Bestemmingsplan
‘Herziening Golfbaan de Herkenbosche’

Bestemmingsplan ‘Herziening Golfbaan de Herkenbosche’

Toelichting

Gemeente Roerdalen

VASTGESTELD

Versiedatum 29 maart 2023

NL.IMRO.1669.BPHKB2021GOLFHKB-VG01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding 4
1.1. Aanleiding 4
1.2. Ligging en plangrenzen 4
1.3. Geldende bestemmingsplannen 6
1.4. Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel 9
2.1. Projectgebied 9
2.2. Projectprofiel 11
Hoofdstuk 3. Beleidskader 14
3.1. Rijksbeleid 14
3.2. Provinciaal beleid 22
3.3. Regionaal beleid 27
3.4. Gemeentelijk beleid 29
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten 33
4.1. Archeologie en cultuurhistorie 33
4.2. Water 35
4.3. Flora en fauna 36
4.4. Verkeer en parkeren 39
4.5. Kabels, leidingen en straalpaden 41
Hoofdstuk 5. Milieuaspecten 42
5.1. Milieueffectrapportage 42
5.2. Bodemkwaliteit 44
5.3. Geluid 44
5.4. Luchtkwaliteit 45
5.5. Externe veiligheid 46
5.6. Bedrijven en milieuzonering 51
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid 53
6.1. Economische uitvoerbaarheid 53
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 53
Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving 55
7.1. Onderdelen bestemmingsplan 55
7.2. Toelichting op de verbeelding 55
7.3. Toelichting op de regels 55
Bijlagen 57

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het initiatief betreft de realisatie van een golfhotel met 40 kamers op het terrein van Golfbaan de Herkenbosche in het buitengebied ten noorden van Herkenbosch. Daarnaast wordt het volgende beoogd:

- de bestemming van de huidige woning aan de Stationsweg 104 te wijzigen naar een burgerwoning (deze woning is destijds vergund als bedrijfswoning, en nu planologisch bestemd als recreatiewoning);
- nieuwbouw van een bedrijfswoning nabij de ingang van het golfterrein;
- het in gebruik zijnde kantoor en enkele andere gebouwen op het golfterrein worden gesloopt;
- de bestaande recreatiewoning Stationsweg 106 op het golfterrein als zodanig te bestemmen. Deze woning is reeds lange tijd aanwezig en als zodanig in gebruik.

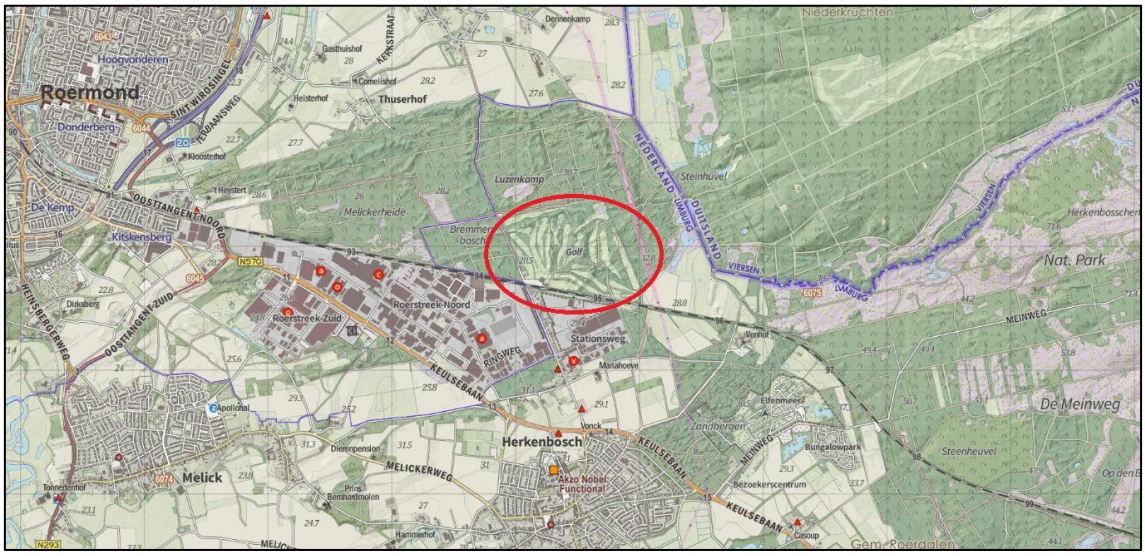
Bij besluit op 19 oktober 1992 is een vergunning verleend door de toenmalige gemeente Melick en Herkenbosch voor de bouw van een verblijfsaccommodatie met 20 kamers naast het clubgebouw. Een jaar eerder zijn vergunningen verleend voor o.a. de bouw van de golfbaan, het clubgebouw, een afslaghut, twee bedrijfswoningen en één recreatiewoning. Ten opzichte van de vergunde situatie ziet dit plan dus op een uitbreiding van 20 kamers voor een verblijfsaccommodatie, het bestemmen van een recreatiewoning naar burgerwoning (Stationsweg 104), het verplaatsen van de bedrijfswoning (door nieuw te bouwen) en de sloop van het kantoor. De vergunde situatie is destijds niet correct planologisch vastgelegd.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen - 2e herziening en heeft de bestemming ‘Recreatie - Dagrecreatie’. Gedeeltelijk gelden tevens de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie - 5’ en ‘Waarde - Archeologie – 6’.
De beoogde ontwikkeling van het hotel past al binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan bevat namelijk reeds ruime bouwmogelijkheden. Daarnaast is horeca die ondergeschikt is aan het golfterrein ook al toegestaan in de regels van het geldende bestemmingsplan. Om het hotel en met name ook de overige zaken echter volledig op maat te regelen is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Belangrijk is daarbij dat het bouwvlak en de bouwhoogte ingeperkt wordt ten opzichte van de bestaande mogelijkheden. Het college van burgemeester en wethouders heeft eerder al een positief principebesluit genomen over de voorgenomen ontwikkeling en het opstellen van dit bestemmingsplan.

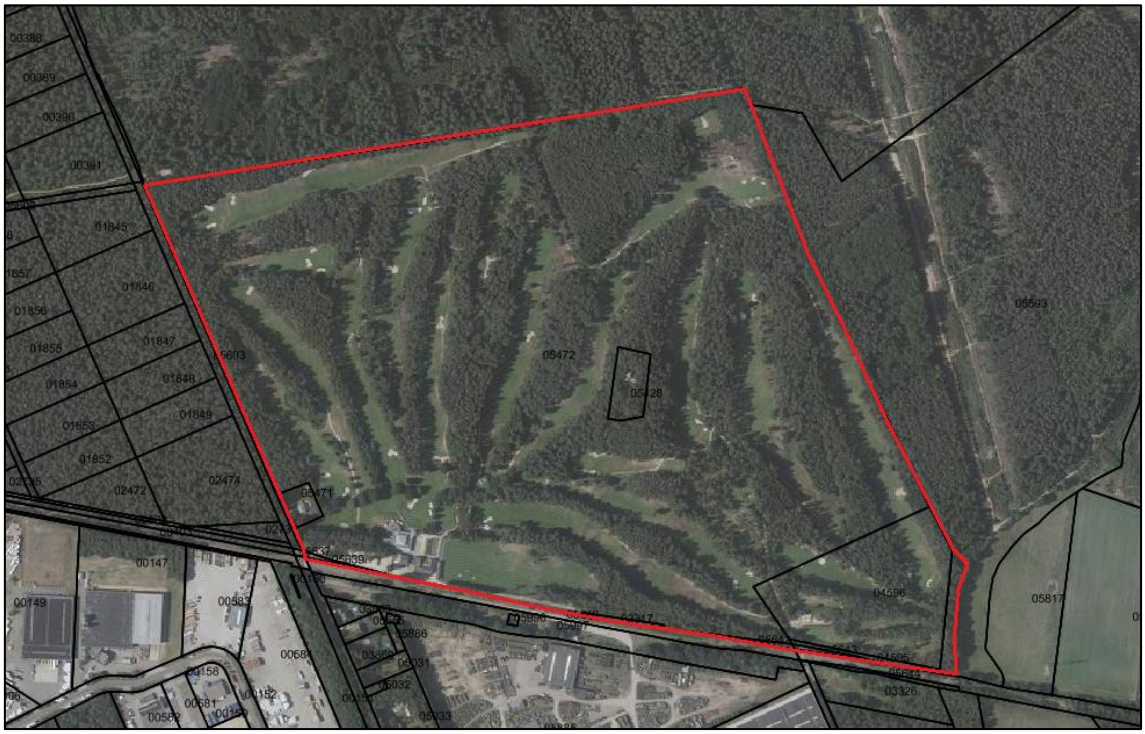
1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied betreft het golfterrein ‘De Herkenbosche’ aan de Stationsweg en de bedrijfswoning Stationsweg 104 ten noorden van de kern Herkenbosch in de gemeente Roerdalen. Het golfterrein ligt ingeklemd tussen enerzijds het Nationaal Park De Meinweg ten

noorden van het golfterrein en anderzijds het industrieterrein Roerstreek ten zuiden van het golfterrein. Ten zuiden van het golfterrein loopt in oost-westelijke richting de oude spoorbaan De IJzeren Rijn. Het plangebied is op de navolgende afbeeldingen weergegeven.



Topografische kaart plangebied, plangebied in rode cirkel (bron: www.opentopo.nl)



Kadastrale kaart met luchtfoto op achtergrond en ingetekend plangebied (bron: pdok.nl)

De percelen waarop de beoogde ontwikkelingen zijn voorzien staan kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie A, nummers 5471, 5472, 4596, 4595, 5642, 5643, 3317, 5428 en een klein gedeelte van nummer 5593. In totaliteit heeft het plangebied van dit bestemmingsplan een oppervlakte van ca. 647.560 m².

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldend bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen - 2e herziening” dat op 21-04-2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Recreatie - Dagrecreatie’ en de functieaanduiding ‘golfbaan’. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie - 5’ en ‘Waarde - Archeologie - 6’ voor de locatie. Ook gelden gebiedsaanduidingen ‘milieuzone - roerdalslenk III’ en ‘geluidzone - industrie’. Deze laatste aanduiding is op navolgende afbeelding weergegeven met een oranje lijn.

Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen - 2e herziening

De voor ‘Recreatie - Dagrecreatie’ aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding ‘golfbaan’ bestemd voor een golfterrein, alsmede de instandhouding van bos, houtopstanden, natuurterreinen. Daaraan ondergeschikt horeca en recreatief medegebruik, alsmede tot behoud of herstel van de plaatseljike hoge natuurwaarden.

Op de als ‘golfbaan’ aangewezen gronden zijn de volgende bouwregels van toepassing:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen en schuilgelegenheden, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. het aantal schuilgelegenheden bedraagt ten hoogste 6;
c. de oppervlakte van een schuilgelegenheid bedraagt ten hoogste 25 m²;

d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid bedraagt ten hoogste 4,5 m;
e. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak bedraagt max. 2 m;
f. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen buiten het bouwvlak bedraagt max. 1,2 m;
g. het aantal recreatiewoningen bedraagt ten hoogste 2;
h. de bestaande maatvoering van recreatiewoningen niet mag worden vergroot.

Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 5' en 'Waarde - Archeologie - 6'. De gronden zijn, behalve voor de hierboven genoemde bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Archeologie is in hoofdstuk 4 uitgewerkt en toegelicht.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk III' is vanuit provinciaal beleid vastgelegd om te waarborgen dat ter plaatse geen boorputten of bodemenergiesystemen dieper dan 30 meter worden opgericht. Deze gebiedsaanduiding zal ook gelden in dit bestemmingsplan.
Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' is vastgelegd ter waarborging van de provinciale geluidzone rondom het industrieterrein Roerstreek. Binnen deze geluidzone mogen in beginsel geen nieuwe gevoelige functies worden opgericht.

De huidige bebouwing van de golfclub, bestaande uit het verenigingsgebouw, het restaurant, het in gebruik zijnde kantoor, enkele bijgebouwen en de bedrijfswoning zijn gelegen binnen het bouwvlak in het zuidwesten van het plangebied.

Onder de vigeur van het bestemmingsplan "1e partiële herziening Buitengebied van de gemeente Melick en Herkenbosch - Golfbaan" van de toenmalige gemeente Melick en Herkenbosch zijn er een drietal vergunningen verleend. In 1992 is een vergunning verleend voor de realisatie van een hotelaccommodatie met 20 kamers. Tot op heden is deze vergunning niet ingetrokken noch geëffectueerd. Doordat het geldende bestemmingsplan al ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden bevat, past een hotel van 40 kamers - zowel qua gebruik als bebouwingsmogelijkheden - overigens al binnen dit huidige bestemmingsplan.

Ook zijn in dat jaar drie vergunningen verleend voor de realisatie van twee beheerderswoningen (Stationsweg 104 en Stationsweg 100) en één recreatiewoning (Stationsweg 106). De aanduiding 'bedrijfswoning' ontbreekt echter in het geldende bestemmingsplan, ondanks de afgegeven vergunningen en de aanwezigheid van de bedrijfswoningen. De voormalige bedrijfswoning Stationsweg 100 is momenteel al jaren in gebruik als kantoor bij de golfbaan. Noch de bedrijfswoning Stationsweg 104, noch de voormalige bedrijfswoning Stationsweg 100 (nu kantoor) zijn in het geldende bestemmingsplan opgenomen, al zijn er wel twee recreatiewoningen als zodanig bestemd.

Daarmee kan de volgende vergelijking worden gemaakt tussen de huidige planologisch toegestane situatie, de vergunde (en oorspronkelijk planologische) situatie, de feitelijk aanwezige situatie en de nu beoogde situatie (zie navolgende tabel).

Vergunde situatie	Planologisch toegestaan	Feitelijk aanwezig/gebruik	Beoogde situatie
1 recreatiewoning	2 recreatiewoningen	1 recreatiewoning	1 recreatiewoning
2 bedrijfswoningen	0 bedrijfswoning (abuis)	1 bedrijfswoning	1 bedrijfswoning
0 burgerwoning	0 burgerwoning	1 kantoor	1 burgerwoning
20 hotelkamers	40 hotelkamers	0 hotelkamers	40 hotelkamers

Uit deze tabel blijkt dat abusievelijk de vergunde situatie niet in overeenstemming is met hetgeen planologisch is toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan en met de feitelijke situatie. Dit bestemmingsplan is bedoeld om het gewenste golfhotel te realiseren en verder alles planologisch correct te regelen.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Herziening Golfbaan de Herkenbosche' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In deze toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (procedures) van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Projectgebied

Ruimtelijke en functionele structuur

Het golfterrein is gelegen in het bosgebied dat bekend staat als Luzenkamp. Dit bosgebied – gedeeltelijk onderdeel van Nationaal Park de Meinweg – grenst aan de westzijde van de Melickerheide en de oostzijde wordt begrensd door het Duitse Elmpter Wald. Het golfterrein is geen onderdeel van het Nationaal Park. Ten zuiden van het golfterrein loopt het oude tracé van de IJzeren Rijn. Hier ten zuiden van liggen bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen worden gescheiden door woningen aan de Stationsweg. Hierdoor is het golfterrein omgeven door diverse functies.

Het als Natura 2000 aangewezen Nationale Park de Meinweg is een natuurgebied met enkele verschillende landschappen, zoals heidegebieden, bosgebieden en waterrijke gebieden. Ook kenmerkt het landschap zich door de terrassen en de drietal steile overgangen tussen deze verschillende terrassen. Het hoogteverschil tussen deze terrassen is circa 50 meter. Dwars op deze terrassen zijn beekdalen ontstaan, namelijk het dal van de Boschbeek en de Roode Beek. Tussen deze beken en beekdalen liggen steile vennen en uitgestrekte bossen en heidevelden.

Het oude tracé van de IJzeren Rijn vormt ten zuiden van het golfterrein een duidelijke grens tussen enerzijds de natuur ten noorden van het tracé en anderzijds industrie en woningen ten zuiden van het tracé. Bedrijventerrein Roerstreek bestaat uit drie bedrijventerreinen en vormt een grote bedrijvenzone aan de oostzijde van Roermond. Eind jaren ’60 zijn de eerste fabrieken gerealiseerd ter plaatse van het huidige bedrijf Rockwool. Het bedrijventerrein groeide daarna met name richting het oosten. In totaliteit heeft het terrein een oppervlakte van circa 45 hectare. Ruim 100 bedrijven zijn gevestigd op bedrijventerrein Roerstreek waarvan een groot gedeelte actief is in de sectoren industrie, groothandel en logistiek/distributie.

Op de voornoemde grens, gevormd door het oude spoortracé, lag vroeger station Melick-Herkenbosch met een spooremplacement en een fabriek. De aanwezigheid van dit spoor heeft ook geleid tot woningbouw in deze omgeving. Deze woningbouw concentreerde zich her en der aan de Stationsweg en de Wijngaardstraat. Vanaf jaren ’70 nam de woningbouw verder toe en ontstond er een lint met bebouwing aan de oostzijde van de Stationsweg en noordzijde van de Wijngaardstraat.

Plangebied en directe omgeving

Het plangebied bestaat uit een golfterrein, bebouwing ten behoeve van dit golfterrein, zoals een restaurant en een kantoor, en een vrijstaande bedrijfswoning met een tuinhuis (Stationsweg 104). De golfbaan bestaat uit 18 holes met bijbehorende fairways en tees. Door de bosachtige omgeving wordt een golfbaan zoals De Herkenbosche ook wel een bosbaan genoemd. Het bos en het landschap wordt gekenmerkt door stuifduinen, hoofdzakelijk naaldbomen en op veel plaatsen rododendrons. De golfbaan sluit naadloos aan op de omliggende natuurgebieden, met daarin ook de nodige stuifduinlandschappen en hoogteverschillen.

Recente luchtfoto golfclub De Herkenbosche (2019)

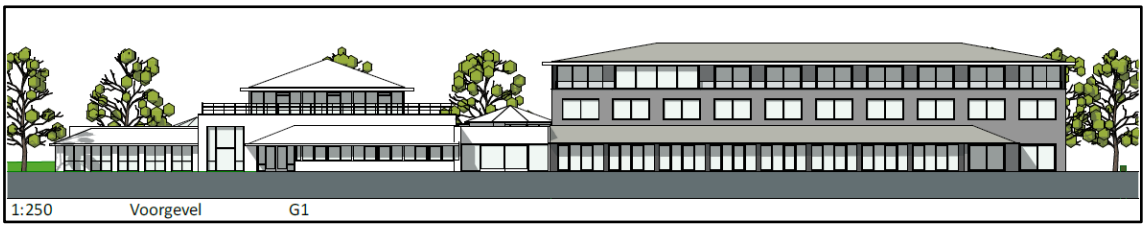
Recente luchtfoto noordoostelijke hoek golfbaan (2019)

De bebouwing ten behoeve van de golfbaan bestaat uit een viertal gebouwen: een restaurant/verenigingsgebouw, een kantoor (voormalige bedrijfswoning), een bijgebouw voor opslag van materialen en een overdekte afslagplaats. Ook is er een recreatiewoning aanwezig midden op het golfterrein. Het parkeerterrein bevindt zich in de meest zuidwestelijke hoek van het plangebied, vlak na de spoorwegovergang.

2.2. Projectprofiel

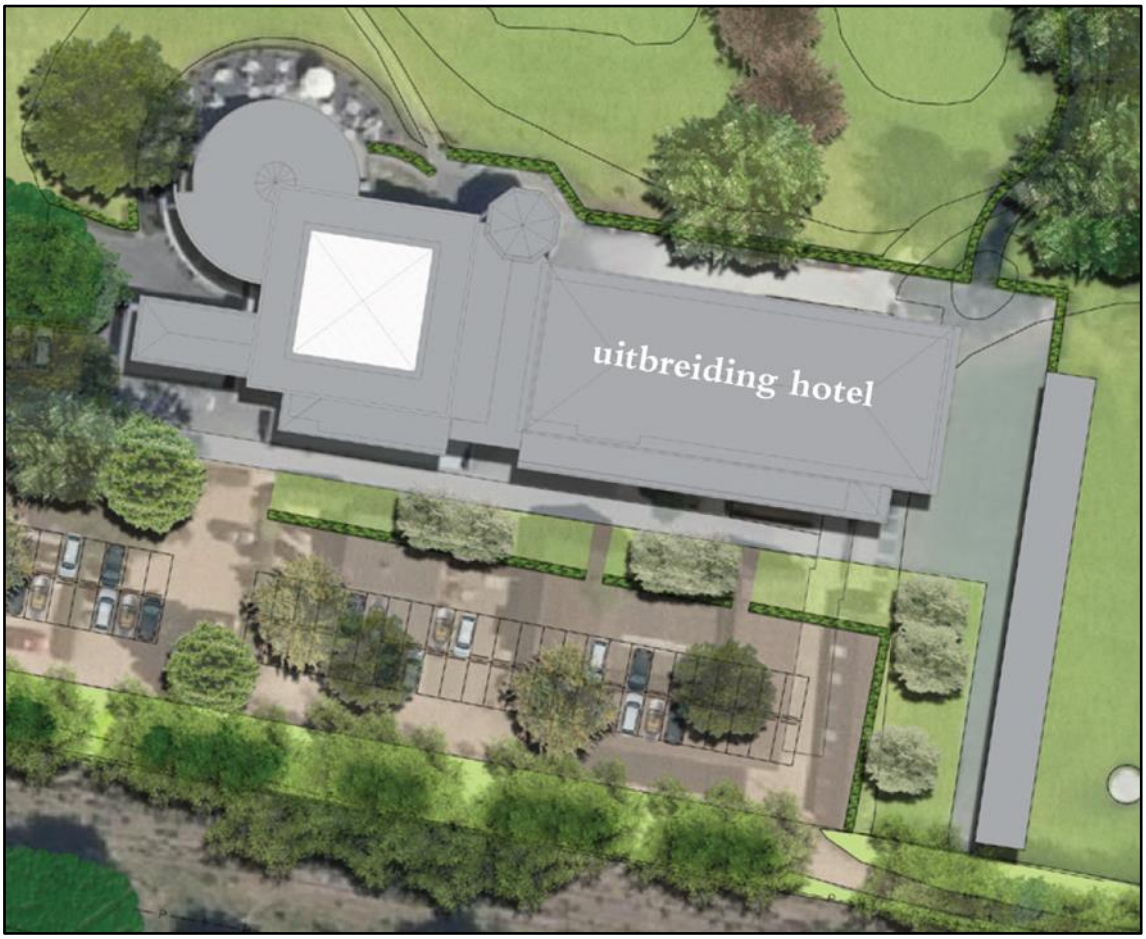
Het initiatief betreft de realisatie van een golfhotel met 40 kamers op het terrein van Golfbaan De Herkenbosche. Het golfhotel wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing van het restaurant/clubhuis gerealiseerd.

Impressie nieuwbouw golfhotel (Engelman Architecten)



Impressie van de gevel van het golfhotel (Engelman Architecten)

In de nieuwbouw worden – naast de hotelkamers – ook faciliteiten van de golfbaan ondergebracht. Dit betekent dat de bestaande bebouwing gesloopt wordt. Ter plaatse van de gesloopte gebouwen worden extra parkeerplaatsen en extra groen gerealiseerd. Tenslotte wordt de overkapping van de driving range verplaatst.



Impressie nieuwe situatie na sloop gebouwen (Bureau Verbeek)

Naast de sloop van de gebouwen en de realisatie van het hotel wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd naast de ingang van de golfbaan. Het betreft een vrijstaande woning.

Tenslotte krijgt de bestaande woning aan de Stationsweg 104 een woonbestemming conform het feitelijk gebruik, hetzelfde geldt voor de bestaande woning op het golfterrein die als recreatiewoning bestemd wordt.

Locatie nieuw te bouwen bedrijfswoning nabij de ingang (witte stip en geel omlijnd)

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio’s
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied

- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In titel 2.6 van het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling nationale ruimtelijke belangen, zoals gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In een regeling (genaamd Rarro) wordt daar uitvoering aan gegeven.

Uitsnede kaartbeeld Rarro (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordeling plan

In het plangebied zijn regels uit het Barro van toepassing. Het gaat om de aanwijzing van een 'zoekgebied buisleidingen' dat aan weerszijden van het buisleidingen tracé Limburg is geprojecteerd. Dit zoekgebied is binnen het plangebied gelegen. Het buistracé loopt ten oosten van het plangebied in noord-zuidelijke richting zoals op voorgaande afbeelding is weergegeven. Het Barro bevat regels omtrent deze aanwijzing. In artikel 2.9.2. is opgenomen dat de breedte van een dergelijk zoekgebied aan weerszijden van het tracé 250 meter is, gemeten vanaf de buitenste begrenzing van dit tracé.

In artikel 2.9.4. is opgenomen dat een bestemmingsplan, zoals dit bestemmingsplan, geen nieuwe activiteiten mag toelaten die een belemmering kunnen vormen voor de aanleg van een

buisleiding van nationaal belang. Met dit bestemmingsplan worden ter plaatse van het 'zoekgebied buisleidingen' geen nieuwe activiteiten toegestaan of gerealiseerd. Deze gronden blijven namelijk in gebruik conform bestaand gebruik, namelijk als golfbaan. Dit bestemmingsplan heeft dus geen invloed op het buisleidingentracé of de beschermingszone ervan, en anderzijds vormt de aanwezigheid van het 'zoekgebied buisleidingen' geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere nationale ruimtelijke belangen aangewezen:

- direct ten zuidwesten van het plangebied is een reserveringsgebied opgenomen voor de mogelijke aanleg van een nieuwe landelijke spoorweg. Dit reserveringsgebied heeft geen ruimtelijke of planologische invloed op het planvoornemen en het plangebied. Andersom geldt dat het beoogde planvoornemen geen belemmering vormt voor dit reserveringsgebied;
- 900 meter ten noorden van het plangebied is een obstakelbeheergebied aangewezen rondom vliegbasis Brüggen. In dit gebied dient de maximale toelaatbare hoogte van objecten in overeenstemming te zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. Dit obstakelbeheergebied heeft geen ruimtelijke of planologische invloed op het planvoornemen en het plangebied. Andersom geldt dat het beoogde planvoornemen geen belemmering vormt voor dit obstakelbeheergebied. Bovendien is het vliegveld reeds lange tijd niet meer in gebruik.

Concluderend kan worden vastgesteld dat aan de regels van het Barro kan worden voldaan en dat de genoemde nationale belangen geen belemmering vormen voor het beoogde planvoornemen.

3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. 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.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

a. de behoefte aan die ontwikkeling;
b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Het plan betreft de realisatie van een golfhotel met 40 kamers, waarvan al 20 kamers zijn vergund in 1992. Deze zijn echter nooit gebouwd. Tevens wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd ten zuiden van de woning Stationsweg 104. De feitelijk aanwezige bedrijfswoning (Stationsweg 104) wordt juridisch-planologisch omgezet naar burgerwoning. Het aanwezige kantoor (vergund als bedrijfswoning) wordt gesloopt. De aanwezige recreatiewoning elders op het terrein wordt als recreatiewoning aangeduid. Het planvoornemen ten opzichte van de vergunde situatie betreft dus de uitbreiding van een golfhotel met 20 kamers, de omzetting van één bedrijfswoning naar één burgerwoning.

Bovenstaande is op navolgende tabel inzichtelijk gemaakt. Hierna wordt ingegaan op deze verschillende onderdelen

Vergunde situatie	Planologisch toegestaan	Feitelijk aanwezig/gebruik	Beoogde situatie
1 recreatiewoning	2 recreatiewoningen	1 recreatiewoning	1 recreatiewoning
2 bedrijfswoningen	0 bedrijfswoning (abuis)	1 bedrijfswoning	1 bedrijfswoning
0 burgerwoning	0 burgerwoning	1 kantoor	1 burgerwoning
20 hotelkamers	40 hotelkamers	0 hotelkamers	40 hotelkamers

Golfhotel

Vast staat dat in het bestaande bestemmingsplan aan het plangebied de bestemming 'recreatie - dagrecreatie' is toegekend. De locatie waar het hotel gerealiseerd wordt, heeft in het huidige bestemmingsplan al een groot bouwvlak en er is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Daarnaast was horeca die ondergeschikt is aan het golfterrein ook al toegestaan op grond van de regels van het geldende bestemmingsplan. Het hotel past daarom al binnen de kaders van het bestemmingsplan. Het plangebied kan hierdoor bestempeld worden als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van horeca en recreatie zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Gelet hierop - en doordat de bebouwing direct aansluit op de bebouwing ten zuiden van het plangebied (woningen aan Stationsweg en industrieterrein Roerstreek) kan gesteld worden dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied ligt. Hierdoor geldt de verzwaarde motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied niet.

Van belang is om te toetsen of sprake is van een '<u>nieuwe</u> stedelijke ontwikkeling', zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. In dit geval is géén sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', omdat er ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt. Het bouwvlak is verkleind en de bouwmogelijkheden zijn ingeperkt.

In het voorgaande regime waren namelijk ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' geen bouwregels opgelegd voor gebouwen ten dienste van de bestemming, met uitzondering van het aantal schuilgelegenheden, het aantal en de maatvoering van recreatiewoningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Dit betekende dat er binnen het bouwvlak gebouwen ten dienste van de bestemming mogelijk waren, zoals een clubhuis, met onbeperkte bouwregels (m.u.v. het bouwvlak). Met dit bestemmingsplan zijn deze mogelijkheden sterk begrensd. Zo is

er een aanduiding geprojecteerd waarbinnen de horecabebouwing mag worden opgericht en zijn bouwregels (maatvoering) opgenomen voor deze bedrijfsbebouwing. Daarnaast is duidelijkheid verschaft in hetgeen gebouwd mag worden, waardoor in dit geval sprake is van een planologische functiewijziging.
Zoals de Afdeling al heeft overwogen in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) voorziet een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit werd bevestigd in de uitspraak op 10 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2021:518). In de laatstgenoemde uitspraak was sprake van een overeenkomende situatie.

Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging zo'n aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval voorziet het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet in een uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, en derhalve niet in nieuw ruimtebeslag, maar uitsluitend in de uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. In dat kader kan worden betoogd dat de aard en de omvang van functiewijziging niet zodanig is dat moet worden geoordeeld dat (alsnog) sprake is van een nieuwe ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Ten slotte is met dit bestemmingsplan het bouwvlak verkleind.

Nu met recht betoogd kan worden dat het project geen nieuw beslag legt op de ruimte, is géén sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er wordt immers niet meer bebouwing mogelijk gemaakt dan op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds kon worden gerealiseerd.

Volledigheidshalve is door Stec groep alsnog een ladderonderzoek uitgevoerd. In de periode tussen het ontwerp-bestemmingsplan en de vaststelling is vervolgens een notitie opgesteld door Stec groep, waarin onder andere ook is gekeken naar vergelijkbare golfhotelconcepten elders in Nederland. Hierna volgen achtereenvolgend de resultaten en conclusies uit het ladderonderzoek en daarna de conclusies uit het memo. Beide rapportages zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ladderonderzoek Stec groep
Ten tijde van het opstellen van het ladderonderzoek (datum oorspronkelijke rapport is 8 april 2020) bleek er kwantitatief voldoende ruimte te zijn voor de toevoeging van 20 extra hotelkamers bij golfbaan de Herkenbosche. De navolgende tekst bevat de bevindingen en conclusies uit het rapport van 8 april 2020.
Er is namelijk geconstateerd dat er binnen een cirkel van 60 km rondom het plangebied vraag is naar toevoeging van circa maximaal 1.300 extra hotelkamers. Binnen het verzorgingsgebied (Midden-Limburg) bestaat een kwantitatieve behoefte van circa maximaal 70 kamers.

Ook kwalitatief speelt de bouw van een golfhotel in op verschillende trends:

- Het golfhotel speelt in op de behoefte aan meer beleving. Gasten willen iets bijzonders meemaken, bij voorkeur in de natuur. Rust, ruimte, comfort, kwaliteit, persoonlijke

aandacht en gemak zijn hierbij belangrijk. Door aan de golfbaan een hotel toe te voegen wordt ingespeeld op deze behoefte.

- Golfers spelen het liefst op veel verschillende banen. Hierdoor hebben ze in toenemende mate behoefte aan locaties waar ze kunnen overnachten. Hierdoor kunnen ze de volgende dag nog een ronde spelen of in de omgeving een andere baan aan doen.
- Het golfhotel speelt in op de vraag vanuit Duitsland. Door het toevoegen van een hotel wordt de reisbereidheid van golfers verhoogd. Naar verwachting wordt de reikwijdte van de golfbaan daarmee ook groter. Hierdoor wordt de golfbaan niet alleen aantrekkelijker voor Nederlandse gasten, maar ook voor Duitse gasten. In Duitsland groeit de vraag naar golfbanen namelijk sterk, maar blijft het aanbod (kwalitatief) achter. Hierdoor golfen steeds meer Duitsers in Nederland. Zeker in grensgebieden.

Met het realiseren van het golfhotel zal een zeer specifiek publiek worden getrokken. Nagenoeg de volledige vraag zal vanuit golfers komen. Het hotel concurreert daarmee niet tot nauwelijks met de reeds gevestigde hotels in Midden-Limburg en zorgt juist voor bijzonder en passend aanbod náást het reguliere aanbod. In het ladderrapport zijn daarom aanvullend kwalitatieve argumenten benoemd die hieronder zijn samengevat:

- golfmarkt groeit sterk, zowel in Nederland als in Duitsland;
- structuur van golfmarkt verandert: van overwegend clubverband naar meer vrije golfers;
- vitaliteit en bedrijfsvoering moderne golfbanen steeds meer afhankelijk van ‘secundaire’ inkomsten zoals hotelaanbod;
- naar verwachting een toename van circa 800 golfers in de regio Midden-Limburg in de komende 10 jaar;
- ook vanuit Duits achterland een forse toename van het aantal golfbezoekers verwacht voor Midden-Limburg;
- toevoeging hotelkamers bij De Herkenbosche speelt in een op specifieke kwalitatieve behoefte en trekt ‘nieuwe en unieke’ doelgroep naar Midden-Limburg;
- golfhotel-aanbod binnen de regio is beperkt.

Effecten

Stec groep taxeert in het rapport van 8 april 2020 dat er zowel kwantitatief als kwalitatief voldoende behoefte bestaat aan een golfhotel in het verzorgingsgebied. Het beoogde golfhotel is ondergeschikt aan de golfbaan en richt zich primair op een specifieke doelgroep (golfers van golfbaan de Herkenbosche). Verwacht wordt daarom dat er na toevoeging van het golfhotel geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten zullen optreden (c.q. onaanvaardbare leegstand) binnen de bestaande (reguliere) hotelmarkt. Hiermee kan worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Notitie kwalitatieve behoefte Stec groep

Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bleek er nogal wat tijdsverloop ten opzichte van het oorspronkelijk rapport van 8 april 2020. Begin 2023 heeft Stec groep daarom een aanvullende notitie opgesteld die met name in gaat op de kwalitatieve behoefte. Stec concludeert dat golfhotel de Herkenbosche voorziet in een kwalitatieve behoefte. De golfmarkt verandert en vraagt om een dergelijke voorziening. Hierdoor blijft de golfbaan een moderne en aantrekkelijke golfbaan en behoudt het ook in de toekomst haar bestaansrecht. De hotelgast

van het golfhotel zal voor het overgrote deel bestaan uit golfers, zoals ook bij vergelijkbare golfhotel-concepten elders in Nederland het geval is. Het hotel concurreert daarmee niet tot nauwelijks met ander hotelaanbod in de omgeving. Negatieve ruimtelijke effecten zullen zich daarmee niet voordoen. Sterker nog: het hotel trekt met het nieuwe hotelaanbod een ander en nieuw publiek naar de regio. Hiermee draagt het hotel bij aan extra bestedingen in de regio en zorg voor extra draagvlak voor voorzieningen in de regio.

Bedrijfswoning, burgerwoning en kantoor

Met het plan wordt één nieuwe bedrijfswoning gebouwd in het plangebied. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning (Stationsweg 104, in 1992 vergund als beheerderswoning) om te zetten naar burgerwoning. Het pand Stationsweg 100 (in 1992 vergund en gebouwd als beheerderswoning) is nu feitelijk als ondergeschikt kantoor in gebruik. Dit pand wordt gesloopt. De vergunde situatie is echter niet planologisch als zodanig vastgelegd. Ten opzichte van het huidig planologische regime is hierdoor sprake van de toevoeging één bedrijfswoning en één burgerwoning maar verdwijnt er ook één recreatiewoning.
Het kantoor is feitelijk als zodanig in gebruik ten dienste en ondergeschikt van het golfterrein. Het kantoor wordt gebruikt door medewerkers van het golfbedrijf. Hiermee is aangetoond dat er sprake is van behoefte aan dit kantoor. Het aanwezige gebouw wordt gesloopt en de kantoorruimte wordt ondergebracht in het nieuw te bouwen hotel.

De om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning (Stationsweg 104) is al als zodanig in gebruik. De woning wordt al jaren bewoond door een derde, waardoor van een bedrijfswoning feitelijk geen sprake (meer) is. Door een omissie is dat destijds verkeerd bestemd in het nu geldende bestemmingsplan.

De nieuw te realiseren bedrijfswoning is vanuit bedrijfsoogpunt noodzakelijk, omdat de beoogde ontwikkeling van het golfhotel zorgt voor de continue aanwezigheid van gasten. Vanwege het belang vanuit bedrijfsoogpunt wordt de bedrijfswoning voor een specifiek doel gerealiseerd, waardoor leegstand wordt voorkomen. De bedrijfswoning mag pas worden gerealiseerd nadat het golfhotel is gerealiseerd.

Uit jurisprudentie blijkt verder dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt en dat daarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ABRS overwoog daarbij het volgende:
“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”
Op basis van het feit dat de ABRS eerder heeft geoordeeld dat de realisatie van 11 woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, kan gesteld worden dat ook onderhavig plan voor wat betreft de woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Verder kan gesteld worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, in die zin dat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe ruimte claimt omdat de nieuwe bedrijfswoning op het bestaande golfterrein gerealiseerd wordt en er een groot deel van de bestaande bouwmassa gesloopt wordt en compacter nieuw gebouwd wordt.

Per saldo betekent deze ontwikkeling een toename van één woning ten opzichte van de huidige planologische situatie. Ten opzichte van de vergunde situatie neemt het aantal woningen echter niet toe. Vanuit het oogpunt van plancapaciteit is derhalve geen sprake van een woningtoename.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in paragraaf 3.3 en 3.4 ingegaan op de realisatie van de woningen in het kader van de geldende structuurvisies op het gebied van wonen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet namelijk in een duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Algemeen

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenorganisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet (beoogde inwerkingtreding per 01-07-2022).

Vrijetijdseconomie

Ook de vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig:

- tussen beleving en bescherming van landschap en natuur
- tussen belangen van toeristen, recreanten en inwoners
- tussen uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten
- tussen de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Bij de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt verblijfsrecreatie vaak, zonder nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, als mogelijke nieuwe functie gezien. Dit is geen realistische oplossing wanneer dan sprake is van enkel een kwantitatieve toevoeging. Oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties (zoals permanent of tijdelijk wonen) leidt tot vertroebeling van de recreatieve identiteit en is ongewenst. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving, maar dat blijkt niet eenvoudig.

Beoordeling plan

De ambities van de provincie Limburg zijn als volgt als het gaat om hotels:

- Wij blijven voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal.
- De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkaanpak per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties zijn daarbij onder meer: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Hier kan sprake zijn van een nieuwe functie voor bestaande gebouwen, sloop van die gebouwen of een combinatie daarvan.

Specifiek voor de sector 'toerisme en recreatie' in Midden-Limburg is de volgende ambitie gesteld:
"We zetten in op bevordering van de kwalitatieve groei van toerisme boven kwantitatieve groei. We zorgen dat de groei in goede balans blijft met andere belangen zoals landschap en natuur. Op het gebied van toerisme en recreatie ondersteunen we de triple helix-aanpak - de samenwerking tussen bedrijfsleven, onderwijs en overheid - zoals die van Keyport. Tevens versterken we de vitale functies van de binnensteden van Roermond en Weert, die een belangrijke rol voor de regio vervullen. We zetten in op de bereikbaarheid van deze centra per fiets en met het openbaar vervoer. Hierdoor houden we de kernen en steden leefbaar en leveren we een bijdrage aan de gezondheid van de inwoners en aan de verduurzaming van de mobiliteit."

Dit plan past binnen bovengenoemde ambities, omdat het beoogde golfhotel zich primair richt op een specifieke doelgroep, namelijk golfers, zoals in paragraaf 3.1.4 reeds is toegelicht. Daarbij wordt het bestaande groene karakter van de huidige golfbaan zo veel mogelijk in stand gehouden er wordt er per saldo geen verstening toegevoegd. Zodoende ontstaat kwalitatieve groei. De instandhouding van de golfbaan wordt met dit bestemmingsplan gecontinueerd. De golfbaan en haar natuurlijke en landschappelijke omgeving worden niet aangetast.

Impressie toekomstige situatie (Bureau Verbeek)

Het plan betreft een toevoeging in de vorm van een golfhotel aan het verharde gedeelte ten oosten van het verenigingsgebouw/restaurant. Echter wordt er ook een grote bouwmassa gesloopt waardoor per saldo sprake is van ontstening. De bouwlocatie van het hotel ligt binnen het huidige bouwvlak en vormt de bebouwingsconcentratie op het golfterrein. Daarnaast is bij de ingang een nieuwe bedrijfswoning voorzien. Een landschapsplan is opgesteld om de nieuwbouw landschappelijk in te richten en er is gekeken naar de impact van het plan op de flora & fauna. Overigens is De Herkenbosche sowieso in het bezit van een certificering op het gebied van groenbeheer.

De kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel (voorheen Bronsgroene landschapszone) blijven daarmee behouden. Er wordt voldaan aan het Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna hetgeen elders in dit bestemmingsplan nader is toegelicht.

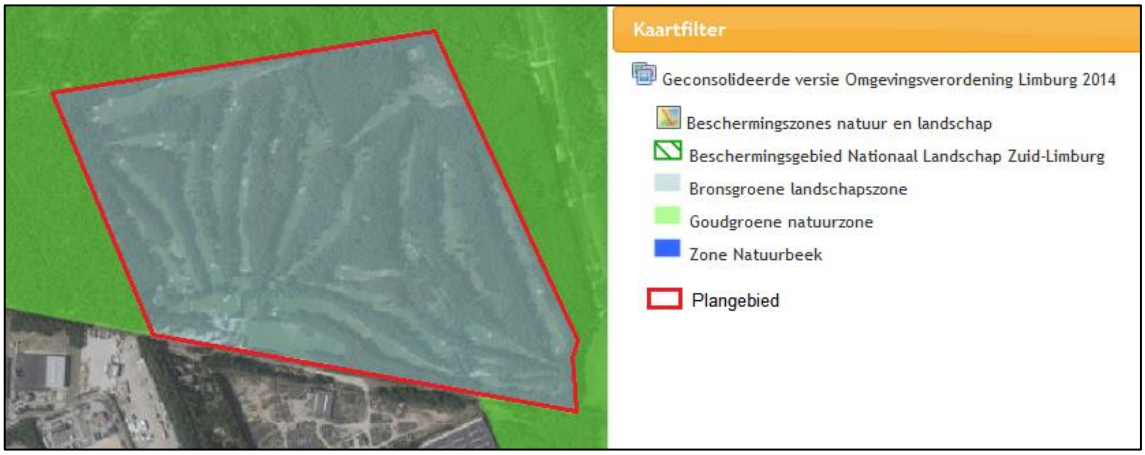
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel

ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

Natuur en landschap

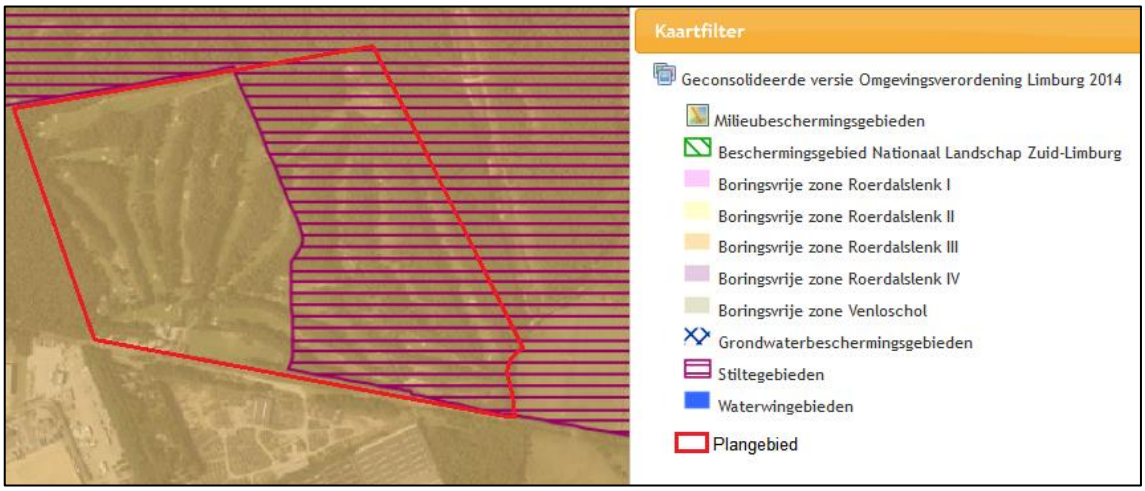


Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014, kaart Natuur en landschap (gecon. versie 23-02-2018)

Het planvoornemen is gelegen in de Bronsgroene landschapszone. Hiervoor geldt volgens artikel 2.7.2. van de Omgevingsverordening dat de toelichting een beschrijving moet bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd, waarbij de beleidsregel conform artikel 2.6.7, lid 2, dient te worden toegepast.

De golfbaan blijft ingevolge dit bestemmingsplan onveranderd. De kernkwaliteiten van de bosachtige en landschappelijke inrichting van het golfterrein blijft daarmee onveranderd van kracht, waarmee ook de kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone in stand blijven. Sterker nog: er vindt door de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan een verbetering plaats doordat het parkeerterrein een upgrade krijgt en de afscherming naar het spoor vergroend wordt. Direct ten oosten van het huidige restaurant- en verenigingsgebouw is een golfhotel met faciliteit voorzien. De huidige bebouwing wordt gesloopt. Ook dit zorgt voor een verbetering doordat minder fraaie en losstaande bebouwing vervangen wordt door nieuwbouw aansluitend aan de bestaande bebouwing. Er vindt clustering van bebouwing plaats en daarmee tevens een beter aanzicht en uitstraling van het gehele complex. Daarnaast wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd naast het huidige parkeerterrein. Tevens wordt de al feitelijke aanwezige bebouwing, in de vorm van een recreatiewoning als zodanig bestemd, en wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. In 1992 zijn reeds vergunningen verleend voor de bouw van een hotel met 20 kamers, twee beheerderswoningen en één recreatiewoning. De ontwikkelingen worden gerealiseerd op gronden waarin zich geen kernkwaliteiten bevinden, zoals ook in de vorige paragraaf is toegelicht. In paragraaf 2.2 en 4.3 zijn de bekende en geïnventariseerde natuurwaarden van het plangebied toegelicht.

Milieubeschermingsgebieden



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014, kaart Milieubeschermingsgebieden (gecon. versie 23-02-2018)

Het plangebied is gelegen in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III', waarbinnen geen boorput of bodemenergiesysteem mag worden gerealiseerd dieper dan 80 m-mv. Deze regels worden opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.
Tevens is het oostelijk gedeelte van het plangebied aangeduid als 'Stiltegebied'. Hierbinnen is het verboden buiten een inrichting met een motorvoertuig of een bromfiets met draaiende verbrandingsmotor te bevinden buiten de voor deze voertuigen openstaande wegen en terreinen.

Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014

Het plangebied is gelegen in de regio Midden-Limburg en in het 'Landelijk gebied'. Met betrekking tot dit planvoornemen gelden daarom specifieke regels vanuit de Omgevingsverordening met betrekking tot wonen en vrijetijdseconomie.

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. In paragraaf 3.3.1. is ingegaan op deze regeling.

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de opgaven en algemene principes van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg. In paragraaf 3.3.2. is ingegaan op deze regeling.
Met betrekking tot de Omgevingsverordening Limburg 2014 kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de regels.

3.2.3. Ontwerp Omgevingsverordening Limburg

Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) heeft in de zomer van 2021 ter inzage gelegen. Omdat de Omgevingsverordening nog niet vastgesteld en nog niet in werking getreden is, is dit planvoornemen niet uitgebreid aan deze verordening getoetst.

Inhoudelijk is de verwachting dat dit planvoornemen aan de Omgevingsverordening Limburg voldoet omdat de relevante provinciale belangen voor deze ontwikkeling niet wijzigen.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

Inleiding

In 2014 is voor de eerste maal een gezamenlijke Structuurvisie 2014 tot stand gekomen als uitwerking van het POL2014. Deze actualisatie is wederom een uitwerking van het POL2014 en bevat een regionale reactie op het Provinciale woningmarktonderzoek "Beweging op de woningmarkt". De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg zijn Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert. In de actualisatie worden de leermomenten van de Structuurvisie 2014 meegenomen. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er is een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030.

In de periode 2014-2017 heeft de economie laten zien dat nieuwbouw en economie niet losgekoppeld kunnen worden. Voor de komende periode heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om er voor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Hiervoor ligt aan deze actualisatie een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald.

In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 is afgesproken dat 40% van de planovercapaciteit de komende 4 jaar wordt gereduceerd. Dit zijn in de regio nog plannen voor 873 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen 2014, gehandhaafd.

Roerdalen

De planvoorraad is afgenomen van 725 woningen per 1 januari 2014 tot 557 woningen per 1 januari 2018. Een deel van de afname (36%) is het gevolg van realisaties. Het merendeel (64%) is het resultaat van het actief ingrijpen in de planvoorraad. Netto zijn hierdoor 107 woningen geschrapt. In de afgelopen vier jaar zijn er ook aantallen toegevoegd aan de planvoorraad.

Na aftrek van de netto realisaties in de periode 2014 tot en met 2017, zijnde 61 woningen, resteert in Roerdalen een opgave van 319 te bouwen woningen vanaf 1 januari 2018. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 557 woningen. Daaruit volgt een overcapaciteit van 238 woningen. Van deze overcapaciteit wordt de komende vier jaar 40% gereduceerd, te weten 95 woningen.

Beoordeling plan
Los van de realisatie van het golfhotel gaat het om drie woningen.
Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande woning Stationsweg 104 omgezet naar burgerwoning. Deze woning wordt al jaren door dezelfde eigenaar als burgerwoning bewoond. Daarnaast wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd als beheerderswoning voor de golfbaan en het golfhotel.
Tenslotte wordt de bestaande recreatiewoning op het terrein zelf wordt als zodanig bestemd met een aanduiding.

Vergunde situatie ('91 en '92)	Planologisch toegestaan	Feitelijk aanwezig/in gebruik	Planvoornemen
1 recreatiewoning	2 recreatiewoningen	1 recreatiewoning	1 recreatiewoning
2 bedrijfswoningen	0 bedrijfswoningen (abuis)	1 bedrijfswoning	1 bedrijfswoning
0 burgerwoning	0 burgerwoning	1 kantoor	1 burgerwoning
3 woningen totaal	2 woningen totaal	2 woningen totaal	3 woningen totaal

Per saldo betekent dit een toename van één woning ten opzichte van de huidige planologische situatie. Ten opzichte van de vergunde situatie neemt het aantal woningen echter niet toe. Vanuit het oogpunt van plancapaciteit is derhalve geen sprake van een woningtoename.

De nieuw te bouwen bedrijfswoning is vanuit bedrijfsoogpunt noodzakelijk, omdat de beoogde ontwikkeling van het golfhotel zorgt voor de continue aanwezigheid van gasten. Vanwege het belang vanuit bedrijfsoogpunt wordt de bedrijfswoning voor een specifiek doel gerealiseerd. De bedrijfswoning mag pas worden gerealiseerd nadat het golfhotel is gerealiseerd, waarmee wordt verzekerd dat in casu sprake is van een bedrijfswoning.

Dit plan heeft geen invloed op de Structuurvisie Wonen, omdat geen sprake is van woning toe- of afname ten opzichte van de vergunde situatie.

3.3.2. Samenwerking Midden Limburg

Samenwerking Midden-Limburg (SML) is een netwerkorganisatie die zich richt op het creëren van kaders voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio. Het is een samenwerkingsverband tussen zeven gemeenten in Midden-Limburg: Roermond, Weert, Nederweert, Leudal, Maasgouw, Echt-Susteren en Roerdalen. De thema's waar SML zich op richt zijn bepaald in de Agenda voor Midden-Limburg (2015). Deze zijn vertaald in de Strategische Investeringsagenda Midden-Limburg (2016). Gemeente Beesel is bestuurlijk onderdeel van de regio Noord-Limburg, maar schuift in de regio Midden-Limburg aan in het werkveld Recreatie & Toerisme omdat het gebruik maakt van de VVV Midden-Limburg.

Binnen het SML zijn afspraken gemaakt om initiatieven te bespreken en te beoordelen op regionaal niveau. Hotels met meer dan 30 bedden worden ter beoordeling voorgelegd aan de werkgroep 'Dynamisch Voorraadbeheer SML RT'. Dit is een werkgroep van de gemeenten om initiatieven integraal af te stemmen. Initiatieven worden beoordeeld op de volgende 4 criteria:

1. marktonderzoek;

2. onderscheidenheid;
3. kwaliteit;
4. locatie en ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling plan
Het regionaal samenwerkingsverband streeft naar een divers en duurzaam aanbod van recreatieve voorzieningen, gericht op de specifieke vraag uit de markt. Hieraan voldoet de beoogde accommodatie, omdat specifiek wordt ingezet op golfliefhebbers. Met dit initiatief wordt de dagrecreatieve voorziening (golfen) versterkt door ook verblijf aan te bieden.

In 1992 is een vergunning verleend voor de bouw van een hotel met 20 kamers. De vergunning is niet geëffectueerd maar ook nooit ingetrokken, waardoor deze vergunning juridisch-planologisch nog rechtsgeldig is. Het plan betreft juridisch-planologisch de uitbreiding van dit vergunde hotel met 20 kamers tot een totaal van 40 kamers. Hoewel het hotel al past binnen het geldende bestemmingsplan is deze planontwikkeling volledigheidshalve voorgelegd aan de werkgroep 'Dynamisch Voorraadbeheer SML RT'. Daaruit zijn aanvullend nog enkele opmerkingen of vragen gesteld. Deze vragen zijn met een oplegnotitie beantwoord. Deze oplegnotitie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het bestuurlijk regionaal overleg in juli 2020 is akkoord gegeven voor deze planontwikkeling.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Algemeen
Deze visie, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021, is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie heeft betrekking op alle terreinen van de leefomgeving en gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur (wegen, sporen etc.) en cultureel erfgoed. De toekomst van de fysieke leefomgeving vanuit een integraal (samenhangend) perspectief benaderd. De opgaves vormen hierbij het uitgangspunt. Het motto van de Omgevingswet 'ruimte voor ontwikkeling', sluit hierbij aan.

Thema Toeristisch Roerdalen
Roerdalen zet in op een verdere versterking en ontwikkeling van het toeristisch-recreatief aanbod om hiermee een impuls te kunnen geven aan de plaatselijke economie. Goed passende recreatief-toeristische bedrijven en specifiek ook horeca, zijn belangrijk voor de gemeente, die deze wil behouden.

In de Omgevingsvisie zijn de volgende focuspunten geformuleerd:
• Profileren Roerdalen vanuit toeristisch perspectief.
• Versterken recreatieve routenetwerk.
• Benutten potentie Belevingspark de Meinweg.
• Ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied.

- Focus op kwaliteit van verblijfsrecreatie.
- Bewaken balans tussen behoud en beleving van natuurwaarden.
- Faciliteren van initiatieven en concrete plannen die bijdragen aan deze focuspunten.

Dit plan voor de golfbaan sluit aan bij de genoemde focuspunten.

Kwaliteitskader Roerdalen

Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu en is nader uitgewerkt in bijlage 2 van de Omgevingsvisie.

Grondprincipe van het kwaliteitskader is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeteringen maatregel en/of financiële bijdrage. De compensatie wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Ambitie is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Het kwaliteitskader is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging, herziening van, of rechtstreeks door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving.

Toets van dit project aan het Kwaliteitskader

Dit project bestaat uit de volgende onderdelen:

- Nieuwbouw golfhotel
- Nieuwbouw van één bedrijfswoning
- Slopen van bestaande bedrijfsbebouwing
- Omzetten planologische recreatiewoning (vergund als bedrijfswoning) naar burgerwoning
- Bestemmen van bestaande recreatiewoning op het golfterrein als recreatiewoning

<u>Uitbreiding golfhotel: “Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme”</u>

De nieuwbouw van het golfhotel valt in ket kader van het Kwaliteitskader in module 3 *‘niet-gebiedseigen recreatie en toerisme”*.

Het nieuwe golfhotel is groter dan het destijds vergunde hotel waardoor voor de toename van de bruto vloeroppervlakte een kwaliteitsbijdrage verschuldigd is. Overigens is van belang om te vermelden dat een deel van de bestaande bebouwing gesloopt wordt. Op onderstaande luchtfoto is zichtbaar wat gesloopt wordt.

Te slopen bebouwing rood omlijnd

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit maakt als bijlage deel uit van de toelichting van dit bestemmingsplan. Een uitsnede van dat plan is hieronder opgenomen. Doordat de bebouwing compacter en aaneengesloten wordt, in plaats van verspreid zoals nu het geval is, vindt er ter plaatse een kwaliteitsverbetering plaats. Daarnaast wordt er het nodige geïnvesteerd in nieuw groen op een landschappelijk onderbouwde manier.

Impressie toekomstige situatie (Bureau Verbeek)

Nieuwe bedrijfswoning: “(Solitaire) (recreatie)woning”

Voor de nieuw te bouwen bedrijfswoning is in het kader van het Kwaliteitskader nog de oude GKM/LKM regeling toegepast die als bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied. Reden hiervoor is dat het om vergunde rechten uit het verleden gaat. Aangezien de nieuw te bouwen bedrijfswoning behoort bij de golfbaan is de landschappelijke inpassing van de uitbreiding van het golfhotel en de nieuwe bedrijfswoning integraal in één landschappelijke inpassingsplan vormgegeven. Het landschapsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd en goedgekeurd door de Omgevingscommissie.

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning: “Overige (gebouwde) functies”

Voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning geldt dat ruimtelijke en landschappelijke inpassing aanwezig moet zijn. Daarnaast geldt dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. In dit geval is er geen sprake van overtollige bebouwing, omdat al sprake is van een woning met een bijgebouw. Ook geldt dat het woonperceel al op goede wijze ruimtelijk en landschappelijk is ingepast. De randen van het perceel zijn met bomen, struweel en hagen omzoomd. De tuin is door een hovenier ontworpen en uitgevoerd. Een extra ruimtelijke en landschappelijke inpassing is in dit geval daarom niet noodzakelijk. Daarnaast is een kwaliteitsbijdrage niet vereist in het kader van de Omgevingsvisie.

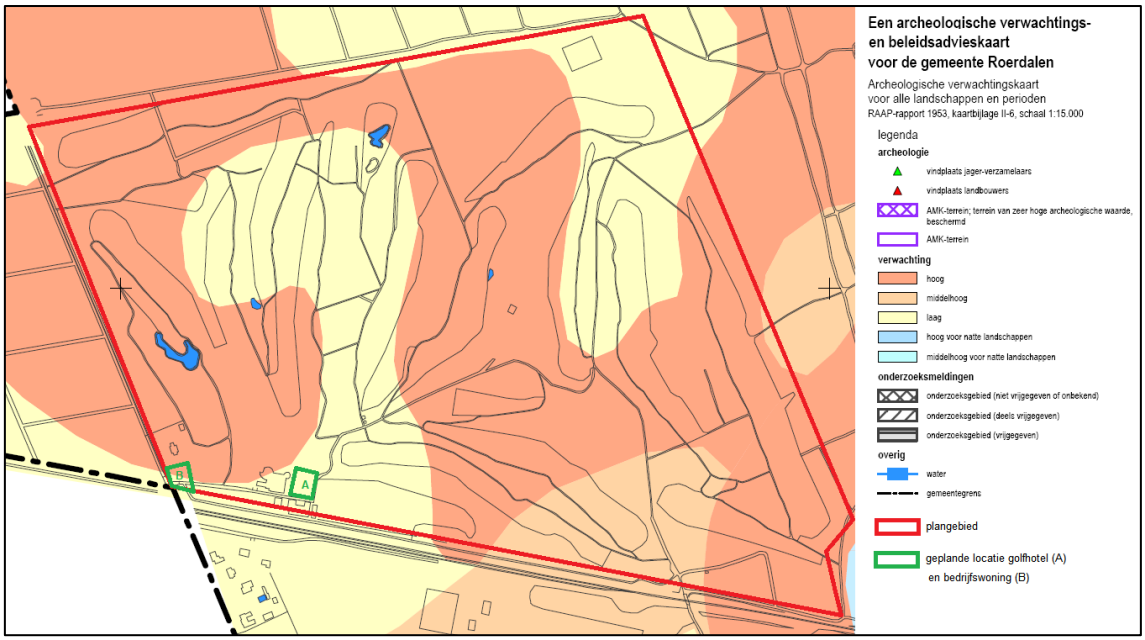
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.



Uitsnede Archeologische waardenkaart, perceel in rood omlijnd

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart is vast te stellen dat het plangebied gelegen is in een gebied met zowel lage, middelhoge als hoge verwachtingswaarden. Het planvoornemen bestaat uit zowel grondroerende activiteiten als niet-grondroerende activiteiten. Voor dit aspect (archeologie) worden uitsluitend de grondroerende activiteiten beoordeeld en toegelicht.

De grondroerende activiteiten bestaan uit de realisatie van een golfhotel en de realisatie van een bedrijfswoning.

De beoogde locatie – zie “A” op voorgaande afbeelding – van het golfhotel bevindt zich direct ten oosten van het huidige restaurant/verenigingsgebouw binnen een lage verwachtingswaarde. Voor deze gebieden gelden geen onderzoeksverplichtingen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het golfhotel.

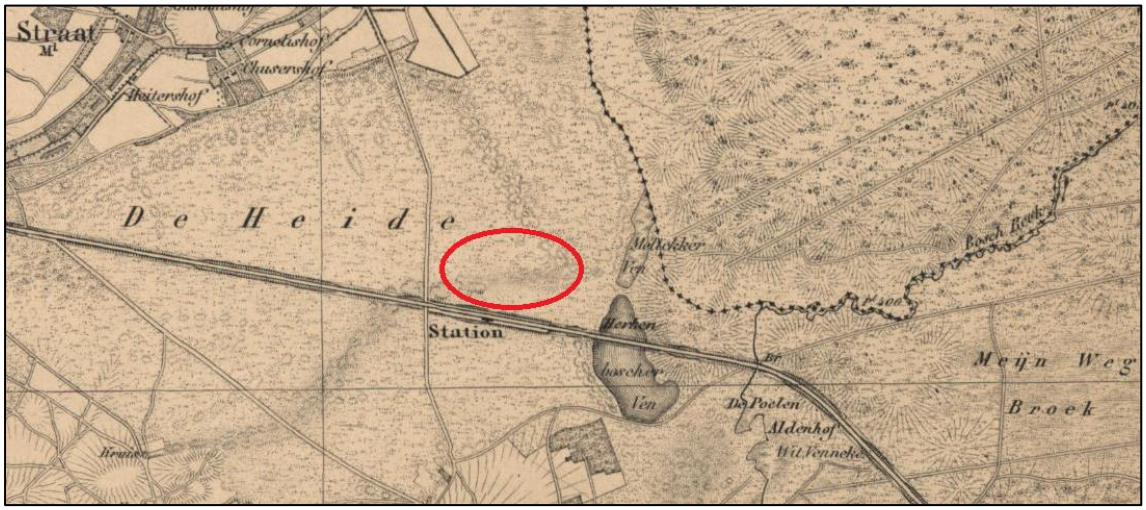
De planlocatie van de bedrijfswoning – zie “B” op voorgaande afbeelding – is gelegen ten zuiden van de woning Stationsweg 104. Deze locatie is voor het grootste gedeelte gelegen binnen een hoge verwachtingswaarde. Om deze hoge verwachtingswaarde te borgen zijn deze gronden met dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 5’ bestemd in het geldende bestemmingsplan. Op deze gronden is het verboden te bouwen of te laten bouwen, ter bescherming van een terrein met archeologische waarden. Bij gronden waar de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 5’ geldt is dit verbod niet van toepassing indien de oppervlakte van de bouw ten hoogste 1.000 m² bedraagt en bouwdiepte niet meer bedraagt dan 40 cm. Dit bestemmingsplan neemt deze dubbelbestemming onveranderd op. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst. Voor de bouw van de bedrijfswoning dient de grond te worden opgehoogd om het maaiveld overeen te laten komen met de woning Stationsweg 104 en de Stationsweg. Mocht blijken dat niet aan de voorwaarden kan worden voldaan, dan dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet worden verstoord of waaruit blijkt dat afdoende bescherming kan worden geboden door het verbinden van voorschriften aan het besluit.

Een archeologisch onderzoek is voor de vaststelling van dit bestemmingsplan dus niet noodzakelijk. De vigerende dubbelbestemmingen blijven onverminderd van toepassing op het gehele plangebied.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van provinciaal kaartmateriaal en oude topografische kaarten is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Topografische kaart uit ca. 1882

Beoordeling plan

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Rondom is er wel sprake van enige cultuurhistorische waarden. Op de voorgaande uitsnede van een topografische kaart uit 1882 blijkt dat de Stationsweg reeds aanwezig was (deze is ook gekarteerd op een topografische kaart uit 1852). De nabijgelegen Melicker Ven is tevens gekarteerd ten noorden van de Herkenboscher Ven. Op basis van provinciaal kaartmateriaal blijkt dat het nu als kantoor in gebruik zijnde gebouw (Stationsweg 100) een cultuurhistorische waardevol object is. Het betreft een gebouw in de bouwstijl 'traditionalisme' met een zadeldak (shingles). Dit gebouw is opgericht in 1910. Op het moment dat dit gebouw gesloopt zal worden, zal in de omgevingsvergunning (sloopvergunning) een afweging dienen plaats te vinden. Dat ligt buiten de scope van dit bestemmingsplan. De overige waardevolle elementen, zoals de Stationsweg blijven onveranderd. Gelet op het vorenstaande is het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2. Water

4.2.1. Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

4.2.2. Waterhuishoudkundig plan

Huidige situatie

De golfbaan bestaat uit het golfterrein in bosachtige omgeving. Op een viertal locaties in het westen en het noorden van het golfterrein is sprake van oppervlaktewateren. Dit betreffen oppervlaktewateren die zijn aangelegd ten behoeve van de holes op het golfterrein. Voor het overige is er geen sprake van oppervlaktewater. Rondom het plangebied liggen enkele natuurlijke oppervlaktewateren, zoals de Melickerven. Dichtstbijzijnde beek is de Boschbeek, op 1 kilometer ten oosten van het plangebied.

De voorzieningen zijn – op de bestaande recreatiewoning midden op het golfterrein na – geconcentreerd in de zuidwestelijke hoek van het golfterrein. Deze voorzieningen betreffen het restaurant/verenigingsgebouw, een bijgebouw t.b.v. opslag, het kantoor en de woning Stationsweg 104. In deze bebouwingsconcentratie is daardoor sprake van meerdere

verhardingen. Dit betreffen de gebouwen, het binnenterrein en terras van het restaurant en de oppervlakteverhardingen behorende bij de recreatiewoning en woning. Het parkeerterrein is onverhard met uitzondering van de toegangsweg.

Toekomstige situatie

Wat betreft de toename van verhardingen vinden er twee activiteiten plaats:

1. Bouw bedrijfswoning: ten zuiden van de huidige woning Stationsweg 104 is een nieuwe bedrijfswoning voorzien. Deze woning zal volgens de standaardregels van de gemeente Roerdalen een grootte hebben van maximaal 1.000 m^3. De toename van oppervlakteverharding is hierdoor nog niet bekend. Bij de uitvoering van het ontwerp zal het aspect 'afkoppelen hemelwater' worden meegenomen. Daarnaast is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de afkoppeling van het hemelwater op eigen terrein verplicht stelt.
2. Bouw golfhotel: het golfhotel is voorzien direct ten oosten van de huidige bebouwing van de golfbaan (restaurant/verenigingsgebouw) op het huidige verharde binnenterrein. Doordat er in de huidige situatie ook sprake is van verhard oppervlakte zal het aantal m^2 oppervlakteverharding door de bouw van het golfhotel niet toenemen. Bij de uitvoering van het ontwerp zal het aspect 'afkoppelen hemelwater' worden meegenomen, aangezien in de huidige situatie bij het clubgebouw reeds sprake is van een afgekoppeld hemelwatersysteem.

Advies Waterschap Limburg

Ten behoeve van dit planvoornemen is door de gemeente in het kader van het wettelijk vooroverleg het Waterschap Limburg om advies gevraagd.

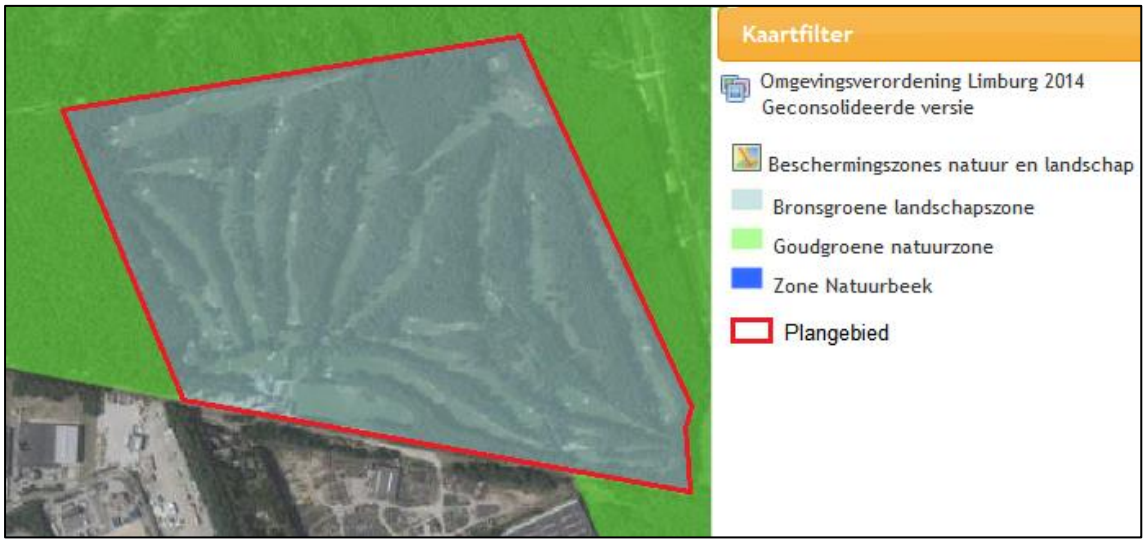
4.3. Flora en fauna

4.3.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies van dit ecologisch onderzoek.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: kaart 4 beschermingszones natuur en landschap

4.3.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied is aangewezen als 'Bronsgroene landschapszone'. Door het planvoornemen worden bouwmogelijkheden - een golfhotel en een bedrijfswoning - mogelijk gemaakt in de reeds bebouwde zone in het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied. Deze locaties (naast het huidige restaurant en ten zuiden van de huidige woning Stationsweg 104) bevatten geen natuurlijke waarden, waardoor de kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone niet worden aangetast. De nieuwbouw wordt op een bij de "bosbaan" passende wijze landschappelijk ingepast.

Het plangebied grenst aan de Goudgroene natuurzone. Deze zone is opgenomen ten westen, noorden en oosten van het plangebied. Op basis van de aard van de voorgenomen activiteiten zijn negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van bij Wet natuurbescherming beschermde natuurgebieden op voorhand uit te sluiten. De provincie Limburg hanteert geen externe werking voor dergelijke natuurgebieden. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot vermindering van de oppervlakte van de Goudgroene natuurzone of van de samenhang tussen gebieden. Met de ingrepen worden de potenties voor behoud en ontwikkeling van waarden niet aangetast.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'de Meinweg' is op een afstand van circa 0,5 km ten noorden gelegen. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect, zowel voor de realisatie- als voor de gebruiksfase. Hiertoe is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase en de aanlegfase in relatie tot de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. De onderhavige ontwikkeling zal geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van

een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt.

4.3.3. Soortenbescherming

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn in het plangebied geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van broedvogelsoorten die kenmerkend zijn voor bosrijk of stedelijk gebied en waarvan de nestlocaties jaarrond zijn beschermd, zoals bijvoorbeeld de buizerd, huismus en de gierzwaluw. Uit de bevindingen van het veldbezoek blijkt dat het plangebied voor een aantal soorten vogels geschikt is als onderdeel van het leefgebied.

Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.
Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen die zullen worden aangetast binnen het plangebied. Aangezien in het clubhuis en restaurant stootvoegroosters (bijenbekjes) zijn geplaatst, zijn op dit moment geen geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen aanwezig. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit

gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.
Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Conclusie

In onderstaande zeven punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- uit een stikstofdepositie berekening is gebleken dat er door toedoen van dit planvoornemen geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden;
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten;
- nader onderzoek is niet noodzakelijk;
- er is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Tenslotte wordt opgemerkt dat golfbaan De Herkenbosche in het bezit is van een certificering dat ze op een goede manier met de natuur omgaan en ook op die wijze duurzaam het onderhoud en beheer van de golfbaan verrichten.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Parkeren

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een nieuw golfhotel. De gemeente Roerdalen hanteert bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij bepaalde functie de parkeernormen van CROW, publicatie 317.

Voor 4-sterren hotels, waaronder dit hotel maximaal te scharen valt, geldt een parkeernorm van minimaal 7,0 parkeerplaatsen per 10 kamers. Uitgaande van maximaal 40 kamers zijn voor deze activiteit minimaal 28 parkeerplaatsen genormeerd. Voor 18-holes golfbanen geldt een minimale norm van 86 parkeerplaatsen. Theoretisch zou daarom een parkeerterrein noodzakelijk zijn met een capaciteit voor 114 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is al sprake van een groot parkeerterrein. In het kader van het landschapsplan wordt dit parkeerterrein anders ingericht en van meer groen voorzien. De capaciteit van het toekomstig parkeerterrein is 99 parkeerplaatsen. Met deze capaciteit wordt op basis van huidige inzichten en ervaringen ruim voorzien in de parkeervraag. Daarbij zal er een grote mate van dubbelgebruik zijn, omdat bezoekers van het golfhotel ook de golfbaan zullen bezoeken. Op onderstaande afbeelding is het parkeerterrein weergegeven.

Toekomstige inrichting van het parkeerterrein met landschappelijke inpassing

De nieuw te realiseren bedrijfswoning zal een eigen parkeervoorziening bevatten voor minimaal 2 motorvoertuigen, waarmee wordt voldaan aan de CROW-parkeernormen.

Voor de overige activiteiten geldt dat dit uitsluitend juridisch-planologische wijzigingen betreffen en er feitelijk niets verandert. Parkeerfaciliteiten zijn daar al gerealiseerd. De huidige recreatiewoning Stationsweg 106 en de burgerwoning Stationsweg 104 bevatten al eigen parkeervoorzieningen. Voldaan wordt aan minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.4.2. Verkeer

Uitgegaan wordt van rekenjaar 2020. Vanwege het beoogde hotel kan het bezoekersaantal toenemen. De verwachting is echter dat personen die nu reeds de golfbaan bezoeken straks ook van het hotel gebruik zullen maken. Uitgaande van 40 hotelkamers, waarbij per kamer één auto wordt gebruikt en dat kamers voor één nacht worden bezocht, bedraagt het aantal aan- en afrijdende bewegingen (verkeersgeneratie) 80 per etmaal, worstcase. Voor de bedrijfswoning wordt uitgegaan van aansluiting gezocht bij de CROW publicatie “kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”. Hieruit blijkt dat voor de nieuwe bedrijfswoning kan worden uitgegaan van 8 bewegingen per etmaal.

De toename van de verkeersgeneratie zal niet leiden tot verkeersproblemen of congestie, omdat de Stationsweg tot de golfbaan openbaar toegankelijk is. Deze weg is een rustige weg in

het buitengebied waaraan naast de golfbaan enkele woningen zijn gelegen. Verkeer in deze straat is door het doodlopend einde bij de golfbaan hoofdzakelijk bestemmingsverkeer.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Ten oosten van het plangebied is een hoogspanningslijn gelegen. Deze lijn bevindt zich tevens ter hoogte van buisleidingen. Omdat deze kabels en leidingen buiten het plangebied zijn gesitueerd vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Milieueffectrapportage

5.1.1. Wettelijk kader

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:
Kolom 1: de activiteit zelf
Kolom 2: drempelwaarden activiteit
Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan)
Kolom 4: de besluiten

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten. In dit kader is 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om:
D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

5.1.2. Geen stedelijk ontwikkelingsproject

Uit de jurisprudentie volgt dat of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van Besluit m.e.r afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard, omvang en locatie van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hieronder wordt ingegaan op deze aspecten.

Beoordeling plan

Het plan betreft de realisatie van een golfhotel met 40 kamers, waarvan er reeds 20 zijn vergund in het verleden. Een groot deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Tevens wordt een nieuwe bedrijfswoning gebouwd bij de ingang. De feitelijk aanwezige woning (Stationsweg 104) wordt juridisch-planologisch omgezet naar burgerwoning. De al aanwezige recreatiewoning op het terrein wordt als zodanig bestemd. De situatie van de woningen op het terrein is hieronder schematisch uitgelegd.

Oorspronkelijk planologisch beoogd	Planologisch toegestaan	Feitelijk aanwezig	Planvoornemen
2 bedrijfswoningen	2 recreatiewoningen	1 recreatiewoning	1 recreatiewoning
1 recreatiewoning	0 bedrijfswoning (abuis)	1 bedrijfswoning	1 bedrijfswoning
0 burgerwoning	0 burgerwoning	1 kantoor	1 burgerwoning

De bouw van het golfhotel is voorzien direct naast het huidige restaurant/verenigingsgebouw van de golfclub. Stedenbouwkundig gezien betreft de realisatie van het golfhotel daarom een uitbreiding op de reeds aanwezige voorzieningen. Het golfhotel wordt daarbij ook aan de huidige bebouwing gebouwd. De planlocatie is op basis van het bestemmingsplan al voorzien van een bouwvlak, waardoor de gekozen planlocatie passend is in het planologisch regime.

In de omgeving is sprake van hoge natuurlijke en landschappelijke waarden en Natura-2000 gebied. Deze hoge natuurlijke en landschappelijke waarden blijven onveranderd en onaangetast, omdat deze waarden van belang zijn voor het golfterrein als dagrecreatieve voorziening. Dit golfterrein is namelijk te classificeren als bosbaan. De aantasting van de natuurlijke en landschappelijke waarden van deze bosbaan zijn uit bedrijfseconomisch oogpunt daardoor onwenselijk. Er vindt geen stikstofdepositie plaats door dit planvoornemen.

De realisatie van het golfhotel zal zorgen voor een hogere verkeerintensiteit (zie paragraaf 4.4.2). Daarbij dient opgemerkt dat er voornamelijk sprake zal zijn van dubbelgebruik, omdat bezoekers van het golfhotel ook gebruik maken van de golfbaan. De toename van verkeersgeneratie zal daardoor in de praktijk lager uitvallen. De Stationsweg is doodlopend ter plaatse van het golfterrein, waardoor verkeer op deze weg bijna uitsluitend bestemmingsverkeer zal zijn. Op basis hiervan wordt ingeschat dat deze ontwikkeling niet zal zorgen voor verkeersproblemen. Het plangebied is goed bereikbaar. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling met zich mee brengt wordt op eigen terrein opgelost, waar ruim voldoende parkeermogelijkheid is voorzien.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de uitgevoerde onderzoeken (flora & fauna, ladderonderzoek, externe veiligheid en industrielawaai) aantonen dat het planvoornemen voldoet aan de wettelijke eisen vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

5.1.3. Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daardoor niet van toepassing. Ter aanvulling van het voorgaande volgt in dit hoofdstuk de toetsing van het planvoornemen aan de wettelijke normen wat betreft ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid, bodem, natuur en water.

5.2. Bodemkwaliteit

Algemeen
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan
In het kader van de voorgenomen bestemmingswijziging is geen bodemonderzoek benodigd. De bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' verandert door het planvoornemen niet. Ter plaatse van de nieuw te realiseren bedrijfswoning ten zuiden van de woning Stationsweg 104 wordt de bodem opgehoogd.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal voor de bedrijfswoning en het golfhotel een bodemonderzoek worden uitgevoerd en bij de aanvraag worden bijgevoegd.

5.3. Geluid

Algemeen
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Ingevolge dit bestemmingsplan wordt een geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Dit betreft de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning. De huidige bedrijfswoning (Stationsweg 104) en de huidige recreatiewoning (Stationsweg 106) zijn reeds feitelijk aanwezig, waardoor dit geen nieuwe geluidgevoelige objecten zijn in de zin van de Wgh. Het golfhotel en het kantoor zijn geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh.

Wegverkeerslawaai
Het geluidgevoelige object (de nieuwe bedrijfswoning) is voorzien ten zuiden van de huidige bedrijfswoning Stationsweg 104. De Stationsweg is ter hoogte van Stationsweg 104 een 30 km/u-weg en onverhard en doodlopend voor motorvoertuigen. Verkeer ter plaatse betreft dus uitsluitend bestemmingsverkeer of verkeer ten behoeve van het beheer van de natuur. Een dergelijke weg heeft geen geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder, waardoor er geen voorkeursgrenswaarde aan de orde is. Omdat het een onverharde en doodlopende weg is met zeer lage verkeersintensiteiten is in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft wegverkeerslawaai.

Industrielawaai
Dit aspect heeft betrekking op de bestaande woning aan de Stationsweg 104 en op de nieuw te bouwen bedrijfswoning. De bestaande woning ligt nu ook al in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Dit betreft de geluidzone rondom het industrieterrein Heide-Roerstreek. Conform het geldende bestemmingsplan mogen ter plaatse van deze geluidzone géén nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd.

Met een besluit 'hogere grenswaarden' kunnen geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een bedrijventerrein worden gerealiseerd met een hogere geluidbelasting op de gevel dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). In dit geval wordt voor de nieuw te bouwen bedrijfswoning hogere grenswaarden verleend door het bevoegd gezag. Bij de positionering en locatie van de woning is rekening gehouden met de belangen van de nabij gelegen bedrijven, hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Roermond. Bij het besluit van de hogere grenswaarden wordt uitgegaan van de "planologische" geluidbelasting die voor dit bedrijventerrein is vastgelegd. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en worden de bestaande rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven op dit bedrijventerrein gerespecteerd.

Conclusie
Gelet op het vorenstaande kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5.4. Luchtkwaliteit

Algemeen
Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:
- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor

‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)
Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een Rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan
Het beoogde initiatief betreft de realisatie van een golfhotel. Tevens wordt het volgende beoogd:
- de bestemming van de woning aan de Stationsweg 104 te wijzigen naar burgerwoning;
- de nieuwbouw van een nieuwe bedrijfswoning bij de ingang van de golfbaan;
- de bestaande recreatiewoning Stationsweg 106 op het golfterrein als zodanig te bestemmen.

Gezien de aard en omvang, en gezien het feit dat de golfbaan en bijbehorende voorzieningen, al aanwezig zijn, valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen
Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen) dient het aspect externe veiligheid meegewogen te worden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het begrip beperkt kwetsbaar object gedefinieerd. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten moeten buiten de risicocontour van bestaande risicobronnen (inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen, luchthavens) gerealiseerd worden.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor het bestemmingsplan.

Persoonsgebonden risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} per jaar) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} per jaar) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'. Het PR kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogeheten risicocontour).

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een groep mensen tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Dat risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

Uitsnede Risicokaart Nederland

Beoordeling plan

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland". Hierbij zijn enkele buisleidingen als potentiële risicobronnen aangetroffen (de rode stippellijnen). Uit de vorenstaande afbeelding kan worden afgeleid dat er op onderhavig project geen sprake is van een risicovolle inrichting die tot (delen van) het plangebied reiken. Wel zijn er in de buurt van het plangebied buisleidingen als risicobron aangetroffen. Dit betreffen drie buisleidingen met aardgas in een buisleidingenstrook ten oosten van de golfbaan en één buisleiding met aardgas ten zuidwesten van de golfbaan. In de tabel hieronder wordt er nader ingegaan op deze aangetroffen risicobronnen.

volgnummer	druk (bar)	diameter (inch)	PR 10^{-6} contour (m)	invloedsgebied GR (m)	Belemmeringsstrook (m)
Z-509-01	40	8	0	95	5
A-665	80	48	0	580	5
A-578	66	42	180	490	5
A-520	66	24	140	310	5

De buisleidingen bevinden zich op de volgende afstanden van het plangebied:

- Buisleiding Z-509-01 bevindt zich op minstens 130 meter van de onderdelen nummer 2 en 3 van deze beoogde ontwikkelingen af. Onderdeel nummer 5 bevindt zich op meer dan 500 meter van de buisleiding af. Onderdelen nummer 1 en 4 van de beoogde ontwikkelingen bevinden zich op respectievelijk circa 55 meter en circa 85 meter van de buisleiding af;
- Buisleiding A-665 bevindt zich op circa 445 meter van onderdeel nummer 5 van deze beoogde ontwikkelingen af, onderdelen 1 t/m 4 liggen op minimaal circa 770 meter afstand van deze buisleiding;
- Buisleiding A-578 bevindt zich op circa 455 meter van onderdeel nummer 5 van deze beoogde ontwikkelingen af, onderdelen 1 t/m 4 liggen op minimaal circa 780 meter afstand van deze buisleiding;
- Buisleiding A-520 bevindt zich op circa 480 meter van onderdeel nummer 5 van deze beoogde ontwikkelingen af, onderdelen 1 t/m 4 liggen op minimaal circa 820 meter afstand van deze buisleiding.

Een uitsnede van de risicokaart geeft meer duidelijkheid over de buisleiding op de locaties waar daadwerkelijk bouwactiviteiten gaan plaatsvinden. Namelijk waar het hotel gebouwd wordt en waar de nieuwe bedrijfswoning gepland is.

Detailuitsnede risicokaart

De rode stippellijn geeft de ligging van de buisleiding weer. De blauwe lijnen begrenzen effectgebieden. De blauwe stippellijn komt overeen met de zone waarbinnen men niet beschermd is tegen de effecten van een fakkelbrand van de aardgasleiding (100% letaliteit)

Bij de locatie voor de nieuwbouw van een bedrijfswoning is rekening gehouden met het invloedsgebied. De bedrijfswoning is buiten het invloedsgebied met de stippellijn gepositioneerd.

Het positief bestemmen als burgerwoning van de al lang bewoonde woning, is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Er is er sprake van een (planologische) toevoeging van een woning, feitelijk gaat het om een woning die al jaren bewoond wordt en verandert er dus niets. De beoogde ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van buisleiding Z-509-01. Met deze twee woningen (bestaand en nieuw te bouwen) neemt, in beperkte mate, het aantal personen binnen het invloedsgebied van de buisleiding toe.

Voor de bouw van het hotel geldt dat deze buiten het invloedsgebied van de vier aardgasbuisleidingen liggen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. Bij het planologisch vastleggen van de bestaande recreatiewoning midden op de golfbaan geldt dat deze zich bevindt binnen het invloedsgebied van buisleidingen A-665 en A-578. In het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen - 2e herziening’ wordt met de aanduiding ‘golfbaan’ onder andere bepaald dat het aantal recreatiewoningen ten hoogste 2 bedraagt. Het planologisch vast leggen van de al bestaande (juridisch toegestane) recreatiewoning op de huidige locatie valt binnen de ten hoogste 2 toegestane aantal

recreatiewoningen op de golfbaan. Daarmee verandert de huidige situatie ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor deze recreatiewoning niet en is een verantwoording van het groepsrisico voor deze recreatiewoning niet aan de orde.

De personendichtheid en de bebouwingsdichtheid binnen het invloedsgebied van buisleiding Z-509-01 geldt als zeer klein. Er vindt wel een ontwikkeling plaats die niet opgenomen is binnen het vigerend bestemmingsplan. Deze ontwikkeling maakte derhalve ook geen deel uit van de berekening van het groepsrisico zoals opgesteld in het kader van het vigerend plan. Uit de berekening in het vigerend plan bleek dat het huidige groepsrisico ruimschoots onder 10% van de oriënterende waarde is gelegen. Met deze ontwikkelingen wijzigt het aantal personen binnen het invloedsgebied van de buisleiding, waarmee sprake is van een wijziging van het groepsrisico. De verwachting is dat het groepsrisico door de geringe toename van personen onder de oriëntatiewaarde blijft.

Conclusie

Voor het golfhotel geldt dat dit buiten het invloedsgebied van buisleidingen Z-509-01, A-665, A-578 en A-520 gepland is. Het planologisch vastleggen van de bestaande recreatiewoning midden op de golfbaan, geldt dat deze zich bevindt binnen het invloedsgebied van buisleidingen A-665 en A-578. Het planologisch vastleggen van de bestaande recreatiewoning verandert echter niets aan de huidige situatie ten aanzien van externe veiligheid.

Ten aanzien van het bouwen van een bedrijfswoning en het bestemmen van een bestaande woning naar burgerwoning, verandert de huidige situatie voor het groepsrisico wel. Echter, de verwachting is dat het groepsrisico door de geringe toename van personen onder de oriëntatiewaarde blijft, omdat in het geldende bestemmingsplan is gebleken dat het huidige groepsrisico ruimschoots onder 10% van de oriënterende waarde ligt.

Advies van de Veiligheidsregio

De Veilgheidsregio heeft het volgende advies gegeven:

- Het buitenoppervlak van de gevel- en dakconstructie van de (recreatie)woningen gekeerd naar de betreffende hogedruk aardgasleidingen, moet voldoen aan brandklasse B volgens de NEN- EN13501-1;
- De ontvluchting van de (recreatie)woning(en) moet van de risicozijde af gepositioneerd worden.
- Ten behoeve van gebouw- en natuurbrandbestrijding dient een geboorde put (60 m^3/uur) te worden gerealiseerd op een tactische plek nabij het hotel.
- De mechanische ventilatie dient centraal afsluitbaar te worden uitgevoerd, zodat deze bij calamiteiten snel kan worden afgeschakeld (door de BHV-organisatie).
- Zorg dat de bewoners van de (recreatie)woning(en) en de BHV-organisatie van het hotel op de hoogte zijn van de risico’s uit de omgeving en de aanwezige voorzieningen in het gebouw, zodat ze daarnaar kunnen handelen bij een incident.

Bij de omgevingsvergunningen voor de bouw van het golfhotel en de nieuwe bedrijfswoning zal met dit advies rekening gehouden worden.

5.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Het beoogd initiatief betreft de realisatie van woonfuncties, zoals een burgerwoning, en niet-woonfuncties, zoals een golfhotel met maximaal 40 kamers (niet geluidsgevoelig). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen deze functies en de functies buiten het plangebied op voldoende afstand van elkaar te worden gesitueerd. In de omgeving liggen meerdere bedrijven.

Bedrijven op geluidgezoneerd industrieterrein

Voor wat betreft de bedrijven op het bedrijventerrein Heide-Roerstreek geldt het volgende. Dit is een geluidgezoneerd industrieterrein. Bedrijven die op het geluidgezoneerde industrieterrein liggen hoven niet te worden beschouwd in het kader van bedrijven en milieuzonering. Dit omdat de geluidszone uit de Wet geluihinder het planologisch sturingsinstrument voor deze bedrijven is.

Overige bedrijven in de omgeving

Vanwege het feit dat er sprake is van meerdere bedrijven, een natuurgebied, een oude spoorlijn, meerdere woningen en het onderhavige golfterrein met bijbehorende voorzieningen zoals een restaurant, is het gebied te typeren als 'gemengd gebied'. De richtafstanden zijn daarom met één afstandsstap verlaagd. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden de volgende richtafstanden per milieucategorie:

milieucategorie	Richtafstand (m)
categorie 1	0
categorie 2	10
categorie 3.1	30
categorie 3.2	50
categorie 4.1	100
categorie 4.2	200

In onderstaande tabel zijn alle feitelijk aanwezige niet-woonfuncties (zoals bedrijven) en de aanwezige milieucategorieën (zoals planologisch aanwezig) uiteengezet, met daarbij de afstand tot de dichtstbijzijnde woonfunctie binnen het plangebied. De afstand is gemeten van bestemmingsvlak Bedrijf buiten het plangebied tot de aanduiding van de gevoelige bestemming binnen het plangebied, namelijk de functieaanduiding 'bw' (bw) en de bestemming Wonen-Buitengebied. De afstand van de bedrijfsbestemming tot aan de grens van het plangebied voldoet niet geheel aan de richtafstanden maar de relevante afstand tot aan de gevoelige bestemmingen (bedrijfswoning en burgerwoning) bedraagt circa 130 meter en voldoet wel aan de richtafstanden.

Adres	Omschrijving	Originele richtafstanden (in m)				Richtafstand -1 afstandsstap	Afstand tot aanduiding
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	(in m)	(in m)
Stationsweg 100	Restaurant	10	0	10	10	0	80
Stationsweg 100	Golfbaan	0	0	10	0	0	0
Stationsweg 90a	Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100	10	50	130
Stationsweg 90a	Autosloperij > 1.000 m²	10	30	100	30	50	130
Stationsweg 90a	Milieucategorie 3.2	-	-	-	-	50	130

Tabel richtafstanden ten opzichte van omliggende niet-woonfuncties en milieucategorieën

Op basis van de VNG-brochure is de conclusie dat de burgerwoning en de nieuwe bedrijfswoning niet binnen de richtafstanden van de bedrijven aan de Stationsweg liggen.

Verder is in paragraaf 5.3 ingegaan op het aspect industrielawaai en het eerder genoemde geluidgezoneerde industrieterrein. Wat betreft het aspect gevaar is in paragraaf 5.5 (externe veiligheid) gemotiveerd waarom deze functies op verantwoorde wijze naast elkaar kunnen bestaan.

Gelet op het voorgaande zal het plan niet zorgen voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Anderzijds brengt het plan geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden gehinderd.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Er is sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan vereist tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat laatste is hier het geval omdat de gemeente een overeenkomst met initiatiefnemer heeft gesloten.

De realisering van onderhavige ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer, overeenkomstig de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten.

6.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen.

Beoordeling plan

De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van planschade. Mocht dit onverhoopt wel aan de orde zijn dan komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de anterieure overeenkomst.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie Limburg, de Veiligheidsregio en waterschap Limburg. De provincie Limburg heeft een vooroverlegreactie ingediend die inhoudelijk verwerkt is in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage gelegen heeft.

Inspraak- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan zal conform de Wet ruimtelijke

ordening voor de duur van zes weken ter inzage liggen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant.

Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken. In dit geval is één zienswijze ingebracht. Op basis van de zienswijze is e.e.a. in deze toelichting gewijzigd en geactualiseerd en is een notitie toegevoegd aan de bijlagen bij deze toelichting (bijlage 7). De nota van zienswijzen is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Voorts is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022 de stikstofdepositieberekening geactualiseerd (bijlage 4).

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Herziening Golfbaan de Herkenbosche' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Herziening Golfbaan de Herkenbosche'.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (GBKN) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Recreatie - Dagrecreatie

Recreatieve activiteiten zijn bestemd als Recreatie - Dagrecreatie. Hieronder valt in dit geval de golfbaan met de bijbehorende voorzieningen. Aangezien de regels per recreatieve voorziening verschillend zijn, zijn hiervoor specifieke aanduidingen opgenomen, bijvoorbeeld m.b.t. de bedrijfswoning en m.b.t. de horeca.

Wonen

De woning aan de Stationsweg 104 krijgt een woonbestemming conform de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Roerdalen.

Waarde - Archeologie - 5

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. Dit betekent dat er geen gebouwen groter dan 1.000 m² met een bouwdiepte van 40 cm mogen worden gerealiseerd zonder hiervoor een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Waarde - Archeologie - 6

De gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. Dit betekent dat er geen gebouwen groter dan 2.500 m² met een bouwdiepte van 40 cm mogen worden gerealiseerd zonder hiervoor een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Binnen de algemene aanduidingsregels zijn in dit geval regels opgenomen voor de aanwezige aanduidingen ‘geluidszone - industrie’ en ‘milieuzone - roerdalslenk III’.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

Bijlage 1. Ladderonderzoek, Stec groep, 08 april 2020
Bijlage 2. Oplegnotitie bestuurlijk regionaal overleg, Stec groep, 04 juni 2020
Bijlage 3. Landschapsplan, Bureau Verbeek, 24 juni 2021
Bijlage 4. Stikstofdepositie Onderzoek, Kragten, 10 maart 2023
Bijlage 5. Quickscan flora en fauna, Tritium Advies, 23 september 2019
Bijlage 6. Notitie hogere waarde bedrijfswoning, Tritium Advies, 15 juni 2021
Bijlage 7. Notitie kwalitatieve behoefte, Stec groep, 10 februari 2023
Bijlage 8. Nota van zienswijzen, gemeente Roerdalen
Bijlage 9. Vooroverlegreactie provincie Limburg, september 2021