schaepkens (hierna te noemen: de initiatiefnemer) is eigenaar van de Rijksmonumentale hoeve De Roermolen en het omliggende landgoed op het perceel Roermolen 1 te Jabeek. Jabeek maakt deel uit van de gemeente Beekdaelen, die op 1 januari 2019 is ontstaan door een fusie van de voormalige gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen.

De Roermolen is een voormalige watermolen in de buurtschap Etzenrade en is thans in gebruik als woonhuis. Sinds 1967 is de Roermolen aangemerkt als Rijksmonument. Aan de overzijde van de Roermolen, bevindt zich de Rosmolen. Deze voormalige schuur is aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol gebouw. Samen met de Rijksmonumentale Roermolen vormen deze panden een cultuurhistorisch ensemble.

De initiatiefnemer is en blijft woonachtig op deze locatie en heeft de wens de locatie verder te ontwikkelen en duurzaam in stand te houden voor toekomstige generaties. Begin 2018 heeft de initiatiefnemer een stuk grond verworven, waarmee de totale oppervlakte van de kavel inmiddels meer dan 5 hectare bedraagt. Door deze uitbreiding zijn de gronden inmiddels gerangschikt als Natuurschoonwet (NSW) Landgoed.

Om het landgoed verder te ontwikkelen en duurzaam in stand te houden bestaat tevens de wens om in de Rosmolen een zelfstandige wooneenheid inclusief en bed and breakfastvoorziening bestaande uit drie kamers te realiseren. Conform het ter plaatse vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied' (door de raad van de gemeenteraad Onderbanken vastgesteld op 13 juli 2006) is het gebruik van de Rosmolen als wooneenheid niet toegestaan. Het pand is weliswaar bestemd tot 'Woondoeleinden', echter het pand is aangeduid als een bijgebouw behorende bij de Roermolen, waarin wel gewoond mag worden. Conform de bestemming 'Woondoeleinden' die ter plaatse geldt, mag slechts één woning per bouwperceel aanwezig zijn.

Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Onderbanken (thans gemeente Beekdaelen) heeft in een principebesluit van 29 november 2018 te kennen gegeven medewerking te willen verlenen aan het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in de Rosmolen, die thans als bijgebouw bij de bestaande wooneenheid fungeert. Aan deze medewerking wordt een aantal voorwaarden gesteld, waaronder een financiële compensatie voor het toevoegen van een nieuwe wooneenheid aan de woningvoorraad.

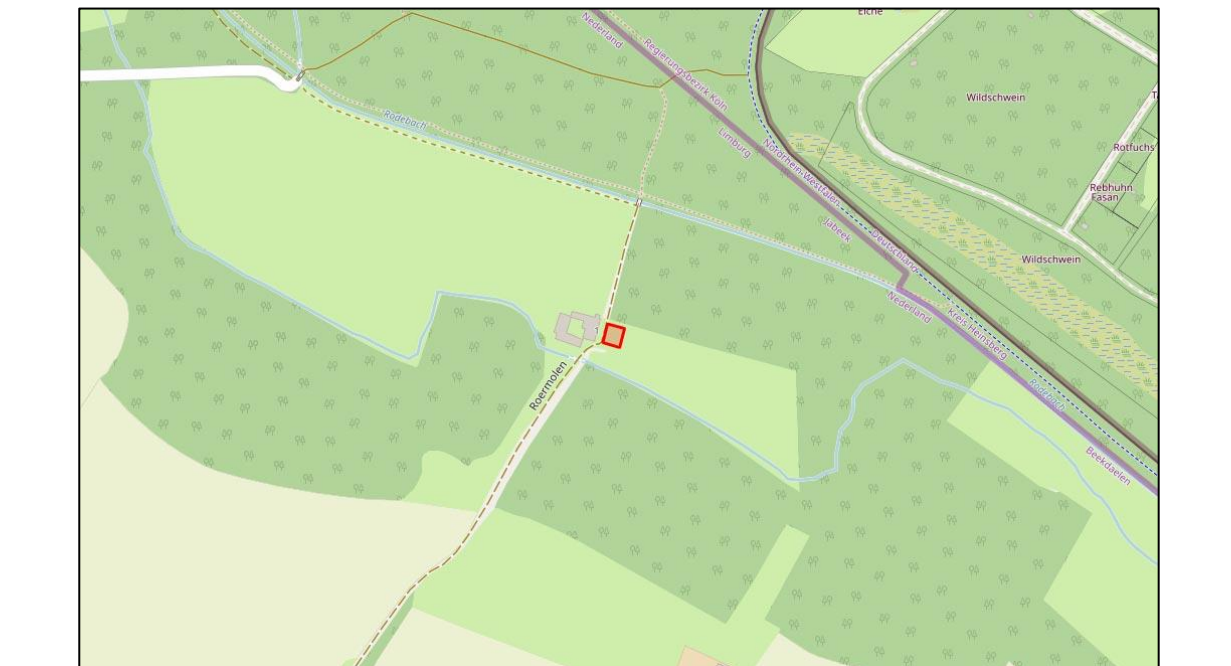
Medewerking verlenen aan het initiatief is mogelijk door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wabo.

## 1.2 Situering plangebied

De projectlocatie is gesitueerd ten oosten van de kern Jabeek, in het noordelijke gedeelte van de gemeente Beekdaelen. Jabeek is gesitueerd direct ten zuiden van de Duits-Nederlandse grens. Ten noorden van Jabeek ligt de Duitse plaats Gangelt. Ten oosten van Jabeek ligt de tot Jabeek behorende buurtschap Etzenrade en verder ten oosten ligt de kern Schinveld, onderdeel van de gemeente Beekdaelen. Ten zuiden van Jabeek ligt de eveneens tot de gemeente Beekdaelen behorende kern Bingelrade. Ten zuidwesten en ten westen liggen de kernen Doenrade en Hillensberg (D).



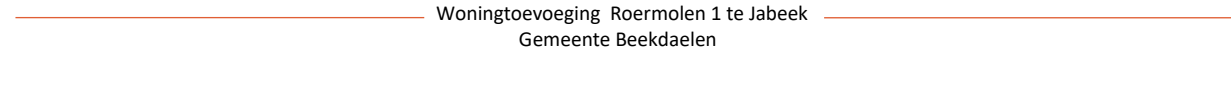
Op het onderstaande overzichtskaartje is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:



### 1.3 Juridische status

*'Bestemmingsplan Buitengebied'*

De gronden waarop het in paragraaf 1.2 besproken plan wordt gerealiseerd zijn juridisch-planologisch geregeld in het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied' (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Onderbanken d.d. 13.07.2006). In dit bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd tot 'Woondoeleinden'. Tevens is de projectlocatie gesitueerd binnen de aanduiding 'bijgebouwgrens'. Voorts is de projectlocatie middels een koppelteken gekoppeld aan het ten westen gelegen hoofdgebouw (de Roermolen), hetgeen aangeeft dat het gebouw dat zich binnen de projectlocatie bevindt uitsluitend mag worden gebruikt als bijgebouw behorende bij dat hoofdgebouw. Daarnaast is de projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Beekdal'.



Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende plankaart (thans verbeelding) weergegeven. De projectlocatie is hierop middels een rode omlijning weergegeven:



#### *Enkelbestemming 'Woondoeleinden (W)'*

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen en de daarbij behorende voorzieningen;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, een bed and breakfast-voorziening.

De gronden zijn niet bestemd voor seksinrichtingen of coffeeshops. Conform de bouwregels behorende bij de enkelbestemming 'Woondoeleinden (W)' mag per bouwperceel maximaal één woning aanwezig zijn.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen:

- de differentiatievlakken 'cultuurhistorische waarden', 'archeologische waarden' en 'Beekdal';
- de op de plankaart aangeduide 'beschermingszone watergang';
- de op de plankaart aangeduide 'zonering leidingen',

zijn primair de desbetreffende bepalingen van deze voorschriften van toepassing.

#### *Dubbelbestemming 'Beekdal'*

Het doel van de dubbelbestemming 'Beekdal' is instandhouding en versterking van de natuurlijke waterhuishouding, betreffende zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede de realisering van een veerkrachtig watersysteem geschikt voor waterconservering en opvang van hoge waterafvoeren.

Ter verwezenlijking van dit doel wordt het volgende beleid gevoerd:

- 1) gestreefd wordt naar handhaving en bescherming van de beek- en droogdalen, de daaraan grenzende hellingen en de daarin optredende kwel- en bronsituaties, als de meest



natuurlijke vorm van waterhuishoudingssysteem. Daar waar de meest natuurlijke situatie verloren is gegaan door cultuur- en civieltechnische maatregelen wordt gestreefd naar reconstructie van de oorspronkelijke situatie of compensatie van de verloren gegane kenmerken op andere locaties door de aanleg van nieuwe landschappelijke en natuurlijke elementen;

- 2) binnen het differentiatievlak 'Beekdal' heeft, ten aanzien van de onderliggende bestemmingen, het te voeren beleid betrekking op:
  - voor agrarisch gebied en agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden:
    - het tegengaan van verlaging van de grondwaterstand;
    - het beschermen van aanwezige waardevolle graslandvegetaties;
    - het beschermen van bestaande vochtige biotopen en de daarin aanwezige flora en fauna.
  - voor natuurgebied:
    - het tegengaan van veranderingen in de grondwaterstand;
    - het beschermen van aanwezige waardevolle graslandvegetaties;
    - het beschermen van bestaande vochtige biotopen en de daarin aanwezige flora en fauna;
    - voor watergangen;
    - het weren van verdere civieltechnische werken en werkzaamheden, die de natuurlijke situatie teniet kunnen doen, dan wel een negatieve invloed hebben op het oorspronkelijke karakter van het beekdal milieu.

#### ***Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan***

Binnen de vigerende bestemming 'Woondoeleinden (W)' mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de woonfunctie. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden (W)' is echter bepaald dat per bouwperceel maximaal één woning aanwezig mag zijn. Op het perceel Roermolen 1 zijn twee bouwvolumes aanwezig: de Rijksmonumentale Roermolen en de bijbehorende Rosmolen. Het voorliggende plan heeft betrekking op de Rosmolen. Deze voormalige schuur is op de plankaart behorende bij het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied' aangeduid als 'bouwvlak bijgebouwgrens' behorende bij de Roermolen. In de Roermolen bevindt zich thans één wooneenheid. De Rosmolen mag derhalve, conform de regels van het bestemmingsplan, niet worden gebruikt als zelfstandige wooneenheid.

Er kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarmee een zelfstandige wooneenheid en een hieraan ondergeschikte bed and breakfastvoorziening met drie kamers wordt toegevoegd in de Rosmolen, in strijd is met de bepalingen uit het ter plaatse vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied'. De toenmalige gemeente Onderbanken (thans gemeente Beekdaelen) heeft in haar principebesluit van 29 november 2018 aangegeven en beginsel in onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het plan.

Hiertoe dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden verleend, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. Als onderdeel van de vergunningaanvraag dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden overlegd, waarin alle ruimtelijke en beleidsmatige afwegingen ten aanzien van het plan zijn verwoord. Deze 'goede ruimtelijke onderbouwing' ligt thans voor.

## **1.4 Planvorm**

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende



document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in art. 2.1, eerste lid, onder c / 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wabo.

## 1.5 Leeswijzer

In het voorgaande eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Tenslotte is in hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven.





## 2 Planologisch beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

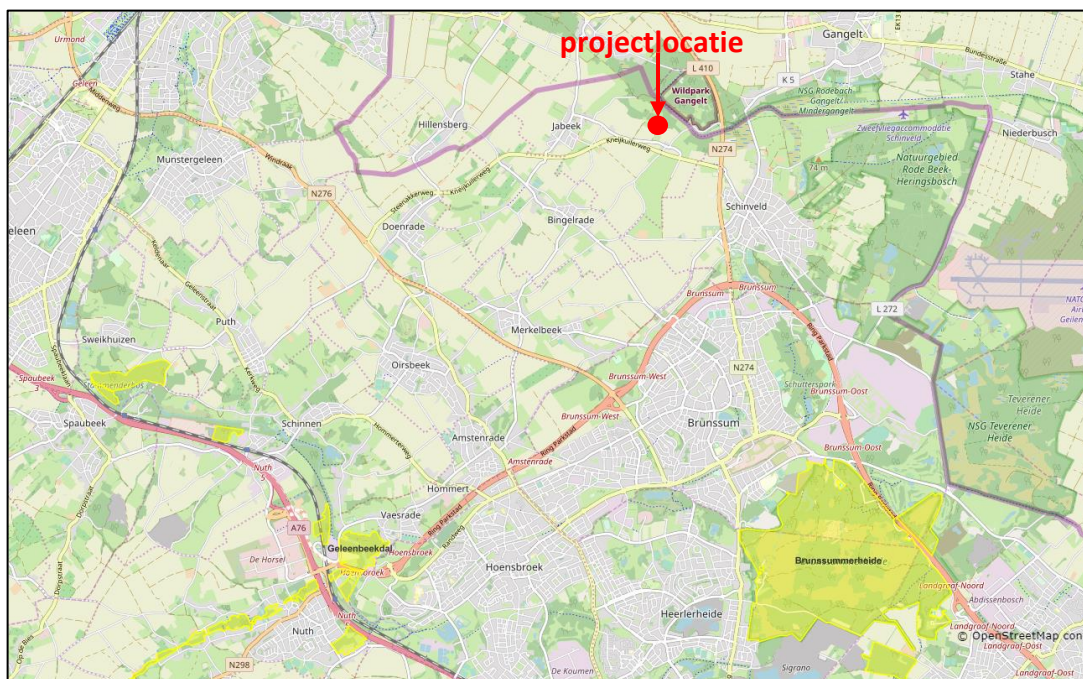
#### **Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming**

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie voormalige wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

#### *Onderhavig plan*

Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 5,3 kilometer, ligt het Natura2000-gebied 'Brunssummerheide'. Ten zuidwesten van de projectlocatie, op een afstand van circa 7,2 kilometer liggen delen van het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie globaal aangeduid middels een rode stip. De Natura2000-gebieden 'Brunssummerheide' en 'Geleenbeekdal' zijn middels een geel gebied aangeduid:



Gezien de kleinschaligheid van het onderhavige plan, de geringe impact ervan op de omgeving en de ruime afstand tussen de projectlocatie en de genoemde Natura2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat het plan geen significant effect heeft op de kwalificerende soorten en habitats binnen deze Natura2000-gebieden.





**Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

| Doel                                                                                                                             | Nationaal belang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk</li> <li>2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;</li> <li>3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;</li> <li>4. efficiënt gebruik van de ondergrond.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                |
| Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;</li> <li>6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem;</li> <li>7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>             | <ol style="list-style-type: none"> <li>8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;</li> <li>9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;</li> <li>10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;</li> <li>11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten</li> <li>12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;</li> <li>13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.</li> </ol> |

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken



in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan.

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

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

#### Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

#### *Voorvraag: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere



stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

#### *Conclusie*

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de realisatie van één nieuwe zelfstandige wooneenheid en een hieraan ondergeschikte bed and breakfastvoorziening in een bestaande woningomgeving, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### **Erfgoedwet**

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

#### *Onderhavig plan*

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

## **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### ***Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014***

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder



van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken ‘van kwantiteit naar kwaliteit’ en meer schaarste te creëren.

#### *Onderhavig plan*

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone ‘Goudgroene natuurzone’. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. De projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



#### *Zone ‘Goudgroene natuurzone’*

In deze zone staat beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000-gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur willen we optimaliseren. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid).

De aanduiding van de gronden rondom de Roermolen als ‘Goudgroene natuurzone’ hangt samen met de ligging in het dal van de Rode Beek. Dit beekdal wordt gekenmerkt door vochtige tot natte vegetatie, variërend van dennen-/eiken- en beukenbos. Het onderhavige plan, waarmee een nieuwe zelfstandige wooneenheid en een hieraan ondergeschikte bed and breakfastvoorziening wordt toegevoegd in een bestaand gebouw, leidt niet tot een aantasting van de kernwaarden van de ‘Goudgroene natuurzone’. Het betreft immers een bestaand gebouw en de omliggende gronden blijven ongeroerd.

Door bureau Heusschen-Copier is in het kader van de aanvraag voor de aanwijzing van het landgoed aan de Roermolen 1 te Jabeek, waarvan de onderhavige projectlocatie deel uitmaakt tot Natuurschoonwet (NSW) Landgoed, een uiteenzetting gemaakt van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Hierin wordt tevens gegaan op de ligging van de



projectlocatie binnen de 'Goudgroene natuurzone' conform kaart 1 (Zonering Limburg) behorende bij het POL2014. Het document is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### ***Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg***

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De bepalingen ten aanzien van woningbouw zijn opgenomen in paragraaf 2.4 (*Bestuursafspraken regionale uitwerkingen POL2014*). Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in het navolgende beschreven.

### ***Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg***

Op 22 juni 2016 heeft de raad van de toenmalige gemeente Onderbanken de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.'

Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning.



De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

#### Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
  - 1) slopen;
  - 2) financiële compensatieregeling;
  - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
  - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

#### Tijdelijke versoepeling compensatieregeling (regionaal besluit maart 2019)

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisatie van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:

*Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:*

1. *Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;*
2. *De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;*
3. *Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.*





*Tijdelijke versoepeling:*

*Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.*

**1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE**

*Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en/of aanvullende beleidsregels:*

- *Studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)*
- *Woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel).*
- *Tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel).*
- *Woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).*

**2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME**

*Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.*

*Licht compensatie-regime, d.w.z.:*

- *compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.*
- *financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.*
- *een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.*

**3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME**

*Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:*

- *compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.*
- *een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.*

**4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN**

*Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.*



De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan behelst het toevoegen van een nieuwe wooneenheid in een bestaand gebouw, dat deel uitmaakt van een cultuurhistorisch ensemble. De toenmalige gemeente Onderbanken (thans gemeente Beekdaelen) heeft per brief d.d. 29 november 2018 een positief principebesluit kenbaar gemaakt. Hierbij heeft, vanwege de toevoeging van een nieuwe zelfstandige wooneenheid, tevens een toets aan de beleidskader uit de SVWZL plaatsgevonden. De gemeente Onderbanken heeft geoordeeld dat het toevoegen van een nieuwe zelfstandige wooneenheid in het bijgebouw een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling betreft, onder ander omdat hiermee de mogelijkheid wordt gecreëerd om het gehele landgoed duurzaam in stand te houden. Compensatie is aan de orde omdat de Rosmolen zelf geen Rijksmonument is, in tegenstelling tot de Roermolen. Omdat de initiatiefnemer niet de mogelijkheid heeft om fysiek te compenseren (het slopen van een andere woning elders of he schrappen van bouwtitels elders) dient de initiatiefnemer een financiële bijdrage in het gemeentelijk sloopfonds te storten. In de brief is aangegeven dat de medewerking onder voorbehoud wordt toegezegd, omdat het plan ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg.

De brief van de voormalige gemeente Onderbanken d.d. 29 november 2018 is geanonimiseerd en als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Inmiddels heeft de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering haar goedkeuring kenbaar gemaakt per brief d.d. 2 april 2019. Deze brief is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### **2.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Toekomstvisie 2020 "Onderbanken verleidt"***

De koersbepalende Toekomstvisie 2020 'Onderbanken verleidt' is tot stand gekomen in een interactief proces tussen raad, inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties, college en ambtelijke organisatie. In dat proces is met behulp van veertien toekomstbeelden geprobeerd een antwoord te geven op de vraag wat voor lokale samenleving Onderbanken in pakweg 2020 wil zijn. Hoe ziet Onderbanken er dan uit en welke strategische koers moet de gemeente samen met haar maatschappelijke partners volgen om die toekomstvisie te realiseren. Welke maatschappelijke en bestuurlijke vraagstukken moeten daarvoor worden opgepakt? Strategische opgaven als gevolg van maatschappelijke trends en ontwikkelingen op het gebied van woningmarkt en woonomgeving, van natuurbehoud en -ontwikkeling, van verkeer, van bereikbaarheid, van zorg en van jeugd en jongeren, van basisonderwijs, van bewegen en sport, van kunst en cultuur (historie), van veiligheid, van dienstverlening, van recreatie, van winkelveorzieningen, van agrarische bedrijvigheid en van economische structuurversterking. Het hoofddoel is om van Onderbanken een aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente voor haar inwoners, voor haar nieuwkomers en voor haar bezoekers.

#### *Onderhavig plan*

Voor het onderhavige plan bevat de Toekomstvisie 2020 van de voormalige gemeente Onderbanken geen specifieke uitgangspunten. Wel levert het plan een bijdrage aan de doelstelling om een aantrekkelijke woongemeente te zijn. Door de realisatie van onderhavig plan wordt het mogelijk gemaakt te wonen in een bijzondere omgeving in een monumentaal gebouw. Hiermee wordt een



unieke (Rijks)monumentale woonomgeving voor de toekomst gewaarborgd. Tevens wordt een kleinschalige toeristisch-recreatieve voorziening op een unieke locatie gerealiseerd, in de vorm van een bed and breakfast.

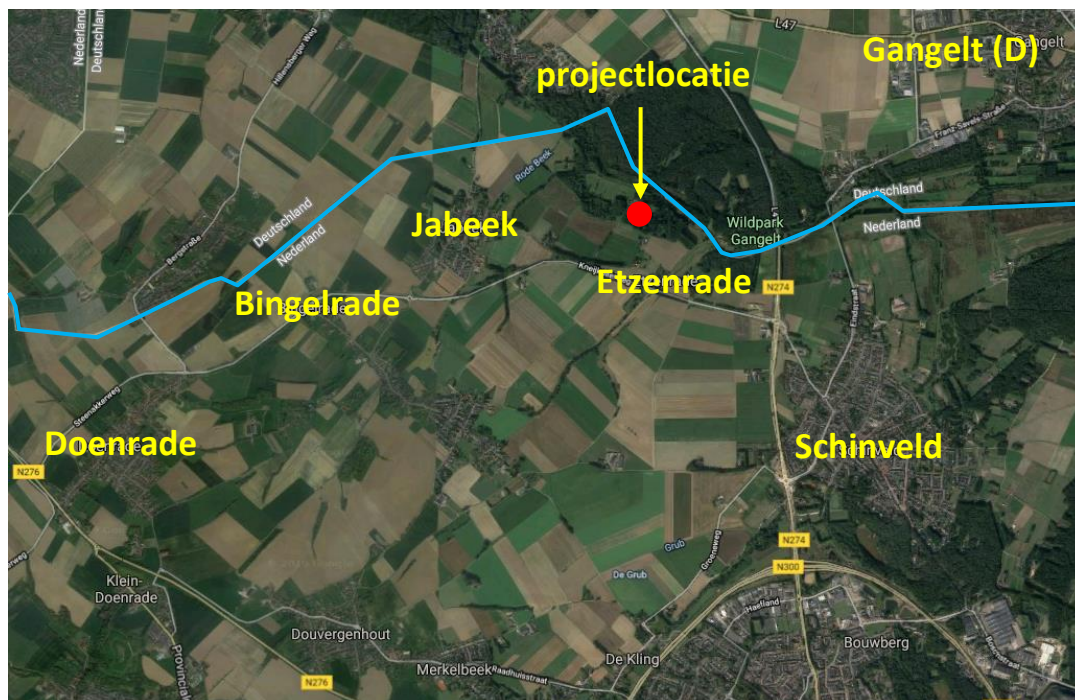
Het plan is hiermee in overeenstemming met de Toekomstvisie 2020 van de gemeente Onderbanken.







Op de onderstaande luchtfoto (*bron: Google Maps*) is de projectlocatie aangeduid middels een rode stip. De landsgrens tussen Nederland en Duitsland is middels een blauwe kleur aangeduid:



De onderstaande afbeelding toont de weg Roermolen in noordelijke richting, in de richting van de projectlocatie. Op de achtergrond is de Rijksmonumentale Roermolen zichtbaar:

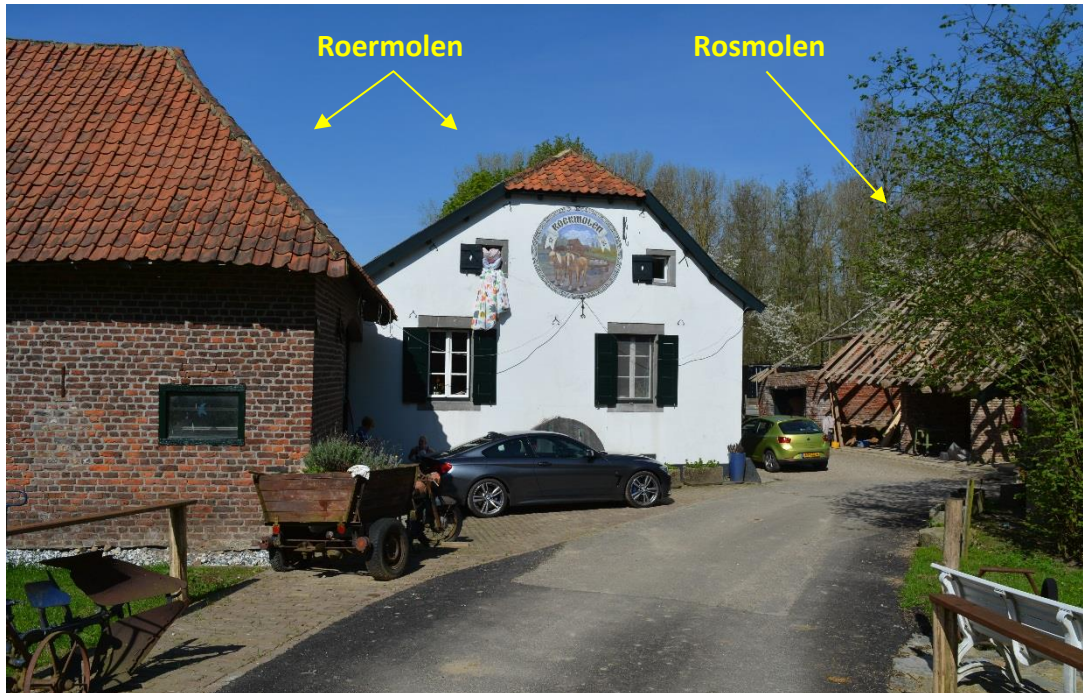


*De weg Roermolen in noordelijke richting, in de richting van de Rijksmonumentale Roermolen*





De navolgende afbeelding toont de Roermolen (links) en de Rosmolen (rechts), die binnen de onderhavige projectlocatie is gesitueerd, vanaf de zuidzijde.



*Het cultuurhistorisch ensemble van de Roermolen en de Rosmolen*

Onderstaand is de Rosmolen weergegeven tijdens de herstelwerkzaamheden aan het dak, die inmiddels zijn afgerond:



*De Rosmolen tijdens de herstelwerkzaamheden aan het dak*



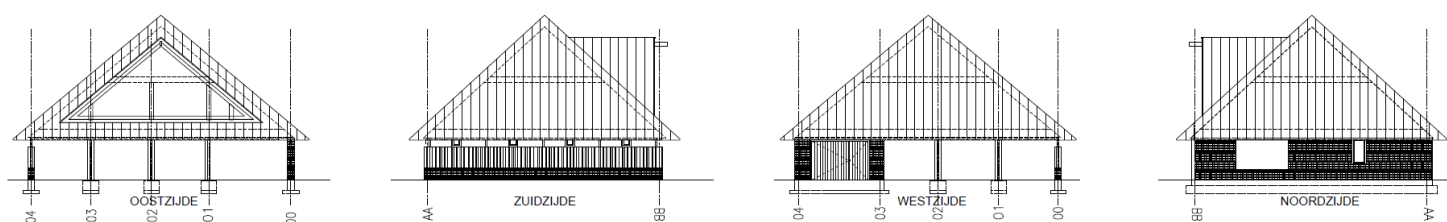


## 4 Planbeschrijving

### 4.1 De Rosmolen

De initiatiefnemer is voornemens in de voormalige schuur de Rosmolen een zelfstandige wooneenheid en een ondergeschikte bed and breakfastvoorziening bestaande uit drie kamers te realiseren. Hiertoe is door architect Cees Janbroers een bouwplan vervaardigd. In het navolgende wordt aan de hand van enkele afbeeldingen uit het bouwplan een korte toelichting gegeven over de voorgenomen verbouwing van de Rosmolen.

Het bouwplan behelst met name maatregelen aan de gevels, in de vorm van het toevoegen en wijzigen van raampartijen en in-/uitgangen. Onderstaand zijn de gevels van het gebouw in de bestaande situatie weergegeven:

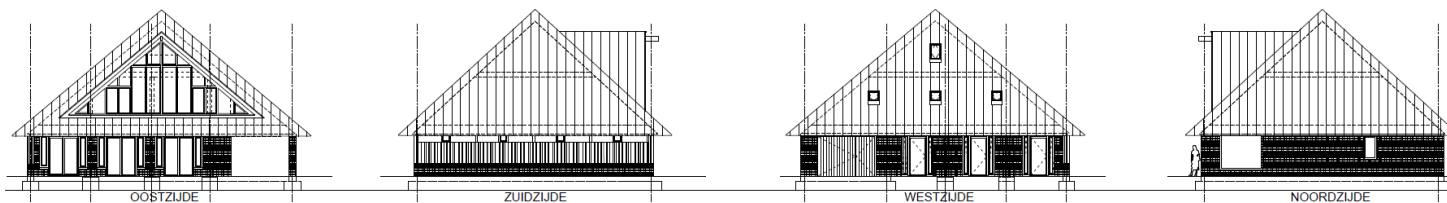


*Gevels bestaande situatie*

De Rosmolen heeft een voetprint van circa 211 m<sup>2</sup>. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag en is afgewerkt met een piramidedak. De goot- en bouwhoogte bedraagt circa 2,50 meter respectievelijk circa 8 meter. Op de begane grond van de Rosmolen worden drie tweepersoonskamers ingericht ten behoeve van de bed and breakfastvoorziening. Deze kamers beschikken niet over een eigen kookegelegenheid. Eén van de drie bed and breakfastkamers wordt volledig rolstoeltoegankelijk. De eerste verdieping wordt ingericht als zelfstandige wooneenheid.

Met name aan de oost- en westgevel van het gebouw vinden wijzigingen plaats. Aan de oostzijde worden raampartijen toegevoegd ten behoeve van de drie bed and breakfast kamers. Aan de westzijde worden drie toegangsdeuren voor de drie bed and breakfast kamers en een toegangsportaal tot de zelfstandige wooneenheid gerealiseerd.

Onderstaand zijn de gevels van het gebouw in de toekomstige situatie weergegeven:



*Gevels toekomstige situatie*



## 4.2 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de landelijke parkeerkencijfers. Deze landelijke kencijfers zijn opgenomen in de brochure “Toekomstbestendig parkeren” van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). In deze brochure zijn voor diverse functies (waaronder wonen) parkeernormen opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de gebiedstypen ‘centrum’, ‘schil centrum’, ‘rest bebouwde kom’ en ‘buitengebied’. Tevens wordt onderscheid gemaakt in de mate van stedelijkheid van een gebied, variërend van ‘zeer sterk stedelijk’ tot ‘niet stedelijk’.

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in een vrijstaand gebouw. De toekomstige woning wordt derhalve gecategoriseerd in de categorie 'koophuis, vrijstaand'. De projectlocatie is gelegen in het buitengebied, in een niet-stedelijke omgeving. In dit gebiedstype geldt voor de categorie 'koophuis, vrijstaand' een parkeernorm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. Ten behoeve van het woonhuis dienen derhalve minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Voor een bed and breakfast zijn in de brochure “Toekomstbestendig parkeren” geen specifieke parkeernormen opgenomen. Aangezien het drie tweepersoonskamers betreffen, wordt met één parkeerplaats per kamer in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

Dit betekent dat in totaal vijf parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden. Op het eigen perceel behorende bij de Rosmolen is voldoende ruimte aanwezig voor het aanleggen van vijf parkeerplaatsen.

Op de onderstaande situatietekening zijn de vijf parkeerplaatsen middels een rode omlijnijng aangeduid:



Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

### 5.1 Akoestiek

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

#### *Wet geluidhinder*

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Een 'goede ruimtelijke ordening'*

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

#### **Projectlocatie**

##### *Wet geluidhinder*

Het onderhavige plan voorziet in het toevoegen een zelfstandige woning en een bed and breakfastvoorziening met drie kamers in een bestaand bijgebouw. Een woning betreft een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Een bed and breakfastvoorziening wordt niet als een geluidgevoelige functie beschouwd. De projectlocatie is gelegen in het buitengebied en ligt dermate afgelegen, dat er in de directe omgeving geen sprake is van industrielawaai, spoorweglawaai of wegverkeerslawaai. De dichtstbijzijnde weg is de Roermolen, die verder in zuidelijke richting overgaat in de Molenweg. Deze wegen betreffen 30 km/uur-wegen en hebben derhalve geen onderzoekszone. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde.

##### *Een 'goede ruimtelijke ordening'*

Naast een toetsing aan de Wet geluidhinder, dient tevens sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen bedrijven gesitueerd. Er is dan ook geen sprake van bedrijvigheid met een geluiduitstraling op de projectlocatie. Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een bed and breakfastvoorziening in de Rosmolen. Een bed and breakfastvoorziening is een voorziening die ondergeschikt is aan de zelfstandige wooneenheid die zich in hetzelfde pand bevindt. Een bed and breakfastvoorziening heeft dan ook een zeer beperkte geluiduitstraling op de omgeving. Ten westen van de projectlocatie ligt Rijksmonumentale hoeve de Roermolen, waarin zich een woning bevindt. Om geluidoverlast tot een minimum te beperken, kan



ervoor worden gekozen de parkeerplaatsen ten behoeve van de bed and breakfast aan de oostzijde van de Rosmolen te situeren.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## 5.2 Water

### ***Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021***

De gemeente Beekdaelen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

### ***Legger en Keur Waterschap Limburg***

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatertangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

### ***Projectlocatie***

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een nieuwe wooneenheid met bed and breakfastvoorziening in een bestaand gebouw dat thans als bijgebouw wordt gebruikt. Conform het huidige beleid dient het hemelwater afgekoppeld te worden van het rioleringsstelsel en gescheiden van het vuilwater afgevoerd te worden. Het plan dient aan deze eisen te voldoen. Specifieke eisen ten aanzien van de waterhuishouding worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die in het kader van dit project dient te worden verstrekt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## 5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.



**Projectlocatie**

Het onderhavige plan voorziet in de functiewijziging van een bestaand (bij)gebouw. Het bijgebouw, dat thans wordt gebruikt als schuur, wordt verbouwd en geschikt gemaakt voor de vestiging van een zelfstandige wooneenheid en een hieraan ondergeschikte bed and breakfastvoorziening. Er vinden geen grondverzet of andere vormen van bodemverstoring plaats. De gronden zijn in het ter plaatse vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied' reeds bestemd tot 'Woondoeleinden', waardoor er vanuit kan worden gegaan dat de bodemkwaliteit ter plaatse in voldoende mate geschikt is voor de beoogde functie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

**5.4 Ecologie, flora en fauna**

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soorten- en gebiedsbescherming zijn dus vanaf 1 januari verankerd in de Wet natuurbescherming. Hoofddoel van deze nieuwe wet is nog steeds het behoud en herstel van de biodiversiteit (soortenbescherming). Daarnaast streeft de wet naar een doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling van de natuur in Nederland ter vervulling van maatschappelijke functies (gebiedsbescherming). De wet hanteert niet langer een in een indeling in beschermde soorten van tabel 1, 2 en 3 maar maakt een onderscheid in strikt beschermde soorten en overige soorten.

Strikt beschermde soorten:

- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (Vogelrichtlijn);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (vleermuizen, amfibieën van tabel 3).

Overige soorten:

- soorten van de Nationale lijst (bijlage A en B van de wet);
- overige aangewezen soorten (per provincie verschillend).

**Projectlocatie**

De Rosmolen is tot op heden steeds in gebruik geweest als schuur en bijgebouw behorende bij de naastgelegen woning. Ook hebben in het recente verleden herstelwerkzaamheden aan het dak van het gebouw plaatsgevonden. De Rosmolen is gesitueerd op een bestaand woonperceel. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat in het gebouw ter plaatse van de omliggende geen sprake is van aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

**5.5 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de actuele luchtkwaliteitseisen opgenomen (dit gedeelte van de Wm wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast gelden de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.





Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend.

#### *Niet in betekenende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

#### *Projectlocatie*

Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van één zelfstandige wooneenheid en een hieraan ondergeschikte bed and breakfastvoorziening. Dit plan kan derhalve, gelet op de ondergrens van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 5.6 Externe veiligheid

#### *Risicobenadering externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10<sup>-6</sup>/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

#### *Wet- en regelgeving*

##### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de



bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

#### **Projectlocatie**

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van een woning. Een woning betreft een kwetsbaar object in de zin van het Bevi. In de omgeving van de projectlocatie zijn echter geen risicobronnen in de vorm van risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen (over weg, water of spoor) of buisleidingen aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## **5.7 Archeologie**

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

#### **Onderhavig plan**

Het onderhavige plan wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw. Er vinden geen grondverzet of andere vormen van bodemverstoring plaats. Eventueel aanwezige archeologische resten worden derhalve niet verstoord.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Dit is in de onderhavige situatie niet het geval. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Beekdaelen zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Procedure*

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.



## Bijlage verbeelding

