aelmans



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Paarloweg 3 Sint Odiliënberg

Gemeente Roerdalen

Bestemmingsplan

Paarloweg 3 Sint Odiliënberg

Gemeente Roerdalen

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.BPODL2020PAARLOWG3-VG01
Rapportnummer:	M199046.002.001/ASE
Status:	Vast te stellen
Datum:	6 mei 2024

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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

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

Inhoud

1 Inleiding 7

2 Plangebied en planontwikkeling 9

2.1 Ligging plangebied 9

2.2 Huidige situatie plangebied 10

2.3 Beoogde planontwikkeling 10

2.3.1 Omschrijving Stiltecentrum 11

2.3.2 Paarloweg geschikte locatie 11

2.3.3 Nieuwe situatie 12

2.4 Ruimtelijke effecten 15

3 Planologisch-juridische situatie 17

4 Beleid 19

4.1 Rijksbeleid 19

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 19

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 20

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 20

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 20

4.1.5 Conclusie Rijksbeleid 21

4.2 Provinciaal beleid 21

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) 21

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC10) 21

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 (Ovl 2021) 27

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 30

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu 34

4.2.6 Landschapskader Noord- en Midden Limburg 34

4.2.7 Conclusie provinciaal beleid 34

4.3 Gemeentelijk planologisch beleid 35

4.3.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050 35

4.3.2 Kwaliteitskader Roerdalen 36

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid 36

5 Milieutechnische aspecten 37

5.1 Besluit Milieueffectrapportage 37

5.2 Bodem 39

5.3 Geluid 40

5.4 Milieuzonering 42
5.5 Luchtkwaliteit 44
5.5.1 Algemeen 44
5.5.2 Het besluit NIBM 45
5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen 45
5.5.4 Conclusie 46
5.6 Externe veiligheid 46
5.6.1 Beleid 46
5.6.2 Groepsrisico 46
5.6.3 Plaatsgebonden risico 46
5.6.4 Resultaten en conclusies externe veiligheid 47

6 Overige ruimtelijke aspecten 49
6.1 Archeologie 49
6.2 Kabels en leidingen 50
6.3 Verkeer en parkeren 50
6.3.1 Verkeersstructuur 50
6.3.2 Parkeren 51
6.4 Waterhuishouding 51
6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021 51
6.4.2 Provinciaal beleid 52
6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg 52
6.4.4 Afvalwater en hemelwater 54
6.4.5 Conclusie 55
6.5 Natuurbescherming 55
6.6 Flora en fauna 59
6.7 Duurzaamheid 62

7 Uitvoerbaarheid 63
7.1 Grondexploitatie 63
7.1.1 Algemeen 63
7.1.2 Exploitatieplan 63
7.2 Planschade 64
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 64

8 Planstukken 67

8.1 Algemeen 67

8.2 Toelichting, regels en verbeelding 67

8.2.1 Toelichting 68

8.2.2 Regels 68

8.2.3 Verbeelding 69

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 71

9.1 Inleiding 71

9.2 Vooroverleg 71

9.3 Inspraak 72

9.4 Formele procedure 73

9.4.1 Algemeen 73

9.4.2 Zienswijzen 73

10 Bijlagen 74

1 Inleiding

De Stichting Maharishi Vedic University (hierna: initiatiefnemer) heeft een recht van erfpacht gevestigd op de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Sint Odiliënberg – sectie B – nummer 1286.

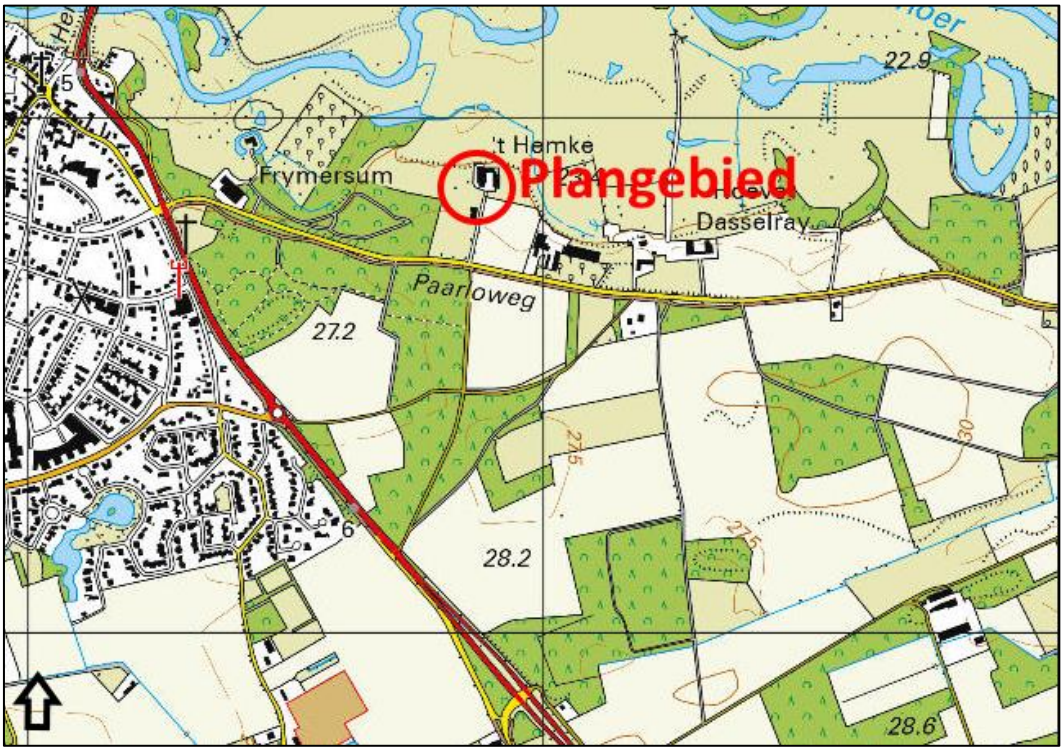
Initiatiefnemer heeft de wens om op de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg een Inner Centre for Happiness and Welbeing op te richten, genaamd 'Women's International Center for Inner Happiness'. Dit betreft een stiltecentrum (hierna aangeduid als 'Stiltecentrum'), waar vrouwen van verschillende internationale en culturele achtergronden in een woongroep gehuisvest worden en hun persoonlijke groei verder kunnen ontwikkelen door middel van transcendente meditatietechniek. Het is een mentale ontspanningstechniek die diepe rust en balans brengt in het menselijk zenuwstelsel. Dit gebeurt individueel en ook collectief. De gevorderde programma's zijn er op gericht de stilte die van binnen ontstaat, meer en meer te handhaven in de activiteit.
De groep heeft de wens om door middel van het beoefenen van een groepsprogramma de harmonie en vrede in de wereld te bevorderen. Het betreft in onderhavig geval het huisvesten van een bestaande groep van 50 vrouwen welke nu elders onderdak hebben (o.a. in Heibloem en Zwitserland).

Vrouwen kunnen voor korte (minimaal 6 maanden) respectievelijk middellange periodes (meerdere jaren) verblijven op onderhavige locatie.
Aangezien sprake is van een Stiltecentrum worden er op deze locatie geen evenementen gehouden.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is de bestaande, in verval geraakte, bebouwing op onderhavige locatie al in het voorjaar van 2020 gesloopt. Die sloop heeft plaatsgevonden op basis van een daartoe ingediende en door de gemeente geaccepteerde sloopmelding.

Het voornemen is om ter plekke een verblijfsgebouw, een facilitair gebouw en een kleine schuur/berging op te richten. In het verblijfsgebouw kunnen de vrouwen die deelnemen aan de cursussen/lezingen overnachten en verblijven. In het facilitair gebouw worden de keuken, de eetzaal en gasten- en stafkamers gesitueerd.

In de figuur op de volgende pagina is de ligging van de locatie Paarloweg 3 weergegeven.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' laat het realiseren van een Stiltecentrum met bijbehorende nieuw te realiseren bebouwing niet toe. Derhalve is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen. Dit is verwoord in de brief van 23 juli 2019 (kenmerk: Z19-008721), bijgevoegd als **bijlage 1**.

De gemeente Roerdalen heeft in haar principestandpunt aangegeven dat dit na 2 jaar komt te vervallen, te rekenen vanaf de datum van de collegevergadering waarin het principebesluit is genomen.
Aangezien de tweejaarstermijn inmiddels was verstreken, heeft initiatiefnemer op 5 november 2021 een nieuw principeverzoek ingediend voor de beoogde ontwikkelingen op de locatie Paarloweg 3 Sint Odiliënberg. Naar aanleiding van dit principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders op 9 augustus 2022 opnieuw een positief principestandpunt ingenomen, hetgeen is bijgevoegd als **bijlage 12**.

Ten behoeve van het voornemen wordt een 'bestemmingsplanprocedure' doorlopen. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Onderhavige ontwikkeling wordt beoogd op de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg, aan de oostzijde van de kern Sint Odiliënberg. Kadastraal is de locatie bekend als Sint Odiliënberg – sectie B – nummer 1286. De Paarloweg vormt de verbindingsweg tussen de kernen Sint Odiliënberg en de bebouwingsconcentratie Paarlo. De directe omgeving van onderhavige locatie kenmerkt zich als een landelijk gebied met mooie weidse uitzichten richting het beekdal van de Roer.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Sint Odiliënberg wordt aan de noordzijde begrensd door Melick, aan de oostzijde door Paarlo, aan de zuidzijde door het gebied Zittard en aan de westzijde door Linne. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Sint Odiliënberg, op de overgang naar de bebouwingsconcentratie Paarlo. Het begin van de bebouwingsconcentratie van Paarlo ligt op een afstand van circa 1

kilometer van het plangebied.

2.2 Huidige situatie plangebied

De locatie staat bekend als landgoed ‘Hoeve ’t Hemke’, zijnde een voormalige agrarische bedrijfslocatie met een landhuis en agrarische bedrijfsbebouwing. De aanwezige bebouwing op de locatie aan de Paarloweg 3 is de afgelopen jaren sterk in verval geraakt, doordat in de winter van 2017/2018 een waterleiding is gesprongen. Vanwege de zeer slechte staat van de bebouwing door onder meer de waterschade is deze in 2020 gesloopt waardoor onderhavig plangebied momenteel onbebouwd is en braak ligt.
In onderstaande luchtfoto is de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



Luchtfoto plangebied (voormalige agrarische bouwkavel is rood omlijnd)

2.3 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om op het inmiddels braakliggend terrein aan de Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg, kadastraal bekend als Gemeente Sint Odiliënberg – Sectie B – Nummer 1286 (ged.) een Stiltecentrum op te richten waar vrouwen van verschillende internationale en culturele achtergronden in een woongroep gehuisvest worden en werken aan hun persoonlijke ontwikkeling door middel van de Transcendente Meditatie techniek.

2.3.1 Omschrijving Stiltecentrum

De woongroep is gericht op het gezamenlijk beoefenen van het Transcendente Meditatie programma. Het doel is individuele bewustzijnsontwikkeling, toename van innerlijk geluk en coherentie scheppen in de omgeving. Daarbij worden in groepsverband cursussen/lezingen gegeven waarmee de geestelijke gesteldheid van de deelnemers wordt gestimuleerd. Het is een naar binnen gerichte groep mensen, met een sterk naar binnen gerichte activiteit.

De activiteiten van de groep bestaan uit:
- Het tweemaal daags gezamenlijk beoefenen van een uitgebreid Trancendente Meditatie programma;
- Het houden van kleinschalige cursussen voor vrouwen van buiten die Trancendente Meditatie beoefenen. Deze cursussen kunnen variëren van een dag, een weekend tot enkele weken.
- Het opvangen en begeleiden van vrouwen zie zich bij de groep zelf willen aansluiten en daarbij minimaal 6 maanden op de locatie verblijven. Vrouwen kunnen van 6 maanden tot middellange periodes (meerdere jaren) verblijven in het Stiltecentrum.

Het is een alternatieve vorm van ‘samen verblijven’ die uniek is in zijn soort. Deze vorm van ‘samen verblijven’ heeft ook een maatschappelijk doel, namelijk een positieve trend in de maatschappij bewerkstelligen door het gezamenlijke meditatieprogramma.

In **bijlage 10** van deze toelichting is een nadere motivering gegeven van de doelstelling die de ‘International Ladies Organization’ nastreeft. Daarnaast wordt nader ingegaan op de dagbesteding van de vrouwen die in onderhavige woongroep verblijven.

2.3.2 Paarloweg geschikte locatie

De beoogde activiteiten vragen om een plek weg van druk verkeer en gelegen in een natuurlijk gebied dat rust en ruimte uitstraalt, waar de stiltegroep niet gestoord wordt in de beleving van hun activiteit.

Rust en stilte zijn belangrijke uitgangspunten. Voor de stiltegroep is het tevens belangrijk dat de locatie een schoon gebied is; met schone lucht, schone grond en weinig straling van onder- en bovengrondse kabels/leidingen. Een bedrijventerrein of een stads- of dorpskern zijn derhalve ongeschikt voor een Stiltecentrum.

Verder is het belangrijk dat de gebruikers ook niet geheel afgesloten van de buitenwereld verblijven. Ondanks dat de activiteiten voornamelijk naar binnen zijn gericht, is het belangrijk dat op een vrij eenvoudige manier contact gelegd kan worden met de buitenwereld indien dit nodig is, dan wel in het geval hier behoefte aan is.
Daarnaast is het van belang dat het initiatief kan worden gerealiseerd volgens de Vedische bouwprincipes.

De locatie aan de Paarloweg 3 ligt in het buitengebied, dichtbij de kern Sint-Odiliënberg en wordt omgeven en begrensd door een groot en langgerekt stiltegebied. Deze locatie is om die reden uitermate geschikt als locatie voor de beoogde activiteiten..

Daarnaast biedt de locatie aan de Paarloweg 3 de mogelijkheid om bebouwing op te richten volgens

de Vedische bouwprincipes, waar verhouding en symmetrie belangrijke uitgangspunten zijn en waarbij de organisatie ernaar streeft om zoveel mogelijk de kennis en levensfilosofie toe te passen die Maharishi Mahesh Yogi heeft ontwikkeld. Hierbij is de ligging van de gebouwen ten opzichte van het water, de Roer, gunstig georiënteerd.

2.3.3 Nieuwe situatie

Vanwege de zeer slechte staat van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Paarloweg 3 door onder meer de waterschade is de bebouwing in 2020 gesloopt, waardoor hergebruik van de bebouwing onmogelijk is.

Facilitair gebouw

Met in acht name van de hiervoor beschreven uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de stiltegroep is het voornemen om ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een facilitair gebouw op te richten waar de keuken, de eetzaal, gasten- en stafkamers en 8 behandelkamers worden gerealiseerd. De behandelkamers worden gebruikt ten behoeve van de personen die binnen het Stiltecentrum verblijven.

Verblijfsgebouw

Aan de zuidwestzijde van het facilitair gebouw is een verblijfsgebouw (woongebouw) beoogd waar de deelnemers aan het programma kunnen overnachten. De meeste vrouwen in de woongroep zullen voor middellange termijn in het Stiltecentrum verblijven. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om een kortere tijd te verblijven (minimaal zes maanden). De mensen die er verblijven schrijven zich bij de gemeente in, zodat ze over een adres beschikken. Het gebouw wordt niet gebruikt voor een hotel-/motelfunctie. Er kunnen dan ook geen kamers worden gehuurd voor kortdurend verblijf.

Het verblijfsgebouw zal bestaan uit 50 individuele kamers van circa 20 m^2 tot 30 m^2 per persoon. Daarnaast zijn in het facilitaire gebouw 7 aanvullende kamers aanwezig voor cursisten of personeel. Daar kan slechts een kleine groep geïnteresseerde vrouwen verblijven. Het verblijfsgebouw is voor degenen die middellange termijn verblijven. De ruimten in het facilitaire gebouw zijn voor cursisten en aspirant leden.
Op elke kamer verblijft één persoon. Elke kamer kent beperkte eigen voorzieningen, waaronder een slaapgelegenheid, sanitaire voorzieningen en eventueel een aparte studieruimte. Daarnaast zijn in beide gebouwen gemeenschappelijke ruimten (woonkamers, keukens en bijeenkomstruimten) aanwezig waar gezamenlijk wordt gegeten en waar Transcendente Meditatie programma's worden gevolgd.

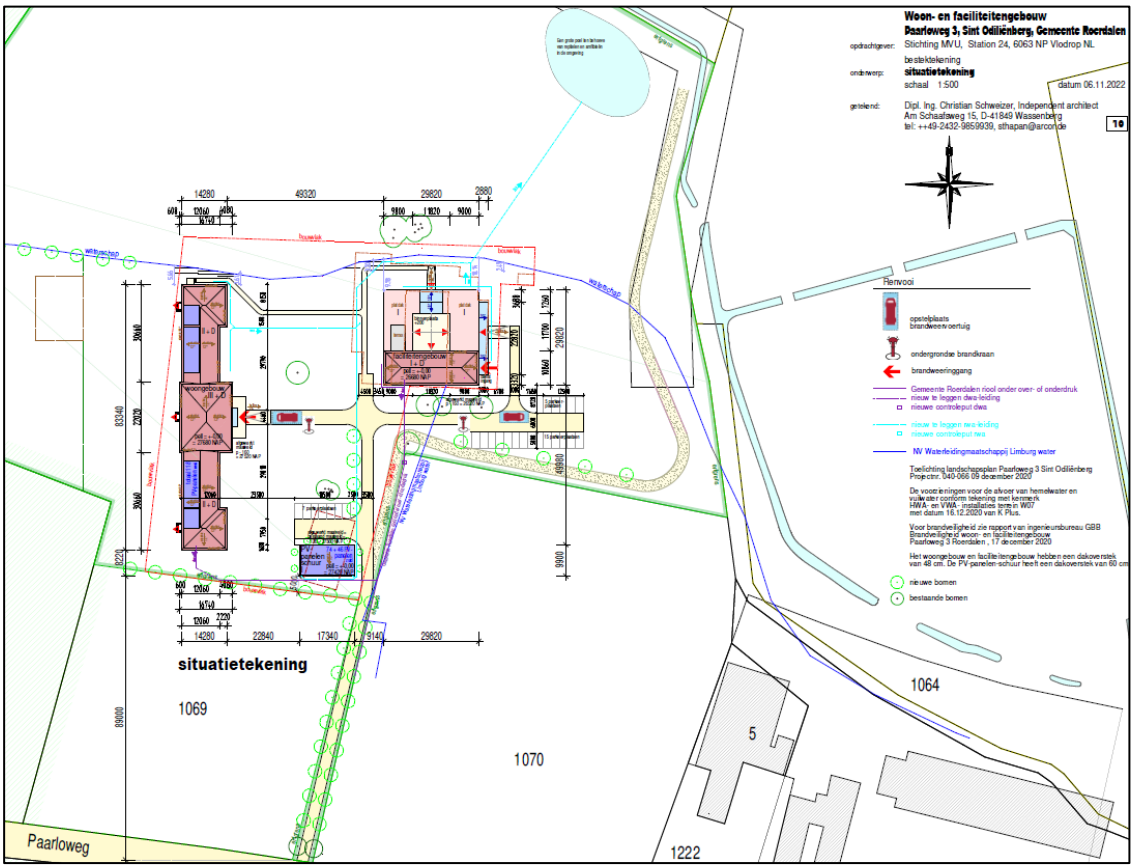
Bebouwing en stijl

Zowel het facilitair gebouw als het verblijfsgebouw worden in dezelfde karakteristieke stijl opgetrokken als de reeds geamoveerde bebouwing. Daar komt bij dat het facilitair gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd, waarbij eveneens rekening wordt gehouden met de bouwprincipes van de Vedische architectuur. Hierbij is de stand van de zon ten opzichte van de bebouwing leidend.

Om het initiatief mogelijk te maken voorziet dit bestemmingsplan in een bouwvlak met een oppervlak van circa 10.131 m^2. In de planregels is bepaald dat het maximum bebouwingspercentage

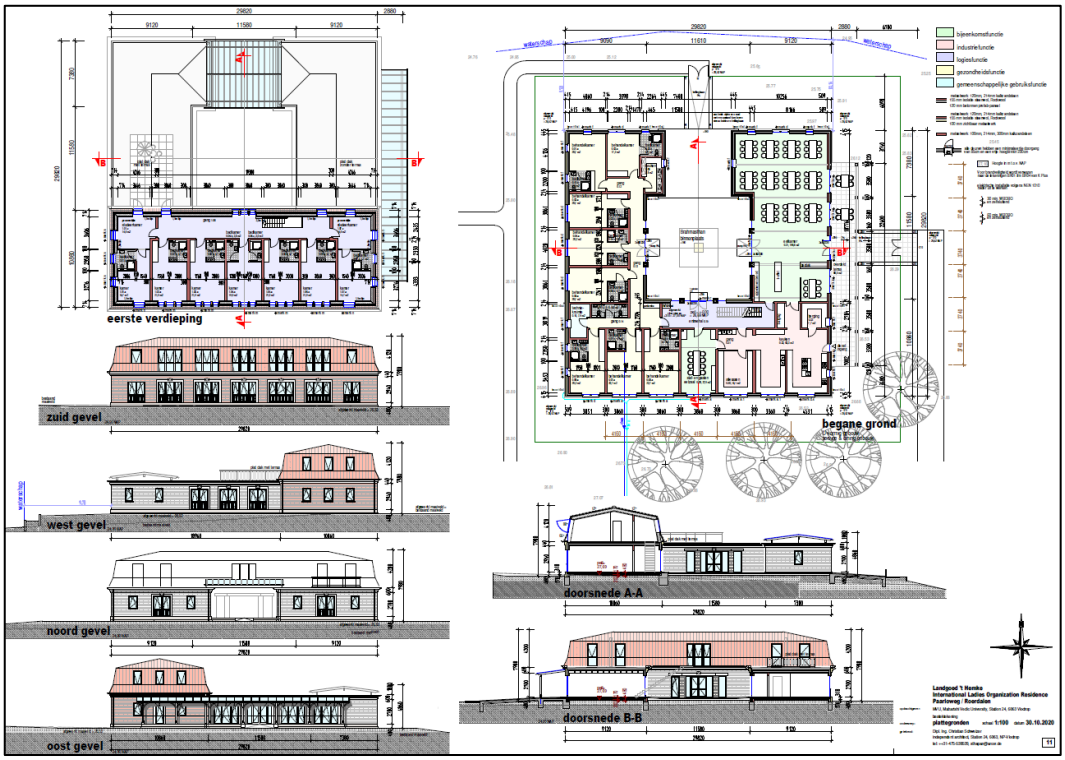
ter plaatse van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 25%. Uitgaande van een bebouwingspercentage van 25% mag ter plaatse een oppervlak van 2.532 m^2 worden bebouwd. De beoogde bebouwing heeft een oppervlak van circa 2.385 m^2. Daarmee resteert een overig te bebouwen oppervlak van circa 147 m^2. Met dit resterende oppervlak kan worden ingespeeld op kleine afwijkingen in de praktijk en daarnaast bestaat nog ruimte om binnen het bouwvlak kleine bijbehorende bouwwerken op te richten.

Onderstaand is een situatietekening opgenomen van de beoogde situatie.



Situatietekening beoogde situatie

De aanzichten van de beoogde bebouwing is in onderstaande figuren inzichtelijk gemaakt.



Aanzicht beoogde bebouwing



Aanzicht beoogde bebouwing (twee bouwlagen met kap)

In **bijlage 11** van deze toelichting zijn tekeningen opgenomen waarin de uitstraling van de beoogde bebouwing inzichtelijk is gemaakt, evenals de beoogde indeling en het ruimtegebruik. De bebouwing betreft twee bouwlagen met kap. Het middendeel bevat een verbijzondering in de bebouwing, zonder dat daarmee een extra bouwlaag wordt gecreëerd. Hiervoor is gekozen omdat de bebouwing op de nabij gelegen locatie Frymerson 1 ook een verbijzondering heeft.
De bouwhoogte van de twee bouwlagen met kap bedraagt maximaal 11,5 meter. De bouwhoogte van het middengedeelte bedraagt maximaal 13 meter.

2.4 Ruimtelijke effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd.

Bebouwingsoppervlak
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de betreffende locatie voor nieuwbouw worden verantwoord omdat op een deel van onderhavig plangebied al bebouwing aanwezig was. Desalniettemin neemt het oppervlak aan bebouwing op onderhavige locatie feitelijk toe aangezien aan de westzijde van onderhavig perceel een nieuw verblijfsgebouw wordt gerealiseerd. In dat verband kan er op worden gewezen dat bij de situering van het verblijfsgebouw rekening wordt gehouden met de bestaande schuur welke aan de zuidzijde van onderhavig perceel is gesitueerd. Het verblijfsgebouw wordt als het ware in het verlengde van deze schuur gerealiseerd. Daarmee wordt aangesloten op het vroegere bebouwingsbeeld ter plaatse.

Bouwhoogten
Daarnaast is relevant dat met inachtneming van onderhavig bouwplan gevarieerde maximale bouw- en goothoogten gelden. Ter plaatse van het facilitair gebouw worden maximale goothoogten gehanteerd van circa 4 meter respectievelijk 7,5 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt circa 5 meter respectievelijk circa 8,5 meter.
Wat betreft het verblijfsgebouw geldt een maximale goothoogte van circa 7,5 meter. De bouwhoogte varieert van circa 11,5 meter tot 13 meter.
Bovendien zal ter plaatse van de zuidelijk gelegen schuur een maximum goot- en bouwhoogte gelden van circa 3 meter respectievelijk 5 meter. Tot slot wordt aan de overige gronden binnen het bouwvlak een maximale goot- en bouwhoogte toegekend van 3 meter respectievelijk 5 meter.

Met de maximale bouwhoogte van 11,5 meter van het grootste gedeelte van het verblijfsgebouw is aansluiting gezocht bij de bestaande bouwhoogte van 12 meter. Alleen het middengedeelte van het verblijfsgebouw krijgt vanwege de verbijzondering een bouwhoogte van maximaal 13 meter. Dit is mede een gevolg van de uitgangspunten voor de Vedische manier van bouwen, waarbij verhouding en symmetrie belangrijke uitgangspunten zijn. Die worden bij alle te realiseren verblijfsgebouwen toegepast.
Het huidige planologische kader biedt al zeer ruime bouwmogelijkheden. Zo geldt als uitgangspunt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan binnen het bouwvlak van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ bedrijfsgebouwen kunnen worden

opgericht met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 12 meter. Daarnaast kunnen op basis van het huidige planologisch kader (onbeperkt) voersilo's worden gebouwd met een hoogte van 15 meter. Met de beoogde ontwikkeling bedraagt de maximale bouwhoogte van het facilitair gebouw circa 5 meter respectievelijk circa 8,5 meter. Wat betreft het verblijfsgebouw geldt een maximale goothoogte van circa 7,5 meter. De bouwhoogte varieert van circa 11,5 meter tot 13 meter. Met de maximale bouwhoogte van 11,5 meter van het grootste gedeelte van verblijfsgebouw is aansluiting gezocht bij de bestaande bouwhoogte van 12 meter. Alleen het middengedeelte van het verblijfsgebouw krijgt vanwege de verbijzondering een bouwhoogte van maximaal 13 meter. Met voorliggend plan wordt de geldende maatvoering op punten verruimd. Ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden op onderhavig perceel betreft dit een beperkte verruiming. Qua bouwhoogte is de beoogde bebouwing ondergeschikt aan de bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan.

Afname bebouwingsdichtheid

Qua bouwoppervlakte mag er aanzienlijk minder worden bebouwd. Waar op basis van het vigerende bestemmingsplan het volledige bouwvlak (ruim 9.300 m^2) mag worden bebouwd is de bebouwde oppervlakte met voorliggend plan beperkt tot ruim 2.500 m^2. De bebouwingsdichtheid neemt daardoor aanzienlijk af.

Landschappelijke inpassing

Bij de vormgeving van de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Om en nabij het plangebied zal worden voorzien in nieuwe aanplant waarmee zorg wordt gedragen voor een inpassing van de te realiseren bebouwing. Dat inpassingsplan is als **bijlage 3** bij onderhavige toelichting gevoegd.

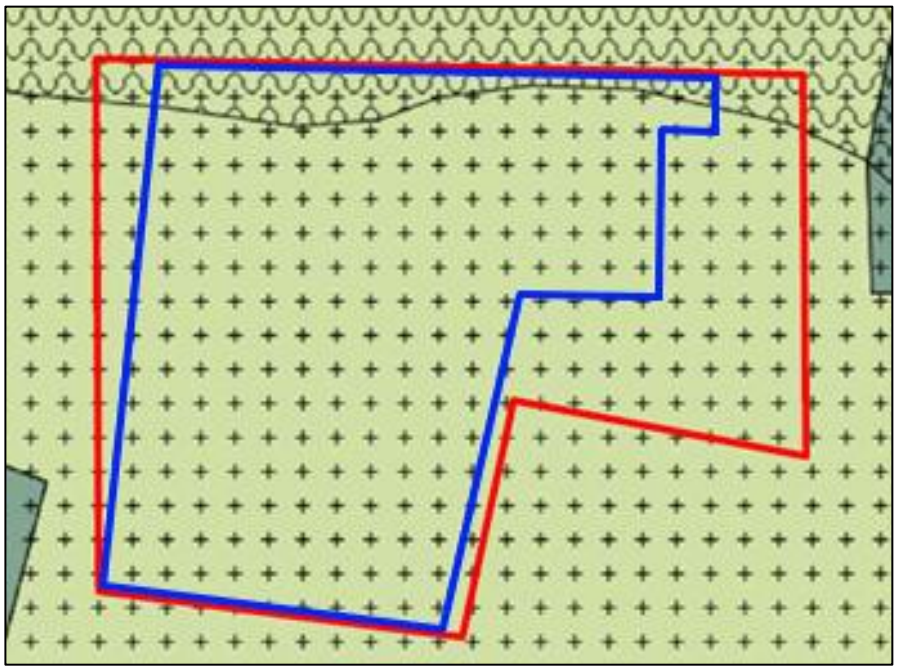
Op basis van het voorgaande worden de ruimtelijk-visuele effecten die te verwachten zijn aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2e herziening’, vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 21 april 2016. Ter plekke van de nieuw op te richten bebouwing is op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur – en landschapswaarden’ (met bouwvlak) van kracht.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat ter plekke van onderhavig plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 5’ en ‘Waterstaat – Inundatiezone en meanderzone’ van kracht zijn, evenals de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – roerdalslenk II’.

De vigerende planologische situatie wordt verduidelijkt aan de hand van de volgende figuur.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rood) waarbij het bouwvlak op grond van het huidige (nu vigerende bestemmingsplan) met een blauwe kleur is aangegeven

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de voor ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden’ aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen. De activiteiten welke initiatiefnemer op onderhavige locatie beoogt te verrichten, hebben geen agrarisch, maar een maatschappelijk karakter. De activiteiten die ter plaatse worden verricht zijn namelijk gericht op een Stiltecentrum waarbij vrouwen worden gehuisvest in een woongroep om daarmee hun persoonlijkheden verder te ontwikkelen door middel van transcendente meditatietechniek.

Met inachtneming van de planregels van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2e herziening’ is het niet mogelijk om ter plaatse van onderhavige locatie bebouwing op te richten met een maatschappelijk karakter. Het bestemmingsplan biedt eveneens geen binnenplanse afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om onderhavige ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

De planontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POVI). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:
- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Toetsing

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waardoor geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met als doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets geldt alleen indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat voor wonen een ondergrens van 11 woningen geldt. Voor andere stedelijke functies, waar voorliggend initiatief toe behoort, geldt 'in beginsel' een ondergrens van 500 m² bruto vloeroppervlak, waarbij op de eerste plaats moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op ruimte.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een Stiltecentrum, voor verblijf van vrouwen van

verschillende culturele achtergronden, met een oppervlak van ruim 2.500 m^2 mogelijk. Dit ligt ruimschoots boven de grens van 500 m^2. Met de bouw van het Stiltecentrum is daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling.
De ladder voor duurzame verstedelijking is tevens door de provincie Limburg verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Een onderbouwing om de behoefte van voorliggend initiatief aan te tonen en een motivering waarom voorliggende ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is derhalve noodzakelijk. Hier wordt in paragraaf 4.2.4. nader op ingegaan.

4.1.5 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro, de Rarro en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

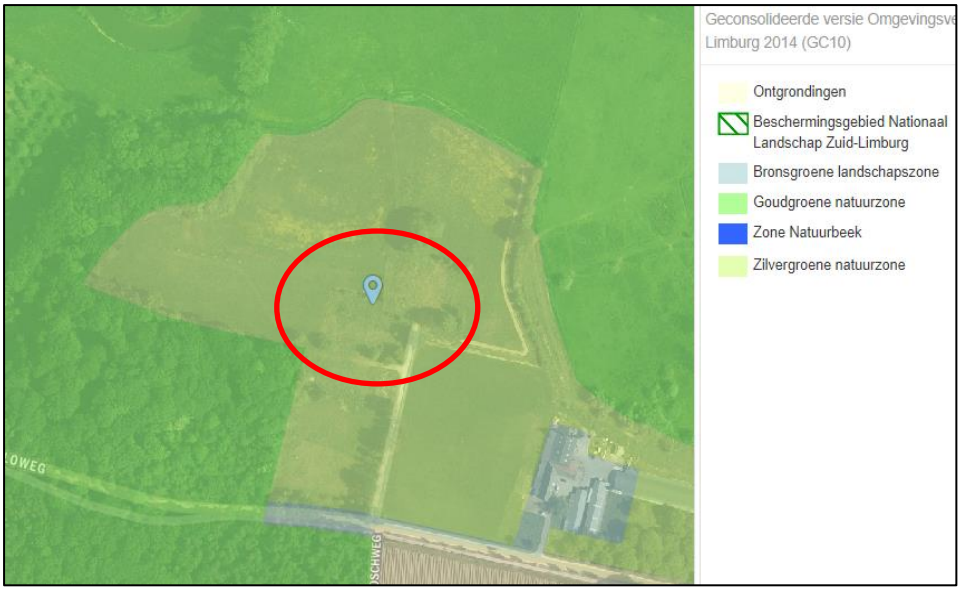
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De POVI is op 1 oktober 2021 door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld en richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC10)

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014.
Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ligt het plangebied in de zilvergroene Natuurzone (zie onderstaande afbeelding)



Uitsnede kaart 'beschermingszone natuur en landschap Omgevingsverordening Limburg 2014

Zilvergroene natuurzone

De 'Zilvergroene natuurzone' betreft overwegend landbouwgebieden waar kansen liggen voor de ontwikkeling van natuurwaarden. In deze zone zijn de provinciale beleidsaccenten gericht op de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik.

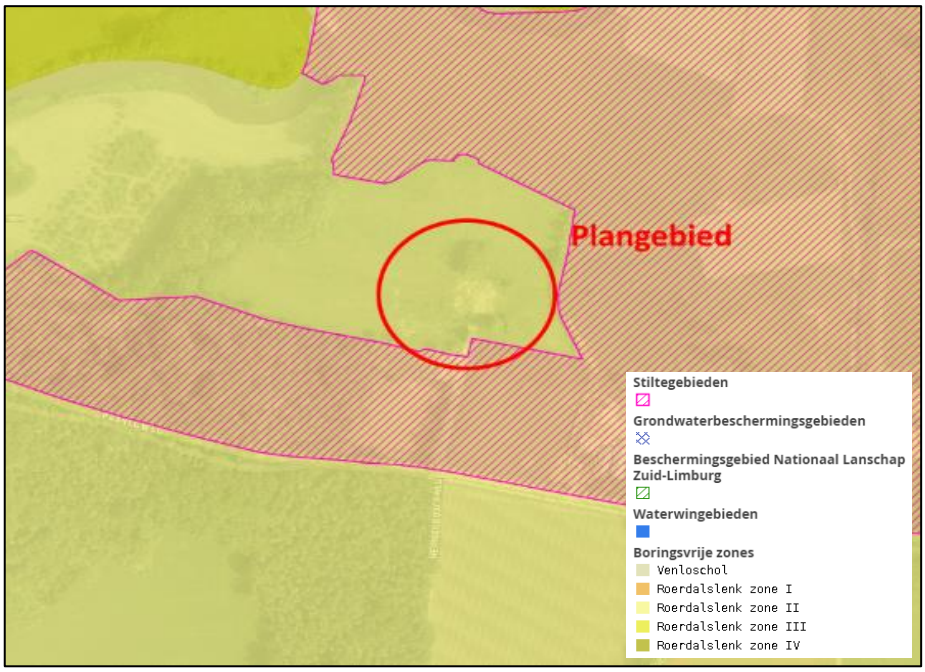
Onderhavige ontwikkeling ziet op het doorvoeren van een herontwikkeling aan de Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat de grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden beëindigd en bebouwing wordt opgericht voor een Stiltecentrum met een maatschappelijk karakter.

Qua bouwoppervlakte wordt er ten opzichte van de agrarische bedrijfsbestemming aanzienlijk minder bebouwd. Waar voorheen het volledige bouwvlak (ruim 9.300 m^2) mocht worden bebouwd is de bebouwde oppervlakte met voorliggend plan beperkt tot ruim 2.500 m^2. De bebouwingsdichtheid neemt daardoor aanzienlijk af.

Daar komt bij dat bij de vormgeving van de voorgenomen ontwikkeling eveneens rekening is gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Om en nabij het plangebied zal worden voorzien in nieuwe aanplant waarmee zorg wordt gedragen voor een inpassing van de te realiseren bebouwing waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de kernkwaliteiten van het Limburgs landschap en de ontwikkeling van flora en fauna in het gebied.

Tevens wordt met het plan rekening gehouden met de gevolgen van veranderende weersomstandigheden zoals droogte en wateroverlast. Op het gebied achter de voormalige bebouwing rust de dubbelbestemming 'Waarde-innundatiezone en meanderzone'. De nieuwe bebouwing wordt volledig buiten die zone geprojecteerd. Daarmee wordt ingespeeld op het veranderende klimaat en geanticipeerd op de bedreigingen ervan (klimaatadaptie).

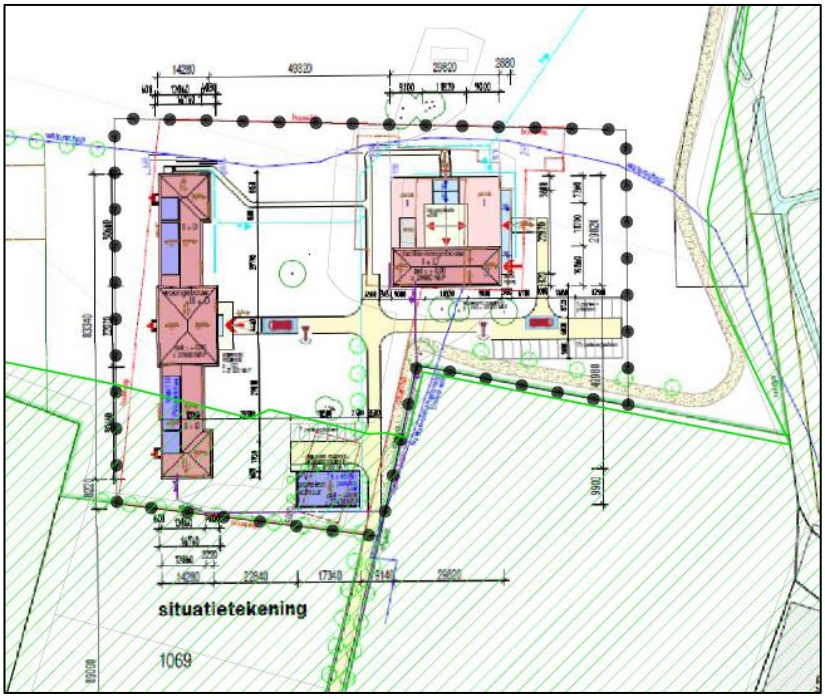
Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Stiltegebieden

De projectlocatie ligt op basis van de Omgevingsverordening Limburg bij een stiltegebied en voor een klein gedeelte binnen dat stiltegebied. Ook de toekomstige bebouwing ligt grotendeels buiten de grenzen van het stiltegebied en voor een klein gedeelte erbinnen. Het vigerende bouwvlak ligt voor hetzelfde gedeelte binnen dat stiltegebied. Het bouwplan is in combinatie met het stiltegebied in navolgende afbeelding weergegeven.



Projectie gedeelte gebouw binnen stiltegebied (groene arcering)

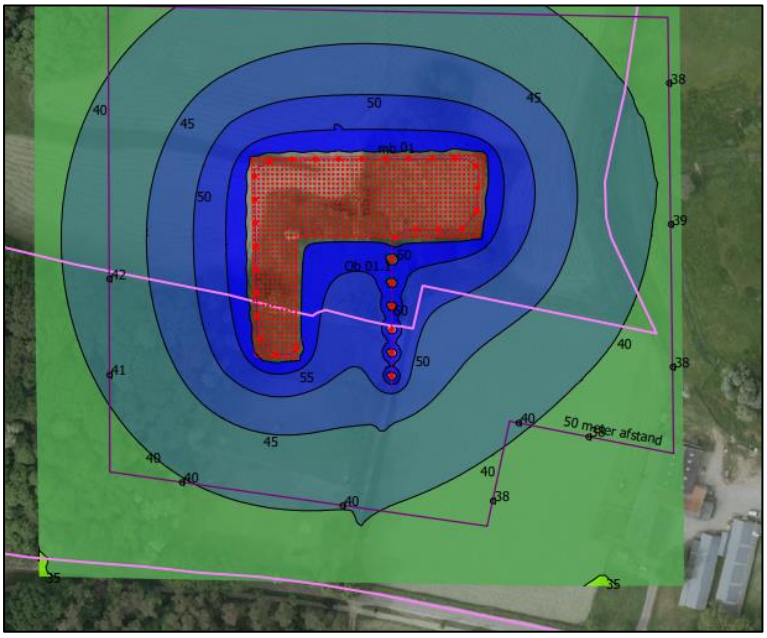
Uit bovenstaande figuur blijkt dat het zuidelijke gedeelte van het hoofdgebouw en de schuur/stalling binnen de grenzen van het stiltegebied worden gesitueerd. Om deze reden is inzichtelijk gemaakt wat de invloed van voorliggend plan is op het stiltegebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bouwfase en de gebruiksfase. Voor de toetsing van de geluidbijdrage op het stiltegebied dient aangesloten te worden bij de “Instructieregels van de Provinciale omgevingsverordening 2021”.

<u>Bouwfase</u>

Op basis van de “Instructieregels van de Provinciale omgevingsverordening 2021” dient voor situaties waarbij een omgevingsvergunning noodzakelijk is, de geluidbelasting niet meer te bedragen dan 40 dB(A) Laeq 24 uur op 50 meter. Voor de activiteiten tijdens de bouwfase wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de stikstofberekeningen welke zijn uitgevoerd voor onderhavig plan.
Het plan is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Het voor de bouwfase maatgevende deelgebied betreft de bouwlocatie waarbinnen de realisatie van de gebouwen plaatsvindt. Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van de navolgende machines met verbrandingsmotoren: graafmachine, loader, trilplaat, betonstorter, vlindermachine, verreiker, tractor en een autolaadkraan. Daarnaast vinden nog diverse voertuigbewegingen plaats van werknemers en aan- en afvoer van bouwmaterialen middels vrachtwagens.

Op basis van de beschikbare stukken zijn de dagen dat het cunet voor het bouwplan wordt uitgegraven maatgevend. Gedurende deze dagen wordt namelijk de gehele werkdag een graafmachine ingezet en vinden meerdere vrachtwagenbewegingen plaats voor de afvoer van het vrijgekomen zand. De overige activiteiten vinden geen hele werkdag plaats en hebben een lagere geluidemissie. Daarnaast zijn er ook geen andere werkdagen waarbij het aantal voertuigbewegingen met vrachtwagens zo hoog is als tijdens het uitgraven van het cunet voor het bouwplan.

Gedurende de maatgevende dag(en) wordt gebruik gemaakt van een graafmachine (8 uur; 103 dB(A)) en vinden 40 bewegingen met vrachtwagens plaats voor de afvoer van zand. Dit leidt tot de in de navolgende figuur weergegeven geluidcontouren.



Uit bovenstaande figuur blijkt dat de 40 dB(A) Laeq, 24 uur contour (donker groene contour) op enkele punten verder reikt dan 50 meter vanaf het plangebied. Dit vindt plaats ten zuiden en westen van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied bedraagt de geluidbelasting op 50 meter 38 à 39 dB(A). Ten noorden en noordwesten van het plangebied ligt het stiltegebied op grotere afstand waardoor dit niet relevant is.
De overschrijdingen vinden plaats gedurende de maatgevende dagen, tijdens het uitgraven van het cunet voor het bouwplan. Op basis van de stikstofberekening blijkt dat de graafmachine 32 uur in bedrijf is op de bouwlocatie. Uitgaande van werkdagen van 8 uur zal de situatie zoals berekend zich daarmee maximaal 4 dagen voordoen.
De hoogste overschrijding bedraagt 2 dB aan de westzijde van het plangebied. Bij bijvoorbeeld het gebruik van machines met een bronvermogen dat 2 dB(A) lager is dan de graafmachine wordt dus voldaan aan de norm. Bij een halvering van de bedrijfsduur treedt een reductie op van 3 dB(A) waarbij eveneens voldaan wordt aan de norm. Gelet op de overige activiteiten tijdens de bouwfase is het aannemelijk dat sprake is van stillere machines (waaronder ook elektrische) danwel van kortere bedrijfsduren.

Hoewel sprake is van een overschrijding van de geluidsnorm kan geconcludeerd worden dat deze slechts kortstondig (maximaal 4 dagen) gedurende de bouwfase plaatsvindt. Dit betreft eveneens een eenmalige activiteit aangezien de bouw logischerwijs maar eenmalig plaatsvindt.

Het is niet mogelijk om de activiteit te verplaatsen aangezien het een bouwactiviteit betreft welke locatiegebonden is.

Het gedeelte van het stiltegebied waar de overschrijding plaatsvindt grenst aan de Paarloweg. Dit gedeelte van het stiltegebied is ongeveer 120 meter breed. Hierdoor valt dit geheel binnen de geluidzone van de Paarloweg. Het is daarom aannemelijk dat in dit gedeelte van het stiltegebied reeds sprake is van een verhoogde geluidbelasting. Bij het gedeelte van het stiltegebied dat verder weg is gelegen van de Paarloweg, aan de noord- en noordoostzijde van het plangebied, vinden geen overschrijdingen plaats.

Op basis van bovenstaande bevindingen wordt de geluidsituatie gedurende de bouwfase aanvaardbaar geacht.

<u>Gebruiksfase</u>
Voor nieuwe activiteiten binnen een stiltegebied wordt conform de Omgevingsverordening Limburg een afstandsbepaling voor de activiteit in een stiltegebied van 35 dB(A) op 30 meter afstand gehanteerd.

Initiatiefnemer heeft de wens om op de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg een Inner Centre for Happiness and Welbeing op te richten, genaamd ‘Women’s International Center for Inner Happiness’. Dit betreft een stiltecentrum.

De activiteiten van de groep (maximale huisvesting 57 personen) bestaan uit:

- Het tweemaal daags gezamenlijk beoefenen van een uitgebreid Trancendent Meditatie programma;
- Het houden van kleinschalige cursussen voor vrouwen van buiten die Trancendente

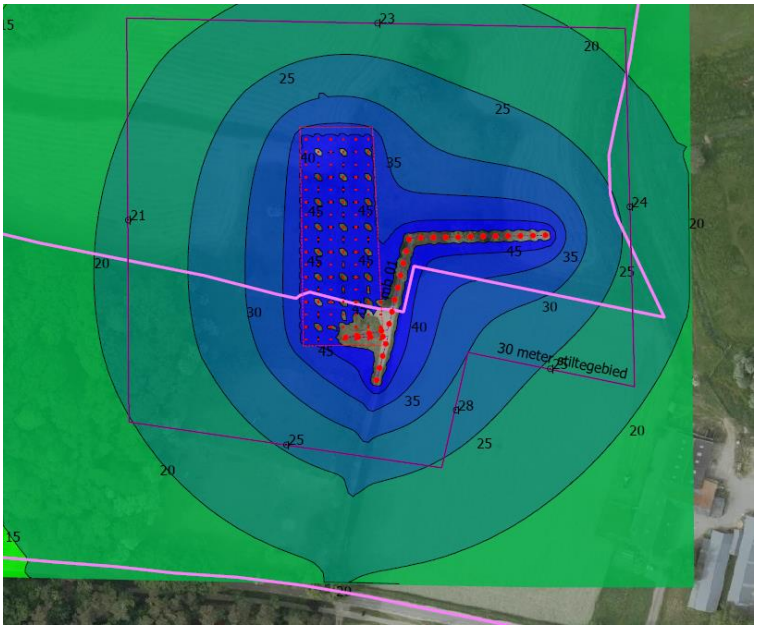
Meditatie beoefenen. Deze cursussen kunnen variëren van een dag, een weekend tot enkele weken.
- Het opvangen en begeleiden van vrouwen zie zich bij de groep zelf willen aansluiten en daarbij
- minimaal 6 maanden op de locatie verblijven.

Aangezien sprake is van een Stiltecentrum worden er op deze locatie geen evenementen gehouden. De planregels laten dat ook niet toe.

Op basis van bovenstaande gegevens is een indicatieve berekening gemaakt met betrekking tot de gebruiksfase in relatie tot het stiltegebied. De daarbij gehanteerde geluidsbronnen zijn (worst case):
- 60 voertuigbewegingen per etmaal met een personenauto;
- Gedurende 8 uur per etmaal stemgeluiden (65 dB(A) per persoon, 1 op 2 spreken) op het buitenterrein.

Gelet op het feit dat het een stiltecentrum betreft zijn geen andere relevante geluidbronnen te verwachten.

Op basis van de uitgangspunten zoals bovenstaand genoemd zijn de geluidcontouren op 30 meter van het plangebied berekend. In de navolgende figuur zijn de contouren weergegeven.



Uit de geluidcontouren blijkt dat op 30 meter ruim wordt voldaan aan de norm van 35 dB(A) op 30 meter afstand. De planlocatie leidt tijdens de gebruiksfase niet tot verstoringen in het stiltegebied.

Roerdalslenk zone III

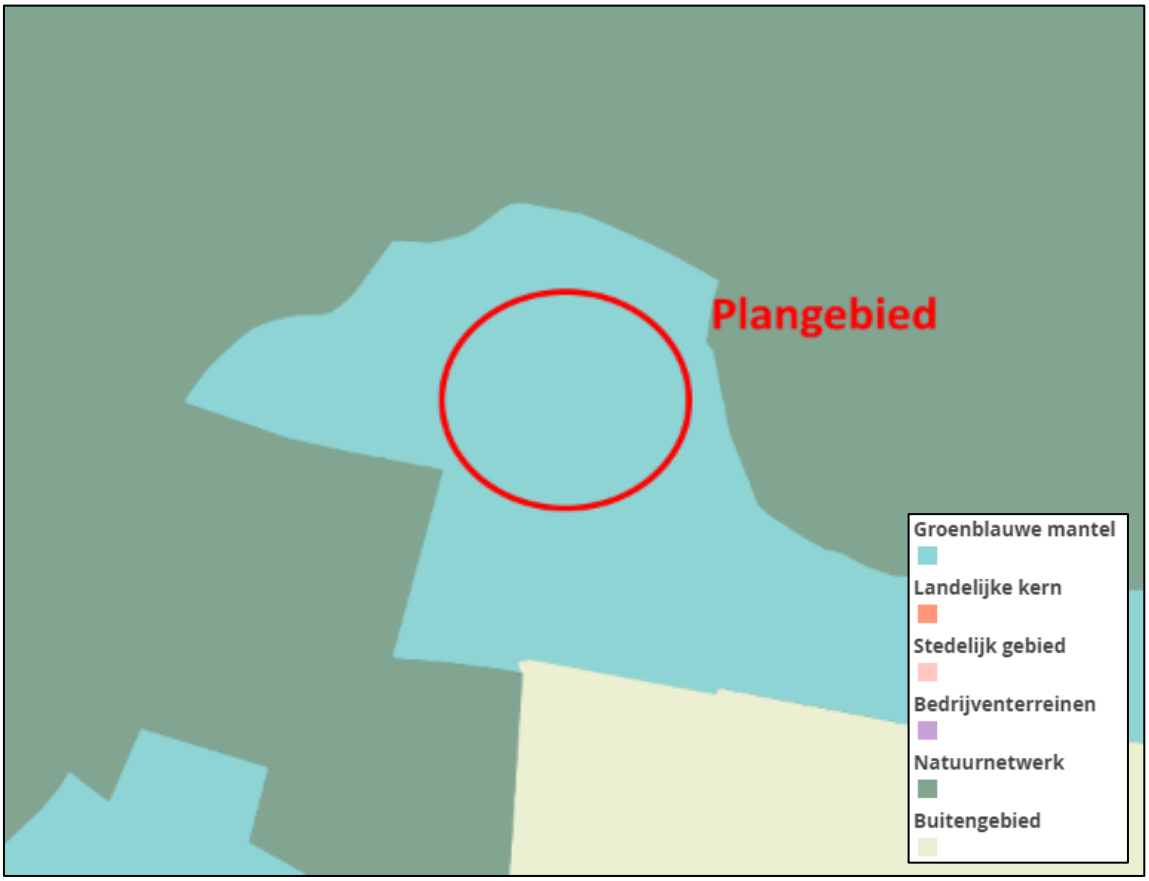
Onderhavige locatie is gelegen in de zone Roerdalslenk zone III op basis waarvan aanvullende regels gelden voor bescherming van de drinkwatervoorziening. Naast een verbod in de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden is in de Omgevingsverordening een verbod opgenomen voor diepe boringen in de boring vrije zones. Daartoe is de Roerdalslenk verdeeld in vier gebieden,

waarbij per gebied de diepte van het boorverbod varieert. In de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat boringen tot de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei zijn toegestaan en dat een melding moet worden verricht indien een boring dieper dan 80 meter onder maaiveld plaatsvindt. Aangezien onderhavig voornemen niet gepaard gaat met dergelijke diepe boringen in de bodem, vormt de ligging in de zone 'Roerdalslenk zone III' geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 (Ovl 2021)

Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is een nieuwe (provinciale) omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Daartoe hebben Provinciale Staten van Limburg in december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL2021) vastgesteld. Deze treedt pas in werking samen met de Omgevingswet.
In hoofdzaak is de nieuwe OvL2021 een beleidsneutrale omzetting van de OvL2014. Weliswaar is sprake van een aantal gewijzigde onderwerpen. Dit betreft instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.
Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen worden door de provincie in de geest van de nieuwe OvL2021 beoordeeld.

De zoneringen op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2021 zijn opgenomen op de themakaarten bij die verordening. De gronden waarop de nieuwe bebouwing wordt beoogd, zijn gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel'. De gronden rondom de nieuw op te richten bebouwing en de ontsluiting van de locatie zijn eveneens gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. De gronden rondom het plangebied zijn aangeduid als 'Natuurnetwerk'.



Uitsnede themakaart Omgevingsverordening Limburg 2021 met aanduiding plangebied

Groenblauwe mantel

In de zone 'Groenblauwe mantel' worden goede combinatiemogelijkheden gezien van duurzame vormen van land- en tuinbouw en meer ruimte voor de beken en de Maas, de biodiversiteit en de kernkwaliteiten van het landschap.

De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn:

a. het groene karakter;
b. het visueel-ruimtelijk karakter;
c. het cultuurhistorisch erfgoed;
d. het reliëf;
e. ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdalen.

Voornoemde kernkwaliteiten zijn verder toegelicht in de 'Gebiedsanalyse hoeve 't Hemke Paarlo' opgesteld door bureau Kragten (zie **bijlage 2**; rapport d.d. 02-05-2024) en in de 'Toelichting Landschapsplan Paarloweg 3 Sint Odiliënberg' opgesteld door bureau Pouderoyen (zie **bijlage 3**; rapport d.d. 25 mei 2023).

De gebiedsanalyse van bureau Kragten (bijlage 2) is nader onderbouwd met een toets op de kernkwaliteiten 'visueel-ruimtelijk kader' (artikel 7.5, lid c onder b) en het 'cultuurhistorisch erfgoed'(artikel 7.5, lid1 onder c). Deze gewijzigde en aangevulde gebiedsanalyse is toegevoegd als bijlage 2 aan de toelichting. Deze vervangt de eerdere bijlage 2.

Op grond van deze rapporten kunnen met betrekking tot de Groenblauwe mantel de volgende conclusies worden getrokken:
Cultuurhistorisch gezien is ’t Hemke een vanouds in het gebied aanwezig complex. Qua maatvoering en belangrijkheid is het, ondergeschikt qua bouwhoogte, een verbijzondering van kasteel Frymersom. Door het nieuwe complex qua hoogte grotendeels beneden de bouwhoogten van het kasteel Frymerson te houden kan het nieuwe complex worden ingepast.
In oktober 2020 is het bestaande ensemble van de hoeve ’t Hemke gesloopt met als doel nieuwbouw te realiseren. Kijkend naar het landschap is met name de hoogte van het complex bepalend voor het zicht vanuit de omgeving. Het oude complex lag verscholen en was qua hoogte ondergeschikt aan het kasteel Frymerson, waarvan de schuren ca 9 meter hoog zijn, het woonhuis circa 14 meter hoog is, met de top van de toren op 21 meter en de omliggende boomopstanden (12 tot 25 meter).
Het oude Hemke had een nokhoogte van 7 meter bij de schuren en 11 meter bij het huis. De nieuwe bebouwing dient binnen de hiervoor aangegeven maatvoeringen van Frymerson en het oude Hemke te worden uitgevoerd om daarmee te blijven passen bij de hoogte van het omliggende landschap.
Om zicht vanaf de Paarloweg op het nieuwe complex, conform hoeve ’t Hemke in te passen, wordt aanvullende beplanting voorgesteld aan de zuidoostelijke perceelsgrens aan het einde van de toegangsweg. Verdere afscherming richting het Roerdal is niet gebruikelijk en daarmee ook niet noodzakelijk.

In het ontwerp van het landschapsplan is dit verder vertaald in een aantal uitgangspunten.
Het verschil tussen droge en natte gebieden wordt behouden en versterkt. Bestaande lijnstructuren worden daar waar mogelijk behouden en versterkt. De landschappelijke maatregelen worden zoveel mogelijk rondom de bebouwing gesitueerd en de omgeving van de bebouwing wordt overwegend natuurlijk ingericht vanwege de overgang naar de omliggende bos-/natuurgebieden.
Aan de erfzijde wordt voortgeborduurd op de Vastu ontwerpprincipes.

Vanwege de verplichting die de NSW oplegt, dient het nieuwe Hemke (precies) teruggebouwd te worden op de plek van het oude Hemke. De carré blijft gehandhaafd maar krijgt een noordingang.
Er is bewust gekozen voor een slank ontwerp. Dat wil zeggen geen tweede verdieping op de vleugels van de U-vormige, carré. Dit wordt gedaan om het landschap niet te verstoren door een groter gebouw in het zicht te plaatsen.
Het langwerpige verblijfsgebouw is zover mogelijk naar achteren (naar het westen) geplaats om uit het zicht te blijven vanaf de weg en daarmee het landschap niet te verstoren. Dat verklaart de situering van de bebouwing. Daarmee wordt ook voorkomen dat de gebouwen snel in elkaars schaduw vallen hetgeen vanuit de Vastu-principes ook niet wenselijk is.
Voor wat betreft de kleurstelling zijn lichte kleuren toegepast net als bij kasteel Frymerson. De ramen met ‘zon-motief’ sluiten ook aan op de bebouwing bij Frymerson. De rode dakpannen sluiten aan op het deel van ’t Hemke. In architectonisch opzicht zijn zoveel mogelijk elementen uit de omgeving gecombineerd met Vastu principes.

Onderhavige ontwikkeling ziet daarmee op het doorvoeren van een herontwikkeling aan de Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse duurzaam worden beëindigd; er geen grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht en na de herinrichting en realisatie van een goed landschappelijke inpassing een bijdrage wordt geleverd aan de kernkwaliteiten van het Limburgs

landschap.

Natuurnetwerk
De Limburgse natuurgebieden, waaronder ook de Natura 2000-gebieden, vormen samen het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het Natuurnetwerk Limburg is gelegen in delen van beekdalen, op hellingen en op veen- en stuifzandgebieden van de hoger gelegen gebieden. Binnen het Natuurnetwerk Limburg wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur met een bijzonder accent op bedreigde Limburgse dier- en plantensoorten. Daarnaast is het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving belangrijk.

Wat betreft onderhavig planvoornemen is relevant dat de gronden welke gelegen zijn binnen de zone 'Natuurnetwerk', onaangeroerd blijven. Het bouwplan wordt namelijk voorzien binnen het bestaande bouwvlak van het voormalige agrarisch bedrijf, en gedeeltelijk op de gronden waar de voormalige bebouwing aanwezig was.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit paragraaf 4.1.4. komt naar voren dat met de ontwikkeling van een Stiltecentrum sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een onderbouwing om de behoefte van voorliggend initiatief aan te tonen en een motivering waarom voorliggende ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is derhalve noodzakelijk.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening Limburg bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

4.2.4.1 Behoefte beoogd Stiltecentrum

Behoefte op korte termijn
Op korte termijn bestaat vanuit de Stichting Maharishi Vedic University (Stichting MVU) de behoefte om huisvesting te kunnen bieden aan een groep van 50 vrouwen, die aangesloten zijn bij deze stichting en gericht zijn op het gezamenlijk beoefenen van het Transcendente Meditatie programma binnen het beoogde 'Women's International Center for Inner Happiness' (Stiltecentrum) aan de Paarloweg 3.

Het betreft in onderhavig geval het huisvesten van een bestaande groep van 50 vrouwen die nu elders onderdak hebben (o.a. in Heibloem en Zwitserland). Voor de groep die nu gehuisvest is aan de Meijelseweg 10 in Heibloem geldt, dat daar veel en steeds meer (vracht)verkeer voorbij raast over een provinciale weg. Aangezien rust en stilte belangrijke uitgangspunten zijn, is dit voor die Stiltegroep een zeer ongewenste situatie.
Voor de groep in Seelisberg (Zwitserland) geldt dat het gebouw inmiddels verkocht is en de gebruikers dus op korte termijn behoefte hebben aan een nieuwe huisvestingslocatie bij gelijkgestemden. Door beide groepen samen te voegen ontstaat een groep van 50 personen. Het doel is derhalve op zoek te gaan naar een betere en meer geschikte gezamenlijke locatie voor deze twee stiltegroepen.

Behoefte op lange termijn
Voor de lange termijn geldt dat de Stichting MVU een leasecontract van 100 jaar heeft getekend met de Langoosz bv voor het specifieke doel van deze zogenaamde “peace creating group’ van vrouwen. Dat toont aan dat dit soort activiteiten altijd op de agenda van de organisatie blijft staan en daarvoor locaties nodig zullen zijn.

Waarom in Nederland en Limburg?
Het doel is om dit centrum in Nederland te vestigen. Nederland wordt door de Transcendente Meditatie-organisatie en de grondlegger van alle organisaties gerelateerd aan Transcendente Meditatie (Maharishi, Mahesh Yogi) , omdat het wordt gezien als land met een open en tolerante houding en een hoog bewustzijn.

Limburg wordt ervaren als een provincie met een rijk spiritueel verleden. De internationale de Transcendente meditatie-organisatie heeft reeds zijn zetel in Vlodrop. Daar komt de organisatie twee keer per jaar samen om de successen te vieren en plannen te bespreken waar de organisatie internationaal mee bezig is. Limburg wordt gezien als een provincie waar de invloed van positiviteit ook naar België en Duitsland uitstraalt vanwege de centrale ligging.

4.2.4.2 Ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Aard en omvang zijn ongeschikt voor stedelijk gebied
De op stilte en meditatie gerichte activiteiten vragen om een plek weg van druk verkeer en gelegen in een natuurlijk gebied dat rust en ruimte uitstraalt, waar de stiltegroep niet gestoord wordt in de beleving van hun activiteit. Rust en stilte zijn belangrijke uitgangspunten. Voor de stiltegroep is het belangrijk, dat de locatie een schoon gebied is; met schone lucht, schone grond en weinig straling van onder- en bovengrondse kabels/leidingen. Een bedrijventerrein of een stads- of dorpskern zijn derhalve ongeschikt voor een Stiltecentrum. Verder is het voor de stiltegroep belangrijk dat ze ook niet ergens geheel afgesloten van de buitenwereld zit. Ondanks dat de activiteiten voornamelijk naar binnen zijn gericht, is het belangrijk dat op een vrij eenvoudige manier contact gelegd kan worden met de buitenwereld indien dit nodig is, dan wel als hier behoefte aan is.

Los van het feit dat het voor de organisatie als onwenselijk wordt gezien voorliggend initiatief binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, is het gezien de aard en de omgang van de beoogde bebouwing ook niet mogelijk. Om de 50 vrouwen van huisvesting met bijbehorende voorzieningen te voorzien, kan voorliggend initiatief niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Een ander niet onbelangrijk punt is dat met de nieuwbouw de Vedische bouwprincipes kunnen worden geborgd. Deze organisatie streeft ernaar om zoveel mogelijk de kennis en levensfilosofie toe te passen die Maharishi Mahesh Yogi heeft ontwikkeld op alle levensgebieden. De voorkeur binnen de organisatie gaat daarom uit om te wonen in een Vastu gebouw.

De Vedische manier van bouwen gaat uit van de volgende basisprincipes:
1. Oriëntatie: gericht naar het Oosten. Daar waar de zon opkomt;
2. De uitlijning, plaatsing van gebouwen op de Noord Zuid as evenwijdig aan de evenaar;
3. Plaatsing van de kamers; daar waar bepaalde kwaliteiten van de zon op bepaalde tijden van de

dag aanwezig zijn;
4. Verhouding en symmetrie;
5. Gezonde, duurzame bouwmaterialen;
6. Parameters van het gebied, zoals bijvoorbeeld de juiste ligging van water;
7. Stedelijke ontwikkeling; in een Vastu stad of dorp liggen alle wegen Noord- Zuid of Oost west i.v.m. met juiste oriëntatie van huizen ten opzichte van de zon.

Op basis van deze uitgangspunten van de organisatie, wordt een locatie binnen bestaand stedelijk gebied als niet geschikt beschouwd.

De locatie Paarloweg 3 voldoet aan alle eisen van de Vastu principes, waarbij de oriëntatie naar de zon (met weinig schaduw), de windrichtingen, het water gunstig is. De locatie ligt in een rustige omgeving in het buitengebied, in de nabijheid van de kern Sint-Odiliënberg en wordt omgeven en begrensd door een groot en langgerekt stiltegebied. De locatie is gunstig gepositioneerd ten opzichte van de Roer.
Deze locatie wordt om die redenen beschouwd als de perfecte plek voor de activiteiten die initiatiefnemer beoogt.

Geen hergebruik van bestaande bebouwing mogelijk
Het aanvankelijke idee was om de voormalige boerderij ’t Hemke te renoveren voor de Stiltegroep uit Heibloem. Het oude gebouw had op basis van de Vastu principes een gunstige ligging. Door een overstroming ten gevolge van een waterleidingbreuk in de winter van 2017 en de weken van opvolgende vorst, was de toch al slechte toestand van het gebouw zodanig ver achteruit gegaan, dat renovatie geen optie meer was. Derhalve was het niet meer mogelijk om gebruik te maken van ’t Hemke om de groep uit Heibloem te huisvesten en is de voormalige boerderij geamoveerd.

Op dat moment werd tevens bekend dat de stiltegroep in Zwitserland (Seelisberg) ook op zoek was naar een nieuwe locatie, waarna het idee is ontstaan om de twee stiltegroepen uit Zwitserland en Heimbloem te huisvesten in een nieuw te realiseren Stiltecentrum ter plaatse van het voormalige Hemke aan de Paarloweg 3.

Voor de huisvesting van de twee groepen kan geen gebruik kan worden gemaakt van de planologisch-juridische mogelijkheden van de zusterorganisatie binnen het onherroepelijk bestemmingsplan van de Vedische Universiteit in Vlodrop (MERU).
Er is geen direct/rechtstreeks verband tussen de twee organisaties. De enkele overeenkomst tussen MERU en de International Womens Organisation is dat iedereen het Transcendente Meditatie (TM) programma beoefent. De functie van beide organisaties en de locaties zijn verschillend en ook de dynamiek van de organisaties is totaal anders. MERU is een levendig Kenniscentrum, waar sprake is van een constante stroom van komende en vertrekkende mensen die zich daar ontmoeten en onderling samenwerken. Dit is naar de buitenwereld gericht. De groepen van De International Women’s Organisation leven meer een soort van kloosterleven en bewegen ook weinig naar buiten (met auto’s en/of andere vervoermiddelen). Ze zijn meer naar binnen gericht. Om die reden is de locatie van MERU niet geschikt voor dit soort groepen.

Maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde
Met voorliggend initiatief is het van belang dat de invloed van het toekomstig gebruik op het omliggend landschap in beeld wordt gebracht.

Allereerst wordt met de ontwikkeling van een Stiltecentrum de mogelijkheid tot uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd. Met de transformatie van agrarisch gebied naar een Stiltecentrum wordt hiermee een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving van de plek zelf en het gebied er om heen. Ook leidt het initiatief tot economische meerwaarde voor lokale bedrijven. Deze kunnen hun diensten leveren (o.a. voedingsmiddelen, onderhouden bebouwing en tuin, vervoer etc.)

Daarnaast zullen met voorliggend plan de ruime agrarische bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan vervallen, waardoor het bebouwingsoppervlak beperkt wordt van ruim 9.300 m^2 naar ruim 2.500 m^2. De bebouwingsdichtheid neemt hiermee met meer dan 70% af. Ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden op onderhavig perceel betreft dit een beperkte verruiming. Qua bouwhoogte is de beoogde bebouwing ondergeschikt aan de bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan.

Het verwijderen van de agrarische bebouwingsmogelijkheden en het aanzienlijk terugbrengen van het bebouwingspercentage zijn in dit gebied met veel omliggende natuurwaarden evidente pluspunten welke tot aanzienlijk minder (potentiële) verstening van het buitengebied leiden. Dit dient een duidelijk maatschappelijk belang.

Daar komt bij dat bij de vormgeving van de voorgenomen ontwikkeling eveneens rekening is gehouden met een goede landschappelijke inpassing. Om en nabij het plangebied zal worden voorzien in nieuwe aanplant waarmee zorg wordt gedragen voor een inpassing van de te realiseren bebouwing. Dat inpassingsplan is als **bijlage 3** bij deze toelichting gevoegd.

Doordat er geen grootschalige agrarische bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht en de nieuwe qua oppervlakte beperktere bebouwing wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing, levert het samenstel van ontwikkelingen een duidelijke bijdrage aan de kernkwaliteiten van het Limburgs landschap.

Het verschil tussen droge en natte gebieden wordt behouden en versterkt. Bestaande lijnstructuren worden daar waar mogelijk behouden en versterkt en de landschappelijke maatregelen worden zoveel mogelijk rondom de bebouwing gesitueerd. Ook wordt de omgeving van de bebouwing overwegend natuurlijk ingericht vanwege de overgang naar de omliggende bos-/natuurgebieden.

Als **bijlage 13** is een Visual Streetview aan de toelichting toegevoegd welke, gezien vanaf de Paarloweg, het aanzicht van de nieuwe bebouwing geeft na realisatie en volgroeiing van de landschappelijke inpassing.

Op grond van vorenstaande overwegingen wordt vastgesteld, dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' was tot medio 2012 het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu gaf de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing gaven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeenteraad van Roerdalen heeft op 8 juli 2021 de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' vastgesteld waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in het 'Kwaliteitskader Roerdalen. In paragraaf 4.3.2 (gemeentelijk beleid) wordt hier nader op ingegaan.

4.2.6 Landschapskader Noord- en Midden Limburg

In het Landschapskader Noord- en Midden Limburg worden handvaten gegeven ter verhoging van de verschillende in Limburg aanwezige landschappelijke kwaliteiten om daarmee de dagelijkse leefomgeving van vele mensen en ook van planten en dieren een kwaliteitsimpuls te geven.

Het Landschapskader heeft tot doel op een beknopte wijze inzicht te geven in het hoe en waarom van het huidige landschap en daarmee grip te krijgen op de kansen die dat zelfde landschap biedt voor de toekomst. Het vormt hiermee een inspiratiebron om tot kwaliteitsverbeteringen te komen voor het Noord- en Midden-Limburgse landschap. Aan de hand van zowel kenmerkende beelden van de huidige situatie als aansprekende ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst inspireert het Landschapskader initiatiefnemers en beleidsmakers tot passende ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan een aantrekkelijker landschap om in te wonen, te werken en te recreëren.

In het landschapskader wordt een overzicht gegeven van de ontstaansgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap. Dit aan de hand van een viertal kaarten, namelijk 'natuurlijk fundament', 'gebruik en patroon in de tijd', 'ruimte-massa in huidige situatie' en 'landschapstypen en kwaliteiten'. In paragraaf 2 van het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3 bij de toelichting) worden deze kaarten beschouwd in het licht van voorliggend planvoornemen.
Bij de verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing en de compensatie is hier rekening mee gehouden. Het plan is passend binnen randvoorwaarden van het Landschapskader Noord- en midden Limburg.

4.2.7 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'zilvergroene natuurzone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het 'Stiltegebied' en het beschermingsgebied 'Roerdalslenk zone III'. Ook voldoet onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Gemeentelijk planologisch beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

De gemeente Roerdalen heeft haar beleid nader geconcretiseerd in de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'. In die Omgevingsvisie wordt voorop gesteld dat binnen de gemeente Roerdalen ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen op het gebied van gezondheid. Dit vanuit de overtuiging dat gezonde en gelukkige inwoners een positieve bijdrage leveren aan de maatschappij. Daarbij staan een gezonde leefstijl en het mentale welbevinden van inwoners centraal. Roerdalen wil een aantrekkelijke woongemeente zijn. Daarbij hoort een prettig woon- en leefklimaat om te wonen, te werken en te ondernemen. Dit in een omgeving van rust, ruimte en groen en een goede infrastructuur.

De Omgevingsvisie geeft daarnaast aan dat voor agrarische bedrijven die activiteiten staken perspectief noodzakelijk is om invulling te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-locaties). Uitgangspunt is het voorkomen van leegstand, verloedering en ondermijning. Afhankelijk van de locatie zijn kleinschalige recreatie, wonen én kleinschalige bedrijvigheid mogelijke alternatieve invullingen. Voor deze alternatieven geldt uiteraard een goede ruimtelijke inpasbaarheid en het scheppen van duidelijke kaders zodat de ruimtelijke kwaliteit, ook naar de toekomst toe geborgd blijft.
Het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) naar een woonfunctie is vanuit het werkveld Wonen niet vanzelfsprekend omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen.

Onderhavige ontwikkeling speelt daar concreet op in. Het betreft een VAB-locatie in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komt. Daartoe wordt er op deze locatie een alternatieve woonvorm gerealiseerd. Er wordt bebouwing opgericht ten behoeve van het verblijf van vrouwen in een woongroep. De vrouwen in deze woongroep hebben een gezamenlijk doel, namelijk het gezamenlijk beoefenen van de transcendente meditatietechniek en het leiden van een teruggetrokken leven.
Onderhavig planvoornemen ziet op het realiseren van een verblijfsgebouw en een facilitair gebouw. Het verblijfsgebouw zal bestaan uit 50 individuele kamers van ongeveer 20-30 m^2 per persoon. Daarnaast zijn in het facilitaire gebouw 7 aanvullende kamers aanwezig voor cursisten of personeel. Op elke kamer verblijft één persoon. Op elke kamer zijn beperkte eigen voorzieningen aanwezig, waaronder een slaapgelegenheid, sanitaire voorzieningen en eventueel een aparte studieruimte. Daarnaast zijn in beide gebouwen gemeenschappelijke ruimten aanwezig waar gezamenlijk wordt gegeten en waar transcendente meditatie programma's worden gevolgd. Gelet op het feit dat de beoogde kamers niet over alle noodzakelijke voorzieningen beschikken, maar een aantal voorzieningen gemeenschappelijk van aard zijn, kan niet worden gesproken van 57 separate wooneenheden.
Daarnaast voorziet onderhavige ontwikkeling in een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Onderhavig voornemen tot realisatie van deze alternatieve woonvorm is dan ook in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'.

4.3.2 Kwaliteitskader Roerdalen

Het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Roerdalen is verankerd in de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'. Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van de kern Sint Odiliënberg.

In het 'Kwaliteitskader Roerdalen' wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied onderscheid gemaakt in een aantal soorten ruimtelijke ontwikkelingen. Tot de categorie 'Overig (gebouwde) functies' behoort onder andere de categorie 'Commerciële maatschappelijke voorzieningen'. Bij deze module geldt als uitgangspunt dat iedere m^2 erf gecompenseerd moet worden met € 1,- en iedere m^2 extra bebouwing met € 25,-.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen heeft bureau Kragten een gebiedsanalyse opgesteld waarin nader wordt ingegaan op het ontstaan van het complex 't Hemke. Daarmee kan de huidige omgeving en het landschap ter plaatse in het juiste perspectief worden geplaatst. Betreffende gebiedsanalyse is bijgevoegd als **bijlage 2**. Rekening houdend met deze landschapsanalyse is voor onderhavig plangebied een landschapsplan opgesteld, hetgeen is bijgevoegd als **bijlage 3**. Initiatiefnemer is bereid om onderhavig plangebied ruimtelijk en landschappelijk in te passen. De beoogde landschappelijke inpassing kenmerkt zich onder andere door het aanplanten van inheems struweel, het realiseren en onderhouden van een moestuin, het inzaaien van bloemrijk grasland en het aanplanten van oude fruitrassen. Met behulp van het aanplanten van inheemse plantensoorten wordt onderhavig plangebied op passende wijze landschappelijk ingepast.

De Omgevingscommissie MER heeft op 28 januari 2020 aangegeven dat zij kan instemmen met het landschappelijk planvoornemen en het landschapsplan in relatie tot de nieuwbouw als goed doordacht beschouwd. Wel wijst zij op een aantal aandachtspunten waar bij de landschappelijke inpassing rekening mee moet worden gehouden. Naar aanleiding van het advies van de Omgevingscommissie MER is het landschapsplan daarop aangepast.
Verder is het landschapsplan nog aangepast naar aanleiding van de met de omwonenden gevoerde omgevingsdialoog. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het landschapsplan van 6 maart 2023 (zie **bijlage 3**). Dit aangepaste plan is op 23 maart 2023 voorgelegd aan de Omgevingscommissie. Deze heeft het gewijzigde plan geaccordeerd. Dit goedkeurende advies van de LKM is als **bijlage 4** toegevoegd aan de toelichting.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Besluit Milieueffectrapportage

Onderhavig project kan, hoewel er sprake is van een maatschappelijke functie, vanuit MER-perspectief het best vergeleken worden met een woningbouwproject daar er een aantal eenheden worden gerealiseerd waar mensen langdurig in verblijven.
Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'
Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:
1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een verblijfsgebouw en een facilitair gebouw met een bijbehorend bouwwerk (schuur).
De voorgenomen activiteit blijft hiermee ruimschoots onder de drempel en daarmee is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Met de aanpassing van het Besluit m.e.r., zoals deze 7 juli 2017 in werking is getreden, gelden deze procedurele en inhoudsvereisten ook voor activiteiten onder de drempelwaarden.

Bij elk nieuwbouwplan dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden, bestaand uit een apart besluit in een zo vroeg mogelijke planfase waarin expliciet wordt aangetoond of er sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten nadat er een afweging heeft plaatsgevonden aangaande de volgende drie criteria:
a. de kenmerken van de projecten;
b. de plaats van de projecten;
c. de kenmerken van de potentiële effecten.

Ad. a. de kenmerken van het project
- *De omvang van het project:*
  Het plangebied is circa 12.300 m² groot. Ter plaatse was een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur – en landschapswaarden' (met bouwvlak). De bestaande bebouwing is gesloopt.

- *De cumulatie met andere projecten:*
  In en om het plangebied zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.

- *Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen:*
  Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de realisatie van de nieuwe bebouwing. Dit onderdeel geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

- *De productie van afvalstoffen:*
  Zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase vindt er geen productie plaats van afvalstoffen, anders dan regulier bouw- en huishoudelijk afval.

- *Verontreiniging en hinder:*
  Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en mogelijk trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich daarbij moeten houden aan de algemene wet en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

- *Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën*
  Een verblijfsgebouw is geen risicobron. In paragraaf 5.5 (Externe veiligheid) hieronder is daarnaast geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

Ad. b. de plaats van het project

- *Het bestaand grondgebruik:*
  Het gebied was in gebruik als agrarische bouwkavel met omliggend weiland. Het plangebied wordt omgeven door landbouwgrond, natuur en andere agrarische bedrijven.

- *Natuurlijke hulpbronnen:*
  Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het project dan wel een effect hebben op het project.

- *Opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu:*
  Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten in de volgende paragrafen komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

Ad. c. de kenmerken van de potentiële effecten

Beoogd wordt met het planvoornemen een verblijfsgebouw en facilitair gebouw te realiseren. Bij de realisatie wordt zowel aan de geldende algemene wet- en regelgeving als aan de geldende milieuwetgeving voldaan. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van

dusdanige omvang, dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5.2 Bodem

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

Onderhavige ontwikkeling is gericht op het vestigen van een locatie van het ‘Women’s International Center for Inner Happiness’ op de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ te worden gewijzigd naar de gevoeligere bestemming ‘Maatschappelijk’. Aangezien ter plekke van onderhavig plangebied een functiewijziging moet plaatsvinden, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht door Aelmans ECO B.V.. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 5;** rapport d.d. 14 mei 2020. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

Bovengrond
Wat betreft de bovengrond is gebleken dat de concentraties kobalt, nikkel en zink de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. De bovengrond kan als klasse wonen dan wel klasse AW2000 grond gekwalificeerd worden.

Ondergrond
In de ondergrond zijn marginaal verhoogde concentraties kobalt en/of nikkel aangetroffen. Deze overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze weliswaar de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

PFAS
Diverse licht verhoogde concentraties PFAS zijn aangetroffen welke de detectiegrens overschrijden doch niet de achtergrondwaarden. De aangetroffen concentraties zijn van dien aard dat deze geen invloed hebben op de uiteindelijke kwalificatie van de te onderzoeken bodemlagen.

Grondwater
In het grondwater zijn marginale overschrijdingen aangetroffen met xylenen. Deze overschrijdingen zijn van dien aard dat deze als te verwaarlozen beschouwd kunnen worden.

Asbest
Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifieke asbestverdachte materialen aangetoond. Derhalve kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding bestaat om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Geluid

Onderhavige planontwikkeling is gericht op het realiseren van een Stiltecentrum op de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg, bestaande uit een verblijfgebouw en een facilitair gebouw. Ter plekke kunnen vrouwen van verschillende culturele achtergronden cursussen/lezingen volgen op het gebied van persoonlijkheidsontwikkeling. Omdat onderhavige organisatie internationaal georiënteerd is, hebben deelnemers de mogelijkheid om voor korte respectievelijk middellange periodes op onderhavige locatie te verblijven.

In de Wet Geluidhinder wordt aangegeven welke objecten in het kader van de Wet geluidhinder beschermd worden. Dit betreft woningen en een ‘ander geluidsgevoelig gebouw’. Op basis van het Besluit geluidhinder moeten onder ‘ander geluidsgevoelig gebouw’ worden verstaan: onderwijsgebouwen; ziekenhuizen en verpleeghuizen; verzorgingstehuizen; psychiatrische inrichtingen; kinderdagverblijven.

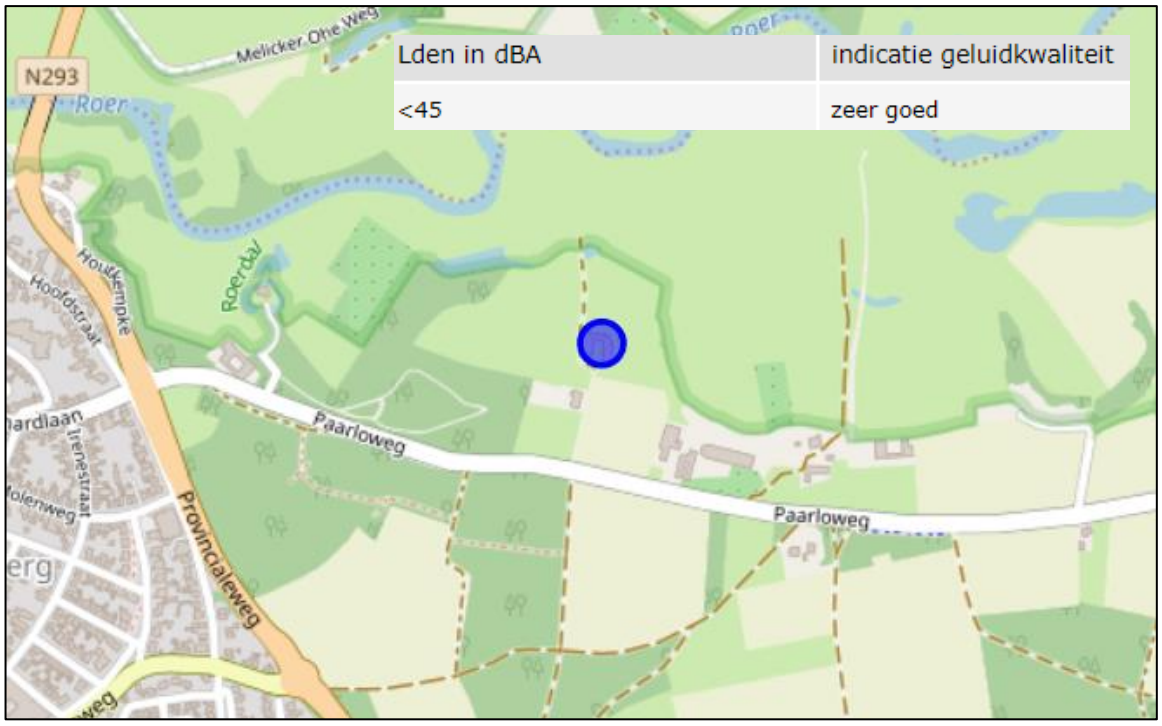
Onderhavig initiatief, het geven van trainingen en cursussen/lezingen voor langere perioden, wordt niet genoemd in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder. Dit neemt niet weg dat naast de vrouwen die permanent op de locatie verblijven, deelnemers aan de trainingen en cursussen/lezingen ook tijdelijk zullen verblijven op onderhavige locatie. Derhalve wordt hieronder alsnog ingegaan op het aspect geluid.

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaai een rol.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones. Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond, dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

De locatie van de beoogde bebouwing is op ruime afstand, circa 100 meter, gelegen van de Paarloweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd.

Met inachtneming van de geluidkaart van het RIVM kan een indicatie worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.



Geluidkaart RIVM met aanduiding plangebied

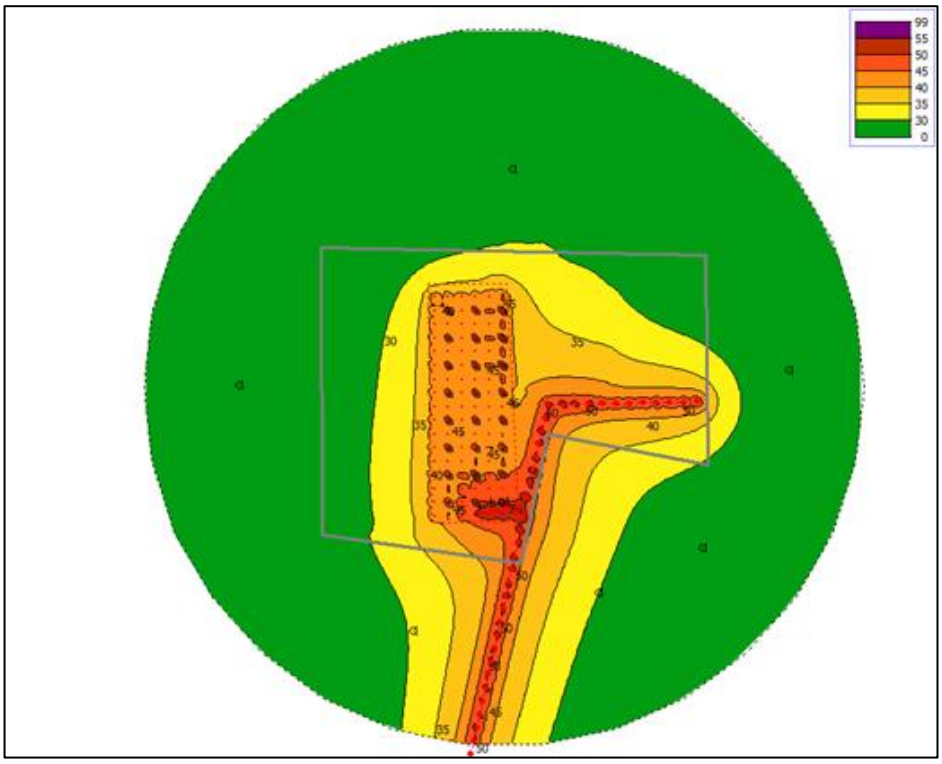
Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit ter plekke van onderhavig plangebied in zijn algemeenheid ‘zeer goed (<45 dBA)’.

De projectlocatie wordt omgeven door een stiltegebied. De bebouwing en het erf liggen voor een klein gedeelte in dat stiltegebied. Gelet op de ligging aangrenzend aan een stiltegebied is besloten om middels een kwantitatieve akoestische onderbouwing aan te tonen dat de activiteit (incl. verkeersgeneratie) geen extra verstoring van het stiltegebied boven de 35 dB(A) oplevert.
Daartoe is een indicatieve berekening gemaakt met betrekking tot de ontwikkeling aan de Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg in relatie tot het stiltegebied.
De daarbij gehanteerde geluidsbronnen zijn (worst case):

- 60 voertuigbewegingen per etmaal met een personenauto
- Gedurende 8 uur per etmaal stemgeluiden op het buitenterrein

Op basis van deze uitgangspunten wordt op 30 meter van het bestemmingsvlak een geluidniveau berekend van 30 dB. De norm voor stiltegebieden betreft 35 dB op 30 meter afstand. Oftewel met

deze uitgangspunten resteert er nog een (extra) geluidsruimte van 5 dB. De ligging nabij het stiltegebied leidt daarmee niet tot extra verstoring in het stiltegebied. In onderstaande afbeelding de geluidcontouren weergegeven.



Figuur met geluidscontour in relatie tot het stiltegebied

Met inachtneming van vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan het verblijfklimaat ter plekke van de nieuw op te richten bebouwing.

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

5.4 Milieuzonering

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord. Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren bebouwing aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig plangebied te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg een Stiltecentrum op te richten. Vrouwen die deelnemen aan deze cursussen/lezingen kunnen voor korte (minimaal 6 maanden) respectievelijk middellange periodes (meerdere jaren) verblijven op onderhavige locatie. Gedurende deze periode volgen zij cursussen/lezingen op het gebied van Transcendente Meditatie. Vooropgesteld moet worden dat onderhavige ontwikkeling een beperkte verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft. Dit omdat de deelnemers aan betreffende cursussen/lezingen voor korte, maar ook middellange periodes verblijven op onderhavige locatie en er derhalve geen sprake is van dagelijkse verkeersbewegingen van de mensen die op deze locatie verblijven. Vanuit dat oogpunt is bij voorliggende planontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat onderhavige locatie vrij solitair is gelegen met als gevolg dat in de directe omgeving geen woningen respectievelijk bedrijfslocaties zijn gelegen. Wel is relevant dat op de locatie Paarloweg 5 een pluimveebedrijf is gevestigd. De afstand van de dichtstbijzijnde nieuw op te richten bebouwing (het facilitair gebouw) tot de grens van de inrichting van dit pluimveebedrijf bedraagt circa 100 meter. Uitgaande van brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) dient voor het fokken en houden van pluimvee (SBI-2008: 0147) voor het aspect geur een minimale (richt)afstand van 200 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. Voor het aspect fijn stof moet een minimale (richt)afstand van 30 meter in ogenschouw worden genomen. Aangezien in onderhavige situatie niet aan de richtafstand voor het aspect geur wordt voldaan, is door Aelmans ROM B.V. nader onderzoek verricht naar de aspecten geur en fijn stof van het pluimveebedrijf op onderhavig plangebied. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn bijgevoegd als **bijlage 6**.

Geur

Wat betreft het aspect geur zijn twee berekeningen uitgevoerd. Allereerst is gekeken naar de geurbelasting van de vigerende vergunning op basis van de Wet milieubeheer van de locatie Paarloweg 5 op de beoogde gevoelige bebouwing en verblijfsruimten. Daarnaast is de geurbelasting van de vergunde situatie conform de Wet natuurbescherming vanaf de hoek van het bouwvlak bij de locatie Paarloweg 5 jegens de gevoelige bebouwing en de verblijfruimten onderzocht. Vooropgesteld moet worden dat ter plaatse van onderhavige locatie geen geurverordening van toepassing is met als gevolg dat de maximum toegestane geurnorm 14 odeur units per m^3 lucht mag bedragen. Rekening houdend met de vigerende vergunning Wet milieubeheer bedraagt de geurbelasting voor het verblijfsgebouw 1,1 odeur units per m^3 lucht en voor de overige verblijfsruimten 1,9 odeur units per m^3 lucht.

Rekening houdend met de vergunde situatie conform de Wet natuurbescherming vanaf de hoek van het bouwvlak Paarloweg jegens het verblijfsgebouw en de verblijfsruimten kan worden gewezen op het feit dat de geurbelasting op het verblijfsgebouw 1,3 odeur units per m^3 lucht bedraagt en voor de overige verblijfsruimten 4,5 odeur units per m^3 lucht. Aangezien de maximum toegestane

geurnorm van 14 odeur units per m^3 lucht niet wordt overschreden, wordt voldaan aan het aspect geur. Daar komt bij dat de afstand van de gevel van het beoogde Stiltecentrum voor persoonlijkheidsontwikkeling tot de gevel van een dierenverblijf in het buitengebied minimaal 25 meter dient te bedragen. Aan dit criterium wordt eveneens ruim voldaan.

Fijn stof
Wat betreft het aspect fijn stof zijn twee berekeningen uitgevoerd, namelijk de fijn stofemissie in de vigerende situatie van de locatie Paarloweg 5 jegens Paarloweg 3 en daarnaast is een worst-case berekening uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de hoek van het bouwvlak van de locatie Paarloweg 5.

Rekening houdend met de vigerende situatie blijkt dat voor het verblijfsgebouw ('zorghotel') en de overige verblijfsruimte sprake is van een concentratie (microgram/m^3) van 16,82 respectievelijk 17,06 microgram/m^3. Deze concentraties blijven ver onder de ter plaatse maximum toegestane concentratie van 40 microgram/m^3. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat voor zowel het verblijfsgebouw als de verblijfsruimte sprake is van een overschrijding van 6,1 dagen. Deze overschrijding blijft ver onder de ter plaatse maximum toegestane overschrijding van 35 dagen.

Wanneer rekening wordt gehouden met de hoek van het bouwvlak van de locatie Paarloweg 5 kan worden gewezen op het feit dat voor het zorghotel respectievelijk de verblijfsruimte sprake is van een concentratie (microgram/m^3) van 16,99 respectievelijk 18,13 microgram/m^3. Deze concentraties blijven ver onder de ter plaatse maximum toegestane concentratie van 40 microgram/m^3. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat voor het verblijfsgebouw ('zorghotel') en de overige verblijfsruimte sprake is van een overschrijding van 6,1 respectievelijk 6,9 dagen. Deze overschrijding blijft eveneens ver onder de ter plaatse maximum toegestane overschrijding van 35 dagen.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat de realisatie van een Stiltecentrum aan de Paarloweg 3 geen (extra) belemmeringen voor bedrijven en woningen in de omgeving. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' is geen categorie opgenomen die volledig de lading dekt van onderhavig initiatief. De categorie 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' (SBI-2008: 8621, 8622, 8623) sluit het meest aan bij onderhavig planvoornemen. Voor deze activiteiten dient een minimale (richt)afstand van 10 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. In dit kader kan voor het realiseren van een Stiltecentrum eveneens een richtafstand van 10 meter richting omliggende gevoelige functies worden gehanteerd. In onderhavige situatie wordt aan deze afstand meer dan ruim voldaan.

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

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.
Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

5.5.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.
Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is vanwege onderhavig project geenszins sprake.

5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.
Het besluit gevoelige bestemmingen is op onderhavig ontwikkeling niet van toepassing.

5.5.4 Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig project mag worden aangenomen dat dit NIBM is. Het realiseren van Stiltecentrum heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

5.6 Externe veiligheid

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

5.6.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

5.6.2 Groepsrisico

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

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

5.6.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6}-contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

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

Transport over wegen
De locatie van de nieuw op te richten bebouwing is gelegen op een afstand van circa 570 meter van de N293, zijnde de provinciale weg van Roermond naar Karken (Duitsland). Uit de vervoersgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over de N293 de stofcategorieën LF1, LF2 en GF3 worden vervoerd. De brandbare gassen bepalen in dit geval de begrenzing van het invloedsgebied. Uit tabel 4-2 van de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) volgt dat voor deze stofcategoriëen een grootste afstand van 355 meter in acht moet worden genomen. In onderhavige situatie wordt aan deze afstand ruim voldaan.

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

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of verlening van een omgevingsvergunning, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

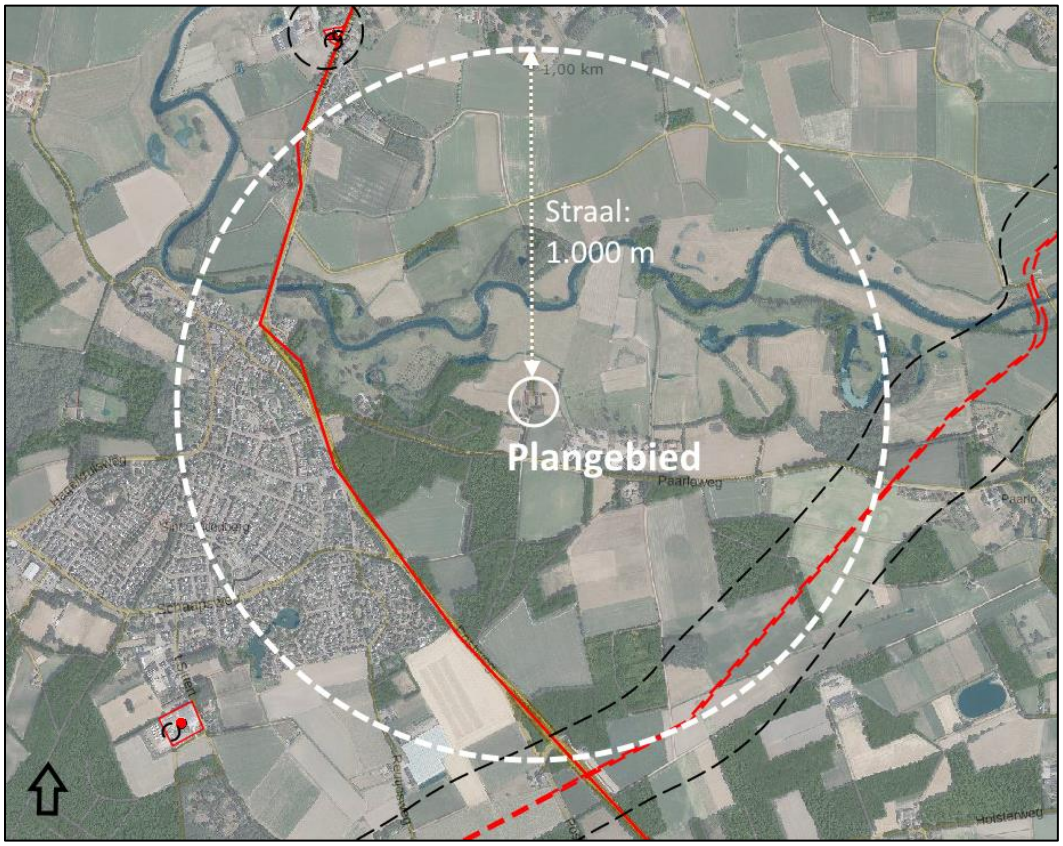
- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Uit bestudering van de Risicokaart volgt dat zich op een afstand van circa 780 meter ten zuidoosten van het plangebied een transportleiding voor gevaarlijke stoffen (aardgasleiding) bevindt. Deze aardgasleiding heeft een diameter van 24,02 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. Gelet op de ruime afstand tussen deze aardgasleiding en onderhavig plangebied vormt deze geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.6.4 Resultaten en conclusies externe veiligheid

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

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' is ter plekke van onderhavig plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' van kracht. Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' geldt als uitgangspunt dat het verboden is om, zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde – Archeologie – 5' mede bestemde gronden. Dit verbod is echter niet van toepassing indien de oppervlakte van de bebouwing maximaal 1.000m^2 bedraagt én de ondergrondse bouwdiepte maximaal 40 cm bedraagt.

Aangezien het te verstoren gebied een oppervlakte heeft van circa 1,23 hectare, heeft ArcheoPro een archeologisch onderzoek (rapport d.d. 26 maart 2020) verricht, bijgevoegd als **bijlage 7**.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied, voor zover onderzocht buiten de actieve slooplocatie, bestaat uit een nagenoeg intacte podzolbodem. Opvallend is daarbij de dunne A-horizont waardoor ook eventuele steentijdresten in behoudenswaardige toestand aanwezig kunnen zijn. De (middel)hoge verwachting dient derhalve te worden behouden. Op basis van de geconstateerde sloopwerkzaamheden kan voor het deelgebied met de boerderij de verwachting worden bijgesteld naar laag. Eventuele archeologische resten zullen hier door de voortgaande sloopwerkzaamheden dusdanig verstoord zijn/worden, dat de

verwachte kenniswinst bij vervolgonderzoek laag zal zijn.

Aan de hand van de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd om ter plekke van onderhavig plangebied vervolgonderzoek uit te voeren.

Met inachtneming van de resultaten van het verkennend booronderzoek dient de archeologische verwachting voor een deel van het plangebied te worden behouden. Derhalve dient de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan te worden gehandhaafd.

Aangezien op een deel van het plangebied archeologische indicatoren zijn aangetroffen wordt geadviseerd om ter plaatse van dit deel van het plangebied een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.
Dit proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd alvorens in dit gebied grondverstoringen plaatsvinden welke dieper reiken dan 40 cm-mv.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting en het feit dat is vastgesteld dat (alvorens bebouwing en aanleg van infra kan plaatsvinden) er nader onderzoek moet plaatsvinden, wordt onderhavig bestemmingsplan niet belemmerd door het aspect archeologie.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien aanpassingen aan de bestaande aansluitingen moeten worden doorgevoerd, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet leiden tot verkeersproblemen, alsook dient de extra parkeerbehoefte op eigen terrein te kunnen worden opgevangen.

6.3.1 Verkeersstructuur

Onderhavig plangebied wordt ontsloten via de Paarloweg welke een oostelijke aftakking vormt van de provinciale weg N293, zijnde de verbindingsweg van Roermond naar Karken (Duitsland). De beoogde, nieuw op te richten, bebouwing kan worden bereikt via de Paarloweg en via de bestaande, zuidelijk gelegen, in-uitritconstructie. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van het nieuwe Stiltecentrum kan opvangen.

6.3.2 Parkeren

De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet niet direct in parkeerkencijfers voor een Stiltecentrum.
Het Stiltecentrum kan gezien worden als een gesloten woongemeenschap (afzonderlijke kamers en gemeenschappelijke voorzieningen) dat onder de Hoofdgroep gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen kan worden geschaard. Derhalve wordt in onderhavige situatie aangesloten bij de parkeerkencijfers die daarvoor gelden.
Onderhavige locatie is gelegen in 'niet stedelijk gebied' en in de categorie 'buitengebied'.

Voor een gesloten woongemeenschap in een niet stedelijk/buitengebied gelden de volgende parkeercijfers: Gesloten woongemeenschap (per 10 kamers) min. 3,4 pp en max. 3,9 pp.
De parkeernorm voor het Stiltecentrum ten behoeve van 57 te huisvesten personen bedraagt dan (57/10) x 3,4 pp = minimaal 19,38 parkeerplaatsen; afgerond 20 parkeerplaatsen en maximaal 23 parkeerplaatsen. Derhalve moet worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van minimaal 23 parkeerplaatsen.
Op het buitenterrein van onderhavig perceel is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op te vangen waardoor zich problemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen. Er worden daartoe al minimaal 27 vaste parkeerplaatsen aangelegd. Voor incidenteel parkeren is er voldoende overige ruimte beschikbaar.
Overigens komen veel vrouwen uit het buitenland. Deze reizen met het openbaar vervoer en worden op stations opgehaald met een taxi. De benodigde parkeerbehoefte op grond van de CROW wordt daardoor ruim overschat.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

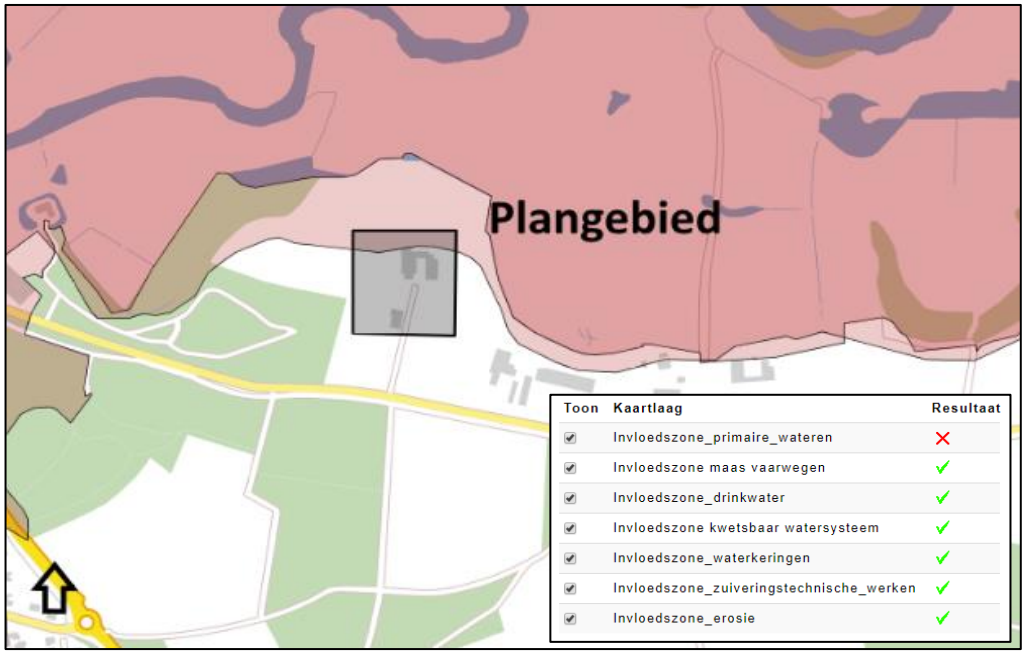
De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de ‘digitale watertoets’ ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Gelet op de waterkaart is een beperkt deel van onderhavig plangebied gelegen in het waterschapsbelang ‘invloedszone primaire wateren’. De zone is ook publiekrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2^{e} herziening’ middels dubbelbestemming ‘Waterstaat – Inundatiezone en meanderzone’.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding plangebied



Kaart met aanduiding plangebied (rood) en dubbelbestemming 'Waterstaat – Inundatiezone en meanderzone'

De regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Inundatiezone en meanderzone' schrijven voor dat deze gronden mede zijn bestemd voor het op natuurlijke wijze meanderen van de Roer en de daarvoor benodigde herinrichting en het onder water zetten bij hoge waterstanden en de daarvoor benodigde herinrichting. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

De dubbelbestemming 'Waarde – Inundatiezone en meanderzone' is vlak achter de voormalige bebouwing op de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg gelegen. Deze dubbelbestemming wordt in het huidige plan gehandhaafd.
In dat verband kan worden gewezen op het feit dat initiatiefnemer voornemens is om de bouwcontouren van de nieuwe bebouwing iets in zuidelijke richting te verschuiven. Daartoe zijn op de verbeelding concrete maatvoeringsaanduidingen voor de goot- en bouwhoogte van de op te richten gebouwen opgenomen. Die maatvoeringsaanduidingen liggen buiten de dubbelbestemming 'Water-Inundatiezone meanderzone' zodat die waarden niet in het gedrang komen. Derhalve wordt geconcludeerd dat onderhavig bouwplan niet voorziet in het oprichten van bebouwing binnen de voor 'Waterstaat – Inundatiezone en meanderzone' aangewezen gronden. Daarmee wordt de bescherming van de ter plaatse gelegen inundatiezone en meanderzone gewaarborgd.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de vigerende juridische regeling overgenomen zodat ook deze bescherming van kracht blijft en het Waterschapsbelang niet wordt geschaad.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat binnen het plangebied niet meer dan 2.000 m^2 verhard oppervlak worden aangebracht, waardoor het project niet behoeft te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater
Met inachtneming van de situering van de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg staat voorop dat onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied. Momenteel is ter plaatse van onderhavige locatie een minigemaal aanwezig waarmee het afvalwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd.

Wat betreft het aanbod aan afvalwater dient voor het hoofdgebouw rekening te worden gehouden met circa 15 liter per seconde en voor het servicegebouw wordt uitgegaan van 10 liter per seconde. Derhalve zal circa 25 liter afvalwater per seconde worden aangeboden aan het minigemaal. Concreet betreft dit 90 m^3 per uur. Onderzocht is of de capaciteit van het bestaande minigemaal voldoende is om het afvalwater te transporteren naar de rioolwaterzuivering. Het minigemaal kan deze afvoer niet aan. Hier ligt maar een r63 PE-leiding.
Initiatiefnemer kan dit oplossen met het aanleggen van een afvoerleiding van voldoende capaciteit dan wel het plaatsen van een IBA om het vuilwater zelf op te vangen en te laten infiltreren in de bodem (minizuivering).

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein
Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen
Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig

worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening
Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 100 millimeter in 24 uur, met een noodoverlaat.

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke van onderhavig plangebied een facilitair gebouw en een verblijfsgebouw op te richten met een bebouwde oppervlakte van circa 1867 m^2. Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een te bebouwen oppervlak van circa 1867 m^2. Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (1867 x 100 =) 186,7 m^3.

Uitwerking hemelwatervoorziening
Onderhavig perceel aan de Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg heeft een oppervlakte van 4,73 hectare. Aan de westzijde van de nieuw op te richten bebouwing is grasland aanwezig en wordt een moestuin beoogd. Het voornemen is om het hemelwater via de grasbegroeiing af te laten vloeien naar een natuurlijke wadi waar het rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. Daarmee wordt wateroverlast voor derden voorkomen.

Opvang schoon hemelwater
In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren.

Voorkomen van wateroverlast
Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

6.4.5 Conclusie
Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen onoverkomelijke belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

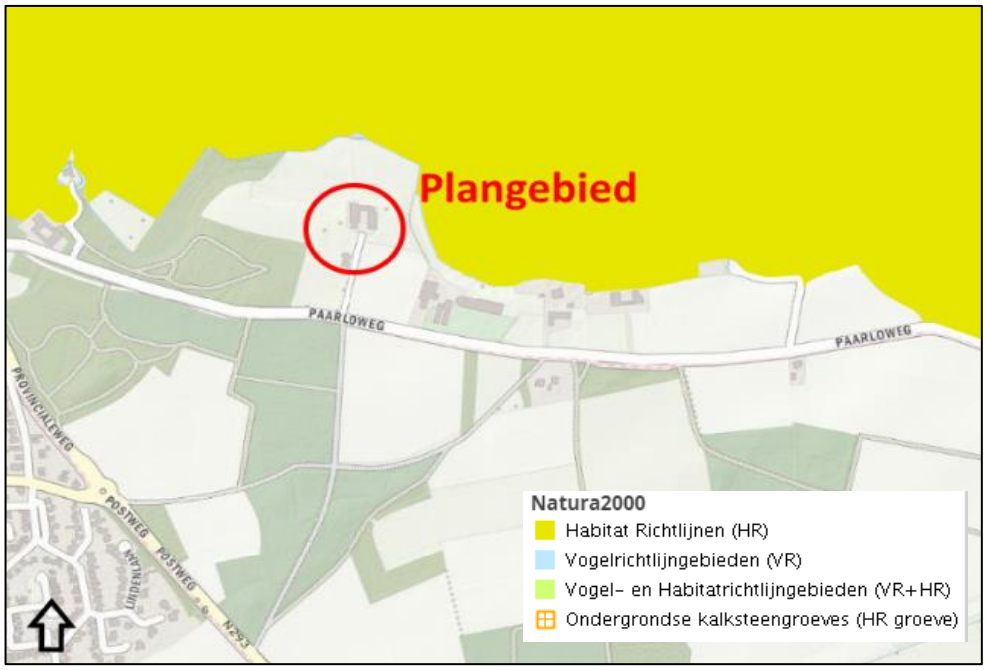
6.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Onderhavig plangebied is op korte afstand gelegen van Natura2000 gebied het 'Roerdal'. Gelet op deze korte afstand, kan niet worden uitgesloten dat onderhavig planvoornemen negatieve invloed heeft op het Natura 2000-gebied.



Kaart 'Natura2000' van Atlas Limburg met aanduiding plangebied

Als een project significant negatieve effecten kan veroorzaken op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming vereist.

Initiatiefnemer heeft de wens om ter plekke van Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg een Stiltecentrum te starten. Daartoe zal een facilitair gebouw, een verblijfsgebouw en schuur/berging worden opgericht. Gedurende de bouwfase van de nieuwe bebouwing zullen machines met verbrandingsmotoren worden ingezet, zoals graafmachines of hijskranen, maar ook machines en werktuigen die elektrisch worden aangedreven. Deze laatste zijn verder niet meegenomen in dit onderzoek, omdat die geen stikstofemissie veroorzaken. Daarnaast neemt het aantal verkeersbewegingen gedurende de gebruiksfase van onderhavige bebouwing toe.

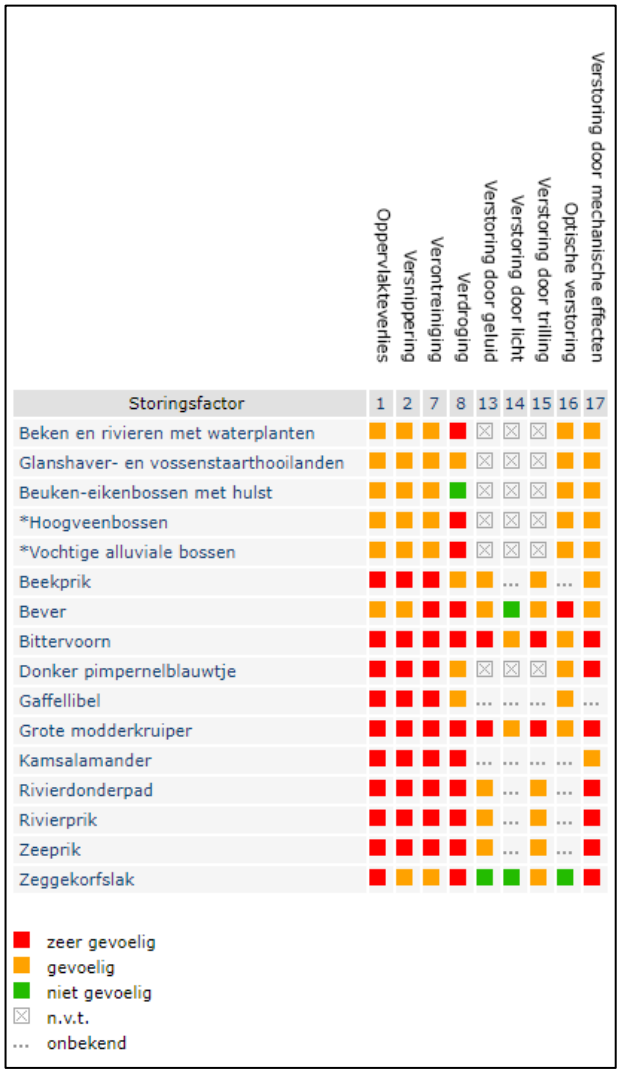
Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura 2000-gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of de realisatiefase en de gebruiksfase mogelijk vergunningsplichtig zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb).

Omdat zowel in de realisatie- als de gebruiksfase sprake is van depositie op Natura 2000-gebieden, zijn op basis van intern salderen voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase verschilberekeningen gemaakt met de oude situatie, waarin de grondexploitatie van het agrarisch

bedrijf (de bemesting van landbouwgronden) is meegenomen (zie **bijlage 8.)** In het verleden werden er op dit bedrijf wel dieren gehouden (paarden en rundvee) doch middels dossieronderzoek bij de gemeente kunnen de daaruit vloeiende rechten niet meer worden aangetoond. Ook het gebruik van stookinstallaties (ketels/kachels) in de bebouwing is er geweest, doch deze is met de sloop van de bebouwing verdwenen en dus niet meer aanwezig. Omdat de aanwezigheid van dieren en stookinstallaties niet meer duidelijk kan worden aangetoond middels onderliggende documenten (aantal en capaciteit) is besloten bij het uitwerken van de stikstofberekeningen daar ook geen gebruik van te maken. In de stikstofberekeningen is alleen gebruik gemaakt van de bemesting van de gronden die bij het bedrijf behoren.
Met de uitgevoerde stikstofberekeningen wordt aangetoond dat de stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase en de gebruiksfase lager is dan de stikstofdepositie in de oude situatie. Beide berekeningen hebben namelijk geen verschillen opgeleverd boven de 0,00 mol/ha/jr. Op basis van intern salderen dragen de realisatiefase en de gebruiksfase dus niet bij aan een verslechtering van de leefomstandigheden voor de habitattypen in Natura 2000-gebieden. Daar komt bij dat de realisatiefase slechts tijdelijk van aard is.

Uit de resultaten blijkt dat een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig is. Op grond van de resultaten uit de 2 berekeningen met Aerius calculator kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden, ten gevolge van NOx- en NH3-emissies in de realisatiefase en gebruiksfase van het planvoornemen, uitgesloten kunnen worden.
De uitkomsten geven derhalve geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura 2000-gebieden.

Tevens is ten behoeve van onderhavige planontwikkeling de effectenindicator geraadpleegd. Onderhavige locatie is momenteel gedeeltelijk bebouwd en omliggend in gebruik als grasland. Het voornemen is om ter plekke van onderhavig perceel een verblijfsgebouw en een facilitair gebouw op te richten welke in dezelfde stijl worden opgetrokken als de reeds geamoveerde bebouwing.



Uitsnede effectenindicator

Onderstaand is per storingseffect beschreven of dit effect aan de orde is als gevolg van de activiteiten van de initiatiefnemer in het plangebied:

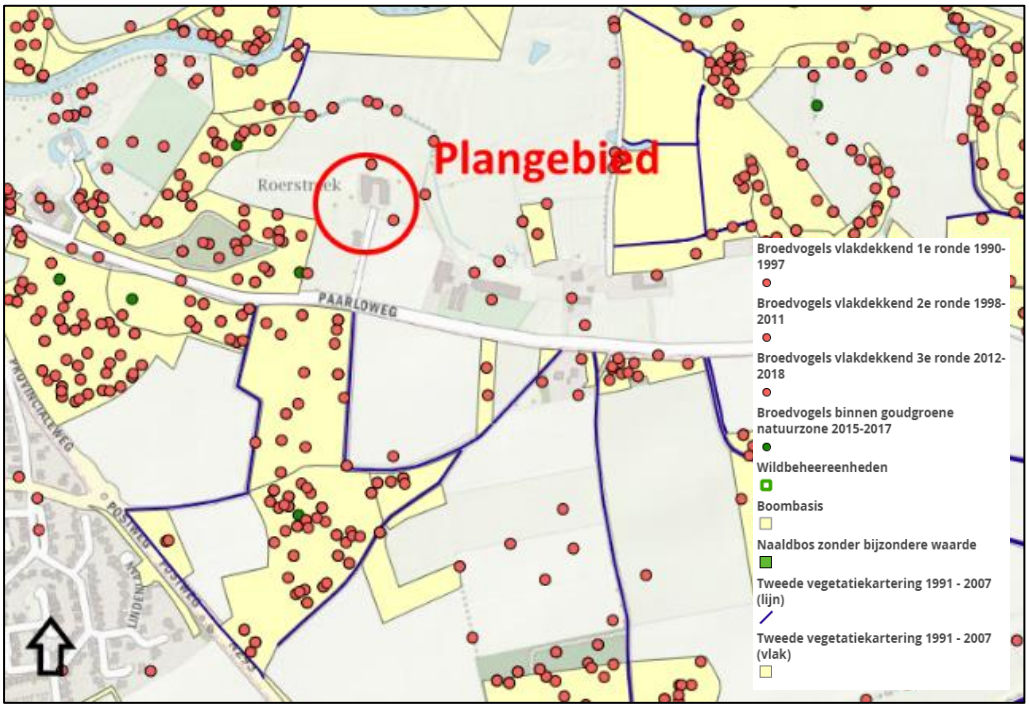
- Oppervlakteverlies: Het project ligt buiten het Natura 2000-gebied Roerdal. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten (bouwen en gebruiken) zijn er geen effecten op dit Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van oppervlakteverlies of versnippering van habitat- of foerageergebied;
- Verontreiniging: Verontreiniging kan plaatsvinden via bodem, water of lucht. De beoogde ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen ter plaatse. In voorliggende paragraaf 6.5.1 van voorliggende toelichting wordt middels stikstofberekeningen aangetoond dat onderhavige ontwikkeling (realisatie- en gebruiksfase) geen invloed heeft op het nabijgelegen Natura2000-gebied ‘Roerdal’.
- Verstoring door geluid: Ter plaatse van onderhavig plangebied is momenteel de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden’ van kracht. Het voornemen is om ter plaatse van onderhavig plangebied een bestemmingswijziging door te voeren zodat ter plekke maatschappelijke doeleinden mogelijk worden. Met inachtneming van de ligging van onderhavig plangebied leidt deze bestemmingswijziging niet tot een extra verstoring van geluid omdat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten (meer) zijn toegestaan.

- Verstoring door licht:
  Door een ecoloog van bureau Aelmans Milieu is met betrekking tot mogelijke verstoring door licht een aanvullende notitie opgesteld. Deze notitie is als **bijlage 14** toegevoegd aan de toelichting. Door het treffen van een aantal maatregelen kan lichtverstoring worden voorkomen. Die maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting (artikel 3.3.3.) opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
  Gelet op het beoogde gebruik van onderhavige locatie en door het treffen van een aantal maatregelen me betrekking tot de buitenverlichting hebben de activiteiten geen verstoring tot gevolg op Natura 2000 gebieden en omliggende woningen voor wat betreft dit aspect.
- Optische verstoring: Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem. Vooropgesteld moet worden dat initiatiefnemer voornemens is om ter plekke van onderhavig plangebied een verblijfsgebouw en een facilitair gebouw op te richten. De beoogde activiteiten gericht op persoonlijkheidsontwikkeling worden in hoofdzaak binnen de bebouwing uitgevoerd. Derhalve is geen sprake van optische verstoring. Het nabijgelegen Natura-2000 gebied wordt dan ook niet verstoord.
- Verstoring door mechanische effecten: Er is geen sprake van mechanische effecten in de vorm van golfslag, luchtwervelingen etc.

6.6 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

Het voornemen is om op de locatie Paarloweg 3 te Sint Odiliënberg een verblijfsgebouw en een facilitair gebouw op te richten ten behoeve van het Stiltecentrum. Met inachtneming van deze ontwikkeling zijn de in kaart gebrachte natuurgegevens van de Provincie Limburg geraadpleegd. Ter plekke van onderhavig plangebied zelf zijn meerdere soorten fauna waargenomen, namelijk de spotvogel (2007) en de grasmus (2018). Daarnaast is aan de zuid- en westzijde van onderhavig plangebied bosrijk gebied aanwezig. Bovendien zijn in onderhavig plangebied meerdere bomen aanwezig.

Quickscan flora- en fauna

Bureau Ecoplanning heeft in maart 2023 een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Deze rapportage is bijgevoegd als **bijlage 9** (Quickscan flora en fauna Paarloweg 3 Sint Odiliënberg d.d. 26 mei 2023). In die Quickscan zijn ook de eerdere in het plangebied uitgevoerde ecologische onderzoeken meegenomen.

In de quickscan flora- en fauna wordt aangegeven dat op basis van het literatuuronderzoek en het veldonderzoek het nodig is om een ontheffing Wnb (artikel 3.10) voor de das (jaarrond beschermd) aan te vragen. Dit is nodig vanwege verstoring van het secundaire leefgebied. De burcht zelf en het primaire foerageergebied wordt niet verstoord. Ten behoeve van het aanvragen van de ontheffing voor de das dient er nog een activiteitenplan te worden opgesteld. Dit verloopt via het ontheffingsspoor van de Wet natuurbescherming. In die separate procedure en in dat kader wordt nog tijdig een activiteitenplan opgesteld.

Voor het overige geldt dat wanneer conform het landschapsplan geen bomen worden gekapt en ook geen nieuwe lichtbronnen buiten de gebouwen worden geplaatst, er geen overtredingen Wet natuurbescherming gaan optreden met betrekking tot de overige flora en fauna, waarvan het functioneel leefgebied het jaarrond is beschermd.

Voor niet jaarrond beschermde soorten geldt het volgende.
Er is potentieel functioneel leefgebied aanwezig van de steenmarter, de hazelworm en diverse broedvogels waarvan het nest is beschermd tijdens het broedseizoen (maart- augustus).
De werkzaamheden veroorzaken mogelijk een negatief effect op deze soorten. Dat betekent conform de Wet natuurbescherming (Wnb) het volgende:

- Rode eekhoorn
Er worden geen bomen gekapt dus een overtreding met de Wnb artikel 3.10 zal niet gaan optreden.

-Steenmarter
De vrijstellingsperiode Wnb van de steenmarter is in de periode 15 augustus tot en met februari. Vindt de verwijdering van de begroeiing plaats buiten deze periode, dan is er een risico op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) artikel 3.10. In dat geval is een nader onderzoek naar de aanwezigheid van functioneel leefgebied van de steenmarter nodig. Wanneer de soort wordt vastgesteld, dan is een ontheffing Wnb nodig voor deze soort.

- Hazelworm
De vrijstellingsperiode Wnb van de hazelworm is in de periode juli tot en met september. Vindt de verwijdering van de begroeiing plaats buiten de vrijstellingsperiode, dan is er een risico op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) artikel 3.10. In dat geval is een nader onderzoek naar de aanwezigheid van functioneel leefgebied van de hazelworm nodig. Wanneer de soort wordt vastgesteld, dan is een ontheffing Wnb nodig voor deze soort.

- Vogelsoorten nest beschermd in broedseizoen
De vrijstellingsperiode voor het verstoren of vernielen van nesten is in de periode september – februari. Vindt een bomenkap plaats tijdens het broedseizoen (maart tot en met augustus), dan is er een risico op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb; artikel 3.1). In dat geval is een check naar de aanwezigheid van bezette nesten broedvogels nodig. Indien uit deze check blijkt dat gebruikte vogelnesten zullen worden verstoord, moet met de kap worden gewacht totdat de vogels zijn uit gebroed.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat er vanwege de mogelijke aantasting van het secundaire leefgebied van de das, voor aanvang van de werkzaamheden een ontheffing op grond van artikel 3.10 van de Wnb dient te worden aangevraagd. Aangezien de op afstand aanwezige burcht en het primaire foerageergebied niet wordt verstoord; mag worden verwacht dat die ontheffing wordt verleend.
Als bij de niet-jaarrond beschermde soorten de noodzakelijke werkzaamheden in de vrijstellingsperiode worden uitgevoerd, dan treedt er geen overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op.

Op grond van vorenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat regels op grond van de Wet natuurbescherming geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

6.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.
Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.
Het verblijfsgebouw en het facilitair gebouw worden gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij aandacht wordt besteed aan de recyclebaarheid van de bouwmaterialen. Daarnaast wordt de bebouwing gasloos uitgevoerd, goed geïsoleerd en wordt voldaan aan de eisen uit het bouwbesluit.

Met betrekking tot de bouwkundige aspecten van onderhavig bouwplan kan worden gewezen op het feit dat deze verder zullen worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Roerdalen sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

7.2 Planschade

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

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

De gemeente Roerdalen sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Roerdalen.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer hecht veel waarde aan communicatie met de omgeving. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid hebben meerdere overlegmomenten met de directe buren en de overige buurtbewoners plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft de omgeving dan ook actief betrokken bij zijn plannen.

Onderstaand is een uiteenzetting opgenomen van de overleg- en contactmomenten met de buurtbewoners en de verdere omgeving.

Start omgevingsdialoog
In februari 2020 heeft een eerste gesprek met direct omwonenden over het initiatief plaatsgevonden. In september 2020 heeft een vervolg bijeenkomst plaatsgehad waarbij alle bewoners van de Paarloweg waren uitgenodigd. Vervolgens zijn de plannen gestagneerd. Als gevolg van het gevoerde proces heeft een landschapsanalyse en een aanpassing van het landschapsplan plaatsgevonden.

In 2021 is een nieuw principeverzoek, op basis van de landschapsanalyse, ingediend. Door het college van burgemeester en wethouders is op 26 juli 2022 een principebesluit afgegeven waarop de plannen verder zijn uitgewerkt en het participatietraject is herstart.

Bijeenkomst direct aangrenzende omwonenden
Op 14 september 2022 heeft in de Roerparel, Schaapsweg 24 te St. Odiliënberg een bijeenkomst voor de direct aangrenzende omwonenden van het plangebied plaatsgevonden. De bijeenkomst had

als doel om voorliggend plan toe te lichten, vragen te beantwoorden en aandachtspunten van de directe omwonenden op te halen.
Het verslag van de bijeenkomst is naar de aanwezige omwonenden verstuurd.

Bijeenkomst omwonenden Paarloweg en Frymerson
Op 27 september 2022 is een tweede bijeenkomst voor alle omwonenden georganiseerd in de Roerparel, Schaapsweg 24 te St. Odiliënberg. Ook in deze bijeenkomst is voorliggend toegelicht, vragen beantwoord en aandachtspunten opgehaald. Voor deze bijeenkomst zijn, naast de directe omwonenden, ook de omwonenden van de straten Paarloweg en Frymerson uitgenodigd.
Het verslag van de bijeenkomst is naar de aanwezige omwonenden verstuurd.

Bijeenkomst omwonenden Paarloweg 13
Aangezien de bewoners van de Paarloweg 13 tijdens de bijeenkomst op 27 september 2022 verhinderd waren, is voor hen een extra bijeenkomst georganiseerd op 25 oktober 2022 op het kantoor van bureau Kragten. De bewoners zijn van dezelfde informatie voorzien als die tijdens de bijeenkomst op 27 september 2022 besproken is.
Het verslag van de bijeenkomst is naar de bewoners van de Paarloweg 13 toegestuurd.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan ‘Paarloweg 3, Sint Odiliënberg’ van de gemeente Roerdalen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

8.1 Algemeen

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

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

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

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

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwezelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. De inhoud van de regels is gebaseerd op het 'Handboek Ruimtelijke Plannen en Besluiten' van de gemeente Roerdalen, in combinatie met de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' (het 'moederplan'). Vanwege de specifieke situatie van voorliggende planontwikkeling is een aantal regels afwijkend c.q. aanvullend op de door de gemeente gehanteerde standaarden.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

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

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

De provincie Limburg heeft op 15 november 2023 een vooroverlegreactie gestuurd. Die overlegreactie gaat in op de landschappelijke inpassing en positionering van de gebouwen en op de ligging nabij en deels in een stiltegebied.

1. Landschappelijke inpassing
De Provincie Limburg wijst op de Omgevingsverordening 2021 waarin wordt aangegeven dat gemeenten een motiveringsplicht hebben om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel en in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan.

Verwerking:
In paragraaf 4.2.3 van voorliggende toelichting en de ‘Gebiedsanalyse hoeve ’t Hemke Paarlo’ (**bijlage 2**) en de ‘Toelichting Landschapsplan Paarloweg 3 Sint Odiliënberg’ (**bijlage 3**) worden de kernkwaliteiten nader beschouwd.
Tevens is in paragraaf 4.2.6 van de toelichting ingegaan op het Landschapskader Noord- en Midden Limburg.

Voor wat betreft het materiaalgebruik en de kleurstelling van de gebouwen is van belang dat de

projectlocatie in een welstandsvrij gebied ligt. In dat kader ligt er vanuit planologisch oogpunt geen verdere motiveringsplicht op die onderdelen.

Verder geeft de provincie aan dat het planvoornemen detonerend zou zijn voor het huidige landschap en het planvoornemen geen verbetering betekent ten opzichte van de feitelijke situatie.

Verwerking:
De provincie miskent op dit vlak de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en de vergelijking die in het kader van de goede ruimtelijke ordening gemaakt moet worden.
De provincie verzuimt ten onrechte een vergelijking te maken tussen de bestaande feitelijke situatie en de voorgenomen ontwikkeling. Ze gaat daarbij volledig voorbij aan het feit dat de beoogde ontwikkeling een verbetering creëert ten opzichte van de huidige planologische situatie waarbij een volwaardig agrarisch bedrijf met ruime uitbreidingsmogelijkheden kan worden geëxploiteerd. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.4 (ruimtelijke effecten) van onderhavige toelichting.
In het planvoornemen is de op te richten bebouwing door de gemeente begrensd. Daarmee wordt het provinciale belang gediend.

2. Stiltegebieden
Aangegeven wordt dat de locatie nabij en deels in een stiltegebied ligt. Om die redenen is het verboden om evenementen te organiseren.
Ook worden er zorgen geuit over hoe het voorliggende plan in de bouw en de gebruiksfase van invloed is op het stiltegebied. Hierop dient een doorkijk te worden gegeven naar de Provinciale omgevingsverordening 2021.

Verwerking:
Het verbod op het houden van evenementen is in de planregels verwerkt in de gebruiksregels (artikel 3.3.1, sub g).
Verder is in paragraaf 4.2.2 (onderdeel: 'Stiltegebieden') nader ingegaan op de geluidsuitstraling gedurende de bouw- en de gebruiksfase dit in relatie tot de Provinciale omgevingsverordening 2021.

9.3 Inspraak

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

De gemeente Roerdalen heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

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

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn 389 zienswijzen ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in Nota van Zienswijzen ‘Bestemmingsplan ‘Paarloweg 3 Sint Odiliënberg’’ De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage 15.**

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.
Op [datum] is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

10 Bijlagen

1. Brief gemeente Roerdalen d.d. 23 juli 2019 (kenmerk: Z19-008721);
2. Gebiedsanalyse d.d. 02-05-2024 (Kragten, rapportnummer: MVU004-0001);
3. Landschapsplan d.d. 25 mei 2023 (Pouderoyen Tonnaer, rapportnummer: 040-066);
4. Advies Omgevingscommissie MER d.d. 23 maart 2023;
5. Verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 14 mei 2020 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E200895.008/HWO);
6. Berekeningen geurbelasting en fijnstof (Aelmans ROM B.V.)
7. Archeologisch onderzoek d.d. 26 maart 2020 (ArcheoPro, rapportnummer: 20-001);
8. Memo stikstofberekeningen d.d. 20 april 2023 (Aelmans ROM B.V.);
9. Quickscan flora en fauna d.d. 26 mei 2023 (Ecoplanning, rapportnummer: 23RQ009).
10. Beschrijving gebruik en activiteiten woongroep ‘International Ladies Organization’;
11. Schetstekeningen beoogde bebouwing d.d. 6 mei 2024 (dhr. Schweitzer);
12. Brief gemeente Roerdalen d.d. 9 augustus 2022 (kenmerk: Z21-025549);
13. Visual Streetview bureau Kragten;
14. Aanvullende notitie Aelmans Milieu d.d. 3 mei 2024 (kenmerk: AMO240200);
15. Nota van Zienswijzen d.d. ……