Toelichting

Inhoud

1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding en doelstelling van dit bestemmingsplan ... 3
1.2 Begrenzing van het plangebied ... 3
1.4 Geldende bestemmingsplannen ... 4
1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt ... 8
1.6 Leeswijzer ... 8

2 Beleidskader **9**
2.1 Rijksbeleid ... 9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid ... 12
2.3 Gemeentelijk beleid ... 16

3 Planologische wijzigingen per deelgebied **18**
3.1 Algemeen ... 18
3.2 Deelgebieden ... 18

4 Milieuplanologische aspecten **53**
4.1 Water ... 53
4.2 Ecologie ... 54
4.3 Geluid ... 55
4.4 Bodem ... 56
4.5 Externe veiligheid ... 57
4.6 Luchtkwaliteit ... 58
4.7 Archeologie ... 59
4.8 Overige milieuhinder ... 60
4.9 Kabels en leidingen ... 60

5 Het bestemmingsplan **61**
5.1 Feitelijke planopzet ... 61
5.2 Juridische planopzet ... 61

6 Financiële uitvoerbaarheid **65**

7 Communicatieparagraaf **66**
7.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro ... 66
7.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro ... 66

Bijlage 1 Nota van zienswijzen ... 67

<u>Separate bijlagen:</u>

1) Ruimtelijke onderbouwing realiseren twee woningen Hoofdstraat Posterholt;

2) AERIUS-berekening 28 woningbouwtitels in de gemeente Roerdalen, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2021.24-AERIUS, d.d. 07.07.2021;

3) Akoestisch onderzoek geluidbelasting industrielawaai Wet geluidhinder op vier locaties in de gemeente Roerdalen, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210206 ROIL, d.d. 14.06.2021.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling van dit bestemmingsplan

In een groot gedeelte van het grondgebied van de gemeente Roerdalen vigeren de bestemmingsplannen '1e herziening kernen Roerdalen' en 'Buitengebied – 2e herziening'. Het bestemmingsplan '1e herziening kernen Roerdalen' is in 2016 vastgesteld en het bestemmingsplan 'Buitengebied – 2e herziening' is eveneens in 2016 vastgesteld. Bij de vaststelling van deze bestemmingsplannen is een aantal rechtstreekse woningbouwtitels per abuis geschrapt.

Bij de vaststelling van de twee voornoemde bestemmingsplannen zijn diverse juridisch-planologische regelingen uit verschillende bestemmingsplannen samengevoegd, waardoor uiteindelijk sprake was van één bestemmingsplan voor alle kernen en één bestemmingsplan voor het gehele buitengebied. Door omissies in beide bestemmingsplannen is ter plaatse van 26 percelen de voorheen rechtstreekse mogelijkheid tot het bouwen van in totaal 28 nieuwe woningen komen ter vervallen. Bij één locatie (Markt 22 te Vlodrop) komt het bouwvlak niet overeen met de feitelijke situatie. Alle locaties zijn opgenomen in 22 deelgebieden.

Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, waarvan het plangebied bestaat uit 27 percelen, verdeeld over 22 deelgebieden, worden deze omissies hersteld. Hierdoor krijgen eigenaren van percelen waarvan de woningbouwtitel per abuis is geschrapt hun rechten terug. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van de aldaar vigerende bestemmingsplannen.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit 22 deelgebieden, verspreid over het grondgebied van de gemeente Roerdalen. De oppervlakte van de deelgebieden varieert van 338 m² tot 1.763 m².

Op het onderstaande topografische kaartje zijn de deelgebieden middels een rode kleur globaal weergegeven:

Overzichtskaart deelgebieden

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Deelgebied 1
Het voorliggende bestemmingsplan is van toepassing op 22 deelgebieden. Deelgebied 1 omvat twee percelen aan de Borgsweg te Posterholt. Deze percelen zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' (vastgesteld d.d. 21.04.2016).

Beide percelen zijn bestemd tot 'Wonen – Buurtschappen'. Daarnaast zijn op deze percelen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone-Roerdalslenk II' van toepassing. In het onderstaande worden deze enkelbestemming, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding kort toegelicht.

<u>Bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening'</u>
Enkelbestemming 'Wonen – Buurtschappen'
De voor 'Wonen – Buurtschappen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- Wonen;

met de daarbij behorende:
- hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel; ***(*)***

- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- beroep aan huis.

***(*)**: deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige percelen.*

Het realiseren van een nieuwe woning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de regels behorende bij de bestemming 'Wonen – Buurtschappen' is echter bepaald dat niet méér woningen zijn toegestaan dan aanwezig én bestemd middels het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Aangezien op beide percelen thans geen woning aanwezig is, kan op basis van de regels van het bestemmingsplan ook geen woning worden gebouwd op beide percelen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en 5'
De gronden met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' zijn, naast de andere daar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer beden het maaiveld:

- en een <u>oppervlakte van 250 m² of meer</u> ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- en een <u>oppervlakte van 1.000 m² of meer</u> ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

Wanneer ter plaatse van deze dubbelbestemming sprake is van een bodemverstoring met een diepte van 0,40 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² respectievelijk 1.000 m² of meer, geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-Roerdalslenk II'
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-Roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:

- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Deelgebieden 2 t/m 22
De overige deelgebieden zijn gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' (vastgesteld d.d. 17.06.2016). Deze deelgebieden zijn bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Tevens komen ter plaatse van deze deelgebieden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6', 'Waarde – Archeologie 7' en 'Waterstaat – Beschermingszone water' voor. Voorts is een aantal van deze deelgebieden gelegen in de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-Roerdalslenk II, 'milieuzone-Roerdalslenk III', 'geluidzone-industrie' en 'vrijwaringszone-straalpad'. In het onderstaande worden deze enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen kort toegelicht.

Enkelbestemming 'Wonen'
De voor 'Wonen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, in de volgende categorieën:
    - vrijstaande woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
    - twee aaneen gebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
    - meer aaneen gebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'.
- al dan niet in combinatie met:

- een beroep aan huis;
- een bedrijf aan huis, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de locaties zoals opgenomen in bijlage 3 (Lijst toegestane bedrijven) een bedrijf aan huis is toegestaan;

met de daarbij behorende:
- hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een bedrijf in of bij de woning tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten; ***(*)***
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' een horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten; ***(*)***
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel; ***(*)***
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' een kantoor, uitsluitend op de begane grond; ***(*)***
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bebouwing' ter behoud en herstel van het open doorzicht naar het landschap; ***(*)***
- ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed & breakfast; ***(*)***
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein; ***(*)***
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

(*)*: deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige percelen.*

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is het realiseren van een nieuwe woning uitsluitend toegestaan ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij tevens de aanduiding 'maximum aantal woningen' dient te zijn opgenomen. Hierbij mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven. Tevens ontbreekt bij het grootste gedeelte van deze deelgebieden de aanduiding 'vrijstaand'.

Enkelbestemming 'Tuin'
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'terras' een terras; ***(*)***
- ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', ter bescherming van de aanwezige waardevolle steilrand; ***(*)***
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- paden en wegen.

(*)*: deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige percelen.*

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 t/m 7'
De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 t/m 7' zijn, naast de andere daar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer beden het maaiveld:
- en een <u>oppervlakte van 250 m² of meer</u> ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4';
- en een <u>oppervlakte van 1.000 m² of meer</u> ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5';
- en een <u>oppervlakte van 2.500 m² of meer</u> ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6';

- en een oppervlakte van 10.000 m² of meer ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone water'
De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone water' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor:
- beheer en onderhoud van de in het plangebied gelegen watergang en vijver, ter plaatse van de aanduiding 'vijver';
- de bescherming van de ecologische waarden van de watergang en vijver, ter plaatse van de aanduiding 'vijver'.

Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag alleen ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd binnen de aangegeven beschermingszone.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-Roerdalslenk II'
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-Roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:
- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-Roerdalslenk III'
Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone-Roerdalslenk III' is het niet toegestaan om:
- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
- de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'
De deelgebieden 5, 12, 14 en 17 zijn gelegen in de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding is het realiseren van een geluidgevoelig object – zoals een woning – niet toegestaan, tenzij:
- voor de betrokken woning of het betrokken gebouw een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan;
- uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein op enige geval van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A).

De deelgebieden 5 en 17 liggen binnen de geluidcontour van industrieterrein 'Middenweg' en de deelgebieden 12 en 14 liggen binnen de geluidcontour van industrieterrein 'Heide Roerstreek, Roermond'.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad'
Deelgebied 6 is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straalpad'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding geldt dat gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, maximaal 40 meter hoog mogen zijn.

1.5 Wijze waarop het bestemmingsplan tot stand komt

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1669.BPRD2021REPBOUW-VG01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels. De verbeelding bestaat uit 22 deelkaarten, met een schaal van 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en tenslotte de overgangsregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een korte toelichting op de relevante beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens per deelgebied aangegeven welke planologische wijzigingen plaatsvinden. In hoofdstuk 4 worden de milieuplanologische aspecten beschreven en in hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling behorende bij het voorliggende bestemmingsplan uiteengezet. In hoofdstuk 6 wordt is de financiële uitvoerbaarheid verwoord en tenslotte wordt in het zevende en laatste hoofdstuk beschreven welke procedure wordt doorlopen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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

Sinds 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het herstellen van omissies in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' en '1e herziening Kernen Roerdalen'. In deze bestemmingsplannen zijn ter plaatse van 26 percelen per abuis in totaal 28 rechtstreekse woningbouwtitels geschrapt. Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden deze rechtstreekse woningbouwtitels teruggebracht.

De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening wordt gehouden met zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming is beschreven in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)
In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:
- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebieddistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan
Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zijn vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:
1) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2) het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
3) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden behouden.

Op basis van deze hoofddoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die gezamenlijk bijdragen aan het realiseren daarvan. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Dit beleid is op deze lagere overheidsniveaus verder uitgewerkt. Verwezen wordt naar het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals verwoord in paragraaf 2.2 en 2.3 van dit hoofdstuk.

Projectlocatie
De SVIR kent geen specifieke uitgangspunten voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de nationale belangen: rijksvaarwegen, mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Projectlocatie
Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben op de 22 deelgebieden die samen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan vormen. Dit houdt in dat er voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing. Daarnaast is de toepassing van deze motivatieplicht ook vanuit de Omgevingsverordening Limburg verplicht gesteld.

Projectlocatie
Voor de bespreking van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt verwezen naar paragraaf 2.2 ('Provinciaal beleid') van deze toelichting.

Besluit m.e.r.
In Bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1) een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2) een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

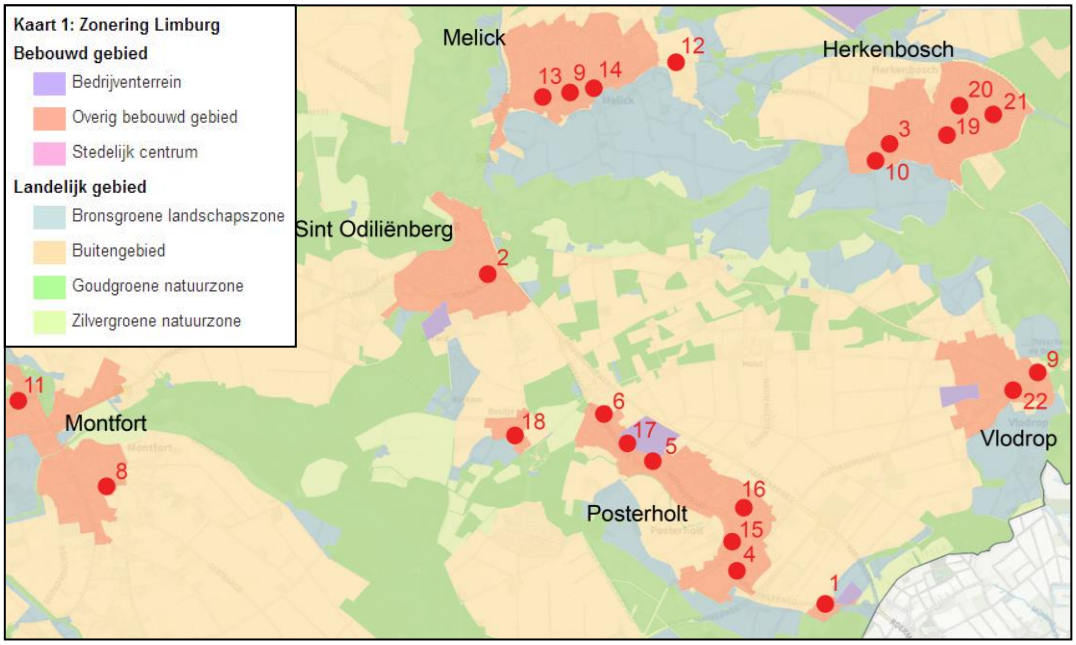
Onderhavig plan
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van de deelgebieden 1 tot en met 21 in het terugbrengen van rechtstreekse woningbouwtitels die in het verleden per abuis uit het aldaar vigerende bestemmingsplan zijn geschrapt. Tevens wordt ter plaatse van deelgebied 22 het bouwvlak aangepast aan de feitelijke situatie. Er is hiermee geen sprake van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld onder categorie 11.2 van de D-lijst. Het uitvoeren van een milieueffectrapportage of het opstellen van een m.e.r.-aanmeldnotitie is derhalve niet aan de orde.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg/geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg
Op 13 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Projectlocatie
Op de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' zijn 21 van de 22 deelgebieden gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deelgebied 12 is gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van de deelgebieden middels een rode stip weergegeven op de kaart 'Zonering Limburg' behorende bij het POL2014:



Overzichtskaart POL2014

Zone 'Overig bebouwd gebied'
De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke

woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Zone 'Buitengebied'
Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van 28 rechtstreekse woningbouwtitels ter plaatse van 26 percelen. 22 van deze percelen zijn gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied', alwaar het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu één van de belangrijkste uitgangspunten vormt. Het perceel dat deelgebied 12 vormt is gelegen in de zone 'Buitengebied'. Het perceel is echter, ondanks de formele aanduiding als zone 'Buitengebied' gelegen in een bestaande woonomgeving. Het perceel vormt een 'lege plekken' in de bestaande bebouwingscontour die ter plaatse volledig uit woningen bestaat. Bovendien is sprake van het terugbrengen van een woningbouwtitel die in het verleden per abuis uit het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is geschrapt.

Geconcludeerd kan worden dat de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in het POL2014 geen belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Ontwerp Omgevingsvisie Limburg
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie POVI). Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manier waarop Limburg wordt klaargemaakt voor de toekomst.

De provincie Limburg zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschieden op basis van de onderstaande Limburgse principes:

1) streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
2) de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk;
3) meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compactere steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld;
4) zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar

de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgbeginsel: preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang bij de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In deze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plan
In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. Deelgebied 12 is gelegen in de zone 'Landelijk gebied - buitengebied'. De overige deelgebieden zijn gelegen in de zone 'Woongebied'.

De beleidsuitgangspunten ter plaatse van de zone 'Landelijk gebied – buitengebied' komen overeen met de uitgangspunten die gelden ter plaatse van de zone 'Buitengebied' conform het POL2014 en de beleidsuitgangspunten die gelden ter plaatse van de zone 'Woongebied' komen voor wat betreft het thema wonen overeen met de beleidsuitgangspunten die gelden ter plaatse van de zone 'Overig bebouwd gebied' conform het POL 2014.

De Ontwerp Omgevingsvisie Limburg vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt tevens aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Projectlocatie
Voorvraag: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Evenals in het Bro is ook in de Omgevingsverordening Limburg een regeling opgenomen ten aanzien van het toepassen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 2.2.2 van paragraaf 2.2 van de OVL2014 is, aanvullend op het Bro vermeld dat bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

De ladder van duurzame verstedelijking is (voor zover relevant bij dit bestemmingsplan) enkel van toepassing indien sprake is van een "ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie" (artikel 1.1.1 sub i Besluit ruimtelijke ordening). Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) is gebleken dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Afdeling heeft echter ook bepaald dat bij het bepalen van een "woningbouwlocatie" sprake moet zijn van een ruimtelijke en functionele samenhang. De onderlinge afstand speelt daarbij tevens een rol.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de woningbouwlocaties verspreid over zes woonkernen, te weten Posterholt, Sint Odiliënberg, Herkenbosch, Melick, Montfort en Vlodrop. In geen enkele kern wordt de grens van 12 woningen bereikt. Bovendien zijn de kernen op zodanige afstand van elkaar gelegen dat geen sprake is van één woningbouwlocatie. Bijgevolg is de ladder van duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat het in dit geval ook niet gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het betreft immers locaties waarop woningbouw in het verleden mogelijk was, maar

waar die bouwmogelijkheid door een fout in het bestemmingsplan is komen te vervallen. Deze omissie wordt nu hersteld.

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021
Op 4 juli 2019 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het thema wonen voor de termijn van 2018 tot en met 2021, met een doorkijk naar de lange termijn (2030) vastgelegd. Deze structuurvisie betreft een actualisering van de eerdere structuurvisie uit 2014.

De structuurvisie is uitvoeringsgericht en bevat afwegings- en toetsingskaders om te beoordelen of een initiatief past binnen de (toekomstige) regionale woningbehoefte. Het beleid is met name gericht op sturing vanuit actuele behoeftecijfers en vanuit de kwantiteit en kwaliteit, zowel in algemene zin als per doelgroep. Een grootschalig uitgevoerd woningmarktonderzoek (2018) heeft hiervoor de benodigde input geleverd.

De gemaakte afspraken in de structuurvisie uit 2014 voor wat betreft het kwantitatief afwegingskader blijven gehandhaafd. Voor de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 betekent dit dat:

- elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern;
- tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden, met dien verstande dat de realisatie van de woningen daadwerkelijk moet gebeuren vóór 2024;
- de opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft;
- daarbij, evenals in de voorgaande planperiode, een realisatieopgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode tot en met 2021.

Gemeente Roerdalen
Er heeft voor de gemeente Roerdalen ook op kernniveau een verdieping plaatsgevonden. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies uit het woonbehoefteonderzoek in de regio opgesomd:

- het aantal huishoudens neemt in Midden-Limburg tot 2029 nog toe met 2.600 huishoudens. In de gemeente Roerdalen wordt de top in 2022 bereikt. Als gevolg van deze groei neemt de vraag naar woningen in beperkte mate toe. De groei bestaat voornamelijk uit ouderenhuishoudens. Een doorkijk tot 2030 levert op dat het aantal huishoudens met circa 200 zal dalen;
- de grootste behoefte bestaat uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de sociale huursector als in de koopsector;
- overschotten ontstaan vooral in appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de sociale huursector en twee-onder-één-kap/geschakelde woningen in de koopsector;
- in de gemeente Roerdalen zijn met name vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen in trek en zijn appartementen met lift of grondgebonden seniorenwoningen in de sociale huurprijsklassen gewild;
- het aantal oudere huishoudens (> 65 jaar) neemt toe. Ongeveer een derde van alle huishoudens is 65 jaar en ouder en dat aandeel zal tot 2030 toenemen. Veel oudere huishoudens wonen in een twee-onder-één-kapwoningen of een vrijstaande woning;
- ouderen zijn minder geneigd te verhuizen. Aanpassingen aan de woningen zijn deels uitgevoerd. Het merendeel verwacht geen belemmeringen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Onderhavig plan
Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden op 26 percelen binnen de gemeente Roerdalen 28 rechtstreekse woningbouwtitels teruggebracht, die met de vaststelling van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' en '1e herziening kernen Roerdalen' per abuis zijn geschrapt. Van deze 28 woningbouwtitels staan vier bouwkavels reeds op de planvoorraadlijst van de gemeente Roerdalen. Voor twee bouwkavels is in het verleden reeds een omgevingsvergunning verleend. Voor de overige 22 kavels zal de gemeente Roerdalen transformatie-eenheden inzetten die op de planvoorraadlijst zijn opgenomen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roerdalen 2030
Op 20 december 2012 heeft de raad van de gemeente Roerdalen de Structuurvisie Roerdalen 2030 vastgesteld. In deze structuurvisie geeft de gemeente Roerdalen blijk van een ambitieuze, maar realistische blik op de toekomst, waarbij niet de kwantiteit, maar kwaliteit en kleinschaligheid leidend zijn. Mede in lijn met de Regiovisie 'Het oog van Midden-Limburg' wordt ingezet op recreatie en toerisme en een hoogwaardig woon- en leefmilieu.

De gemeente Roerdalen heeft zich in algemene zin ten doel gesteld om in de gemeente een aantrekkelijk leef- en werkklimaat te creëren voor zowel inwoners als bezoekers. Een omgeving van rust, ruimte en groen met een goede infrastructuur en voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. De structuurvisie geef inzicht in hoe tot de genomen keuzen en oplossingen is gekomen en welke plannen en projecten een bijdrage leveren om de gestelde doelen te behalen.

Binnen een landelijke Regio waarin de gemeente Roerdalen is gesitueerd wordt in de regel enkel gebouwd voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit is echter nog zeer beperkt en komt nagenoeg overeen met het aantal te bouwen woningen voor een gelijkblijvend inwonertal. Het bestaande woningbouwprogramma omvat echter reeds meer woningen dan benodigd is, waardoor geconcludeerd kan worden dat het met name van belang is het woningbouwprogramma te temporiseren en de woningvraag nauwlettend in de gaten te houden (krimpstrategie). Herstructurering van de bestaande woon- en leefomgeving krijgt hierbij de prioriteit.

De woonvisie die in de Structuurvisie Roerdalen 2035 is opgenomen bevat een aantal spelregels om het beleid van de gemeente uit te voeren. Deze spelregels worden in het onderstaande kort toegelicht.

Bouwen voor doelgroepen
De bouw van woningen moet aansluiten op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern.

Provinciale/regionale afspraken
De bouw van woningen moet zijn afgestemd op de provinciale en regionale afspraken over woningbouw.

Hergebruik gaat boven sloop en nieuwbouw
Door hergebruik van leegstaande woningen te laten prevaleren boven de bouw van nieuwe woningen wordt het totale aantal woningen (en dus de overcapaciteit) zoveel mogelijk voorkomen.

Kwaliteit gaat boven hergebruik
De woonkwaliteit is een belangrijk onderdeel van de leefkwaliteit. Sloop en nieuwbouw is niet altijd te voorkomen bij het streven naar kwalitatief goede woningen. Het verhogen van de woonkwaliteit wordt daarom belangrijker geacht dan hergebruik van woningen.

Inbreiding gaat boven uitbreiding
Door uitbreiding van de kernen te vermijden wordt verstening en verrommeling van het landschap voorkomen.

Onderhavig plan
Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt op 26 percelen in de gemeente Roerdalen in totaal 28 rechtstreekse woningbouwtitels teruggebracht, die in het verleden per abuis zijn geschrapt door een omissie in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen. Hiermee worden oude rechten hersteld. De vaststelling van het voorliggende bestemminsplan heeft gevolgen voor de planvoorraad van de gemeente Roerdalen. Vier van de 28 woningbouwtitels zijn reeds opgenomen in de gemeentelijke planvoorraad. Voor twee van de 28 woningbouwtitels is in het verleden reeds een omgevingsvergunning verleend. Van deze omgevingsvergunning is uiteindelijk geen gebruik gemaakt. Voor de overige 22 woningbouwtitels geldt dat de gemeente Roerdalen transformatie-eenheden zal inzetten om deze rechtstreekse woningbouwtitels juridisch-planologisch te herstellen.

In de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd dat de woningbouwtitels die middels de vaststelling van het bestemmingsplan worden gerepareerd opnieuw geschrapt kunnen worden wanneer deze woningbouw niet uiterlijk op 17 juni 2026 heeft plaatsgevonden.

Deze datum is gebaseerd op de laatste datum waarop in het bestemmingsplan de fout van de wegbestemde bouwkavels is geslopen. Het betreft het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen', dat op 17 juni 2016 door de raad werd vastgesteld. Rekening houdend met een planperiode van tien jaar is ervoor gekozen om de datum van 17 juni 2026 toe te passen. Daarmee wordt ernaar gestreefd om vergelijkbare situaties zo veel mogelijk gelijk te behandelen. Hiermee wordt voorkomen dat ongebruikte woningbouwtitels in het bestemmingsplan blijven staan. Door het vastleggen van deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen sturing houden op de woningvoorraad. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de algemene wijzigingsregels van de bij het voorliggende bestemmingsplan behorende regels.

3 Planologische wijzigingen per deelgebied

3.1 Algemeen

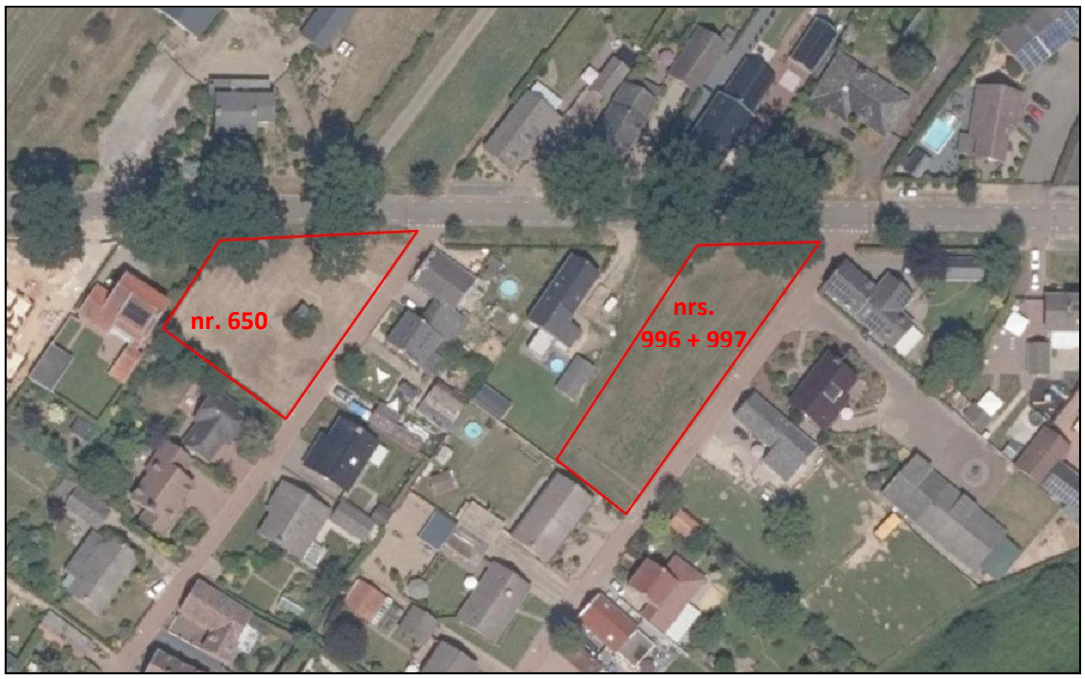
Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit 22 deelgebieden. De deelgebieden 1, 2, 6, 18 en 19 omvatten twee percelen. De overige deelgebieden omvatten één perceel. In dit hoofdstuk wordt ieder deelgebied beschreven en wordt aangegeven welke juridisch-planologische wijziging plaatsvindt.

3.2 Deelgebieden

Deelgebied 1
Deelgebied 1 omvat de onderstaande twee percelen:

- Borgsweg ong. te Posterholt, kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie G, nummer 650, met een oppervlakte van 1.252 m²;
- Borgsweg ong. te Posterholt, kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie G, nummers 996 en 997, met een oppervlakte van 1.170 m².

Op de onderstaande luchtfoto zijn deze percelen binnen de rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto deelgebied 1

Beide percelen zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' bestemd tot 'Wonen – Buurtschappen' en voorzien van een bouwvlak. Ter plaatse van het bouwvlak is het bouwen van een hoofdgebouw (zijnde een woning) toegestaan. In de regels is echter tevens bepaald dat uitsluitend aanwezige én bestemde woningen ter plaatse zijn toegestaan. Aangezien op de beide percelen geen bestaande woning aanwezig is, is het realiseren van nieuwe woningen eveneens niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 1’ toegevoegd. Hierdoor kan nog maximaal één woning per bouwvlak worden gebouwd. Tevens worden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – Roerdalslenk II’ overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 1:

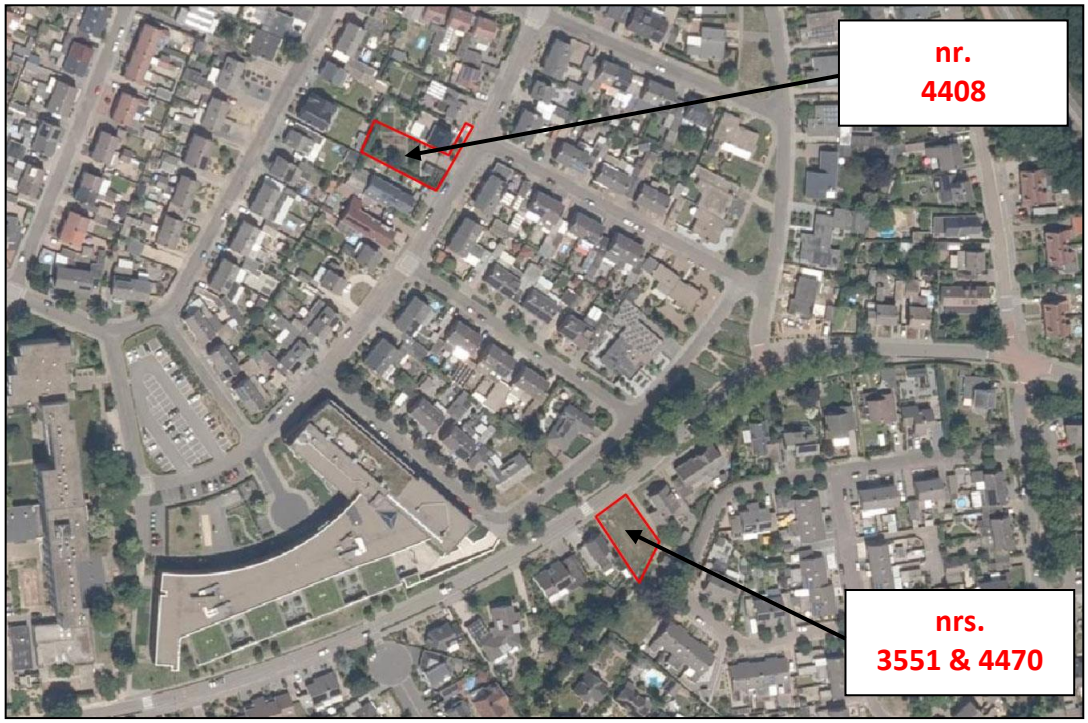
Uitsnede verbeelding deelgebied 1

Deelgebied 2

Deelgebied 2 omvat de onderstaande percelen:

- Schaapsweg ong. (naast nr. 66) te Sint Odiliënberg, kadastraal bekend als gemeente Sint Odiliënberg, sectie G, nummers 3551 en 4470, met een oppervlakte va 375 m²;
- Kapittellaan ong. (naast nr. 12) te Sint Odiliënberg, kadastraal bekend als gemeente Sint Odiliënberg, sectie C, nummer 4408, met een oppervlakte van 510 m².

Op de navolgende luchtfoto zijn deze percelen binnen de rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto deelgebied 2

Beide percelen zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is een bepaling opgenomen dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Deze aanduiding ontbreekt thans op de verbeelding. Hierdoor is het bouwen van een nieuwe woning op deze percelen niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding op beide percelen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. De bouwaanduiding 'vrijstaand' en de enkelbestemming 'Tuin' zijn op beide percelen overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast zijn op het perceel aan de Schaapsweg de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waterstaat – Beschermingszone water' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Op het perceel aan de Kapittellaan zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Voor beide percelen is op de verbeelding de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 2:

Uitsnede verbeelding deelgebied 2

Deelgebied 3

Deelgebied 3 omvat het perceel aan de Doctor Biermansstraat 13 te Herkenbosch en is kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie C, nummer 2562. De oppervlakte van het perceel bedraagt 564 m².

Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 3 binnen een rode omlijning weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 3

Het perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is een bepaling opgenomen dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Deze aanduiding ontbreekt thans op de verbeelding, waardoor het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel niet is toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding op het perceel de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. De enkelbestemming 'Tuin' is op de verbeelding overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk III' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Voorts is op de verbeelding de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 3:

Uitsnede verbeelding deelgebied 3

Deelgebied 4

Deelgebied 4 omvat het perceel aan de Heinsbergerweg ong. (naast nr. 19). Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie G, nummer 1541 en heeft een oppervlakte van 1.271 m².

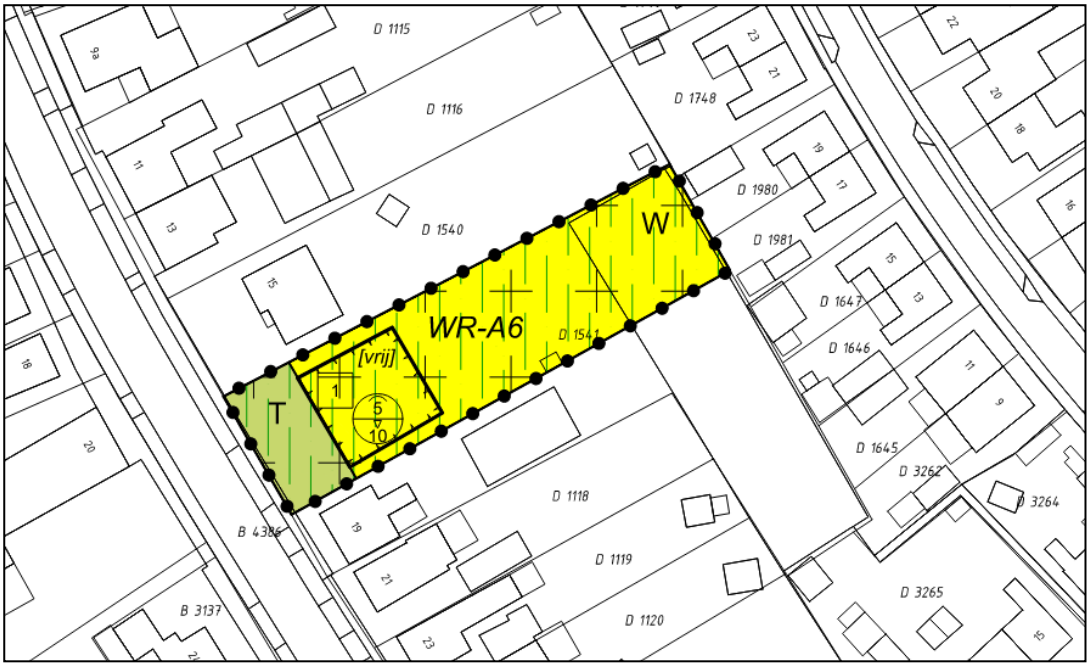
Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 4 binnen de rode omlijning weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 4

Het perceel is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kern Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is een bepaling opgenomen dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Deze aanduiding ontbreekt thans op de verbeelding ter plaatse van het onderhavige perceel. Hierdoor is het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. De bouwaanduiding 'vrijstaand' en de enkelbestemming 'Tuin' zijn op de verbeelding overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens zijn op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Voorts is op de verbeelding de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 4:



Uitsnede verbeelding deelgebied 4

Deelgebied 5

Deelgebied 5 betreft het perceel aan de Hoofdstraat ong. (naast nr. 29a) te Posterholt. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummer 3677 en heeft een oppervlakte van 533 m².

Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 5 binnen de rode omkadering weergegeven.

Luchtfoto deelgebied 5

Deelgebied 5 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Dit bouwvlak ontbreekt op de verbeelding van het thans vigerende bestemmingsplan. In de bouwregels is tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Ook deze aanduiding evenals de bouwaanduiding 'vrijstaand' ontbreekt ter plaatse van deelgebied 5 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel niet toegestaan.

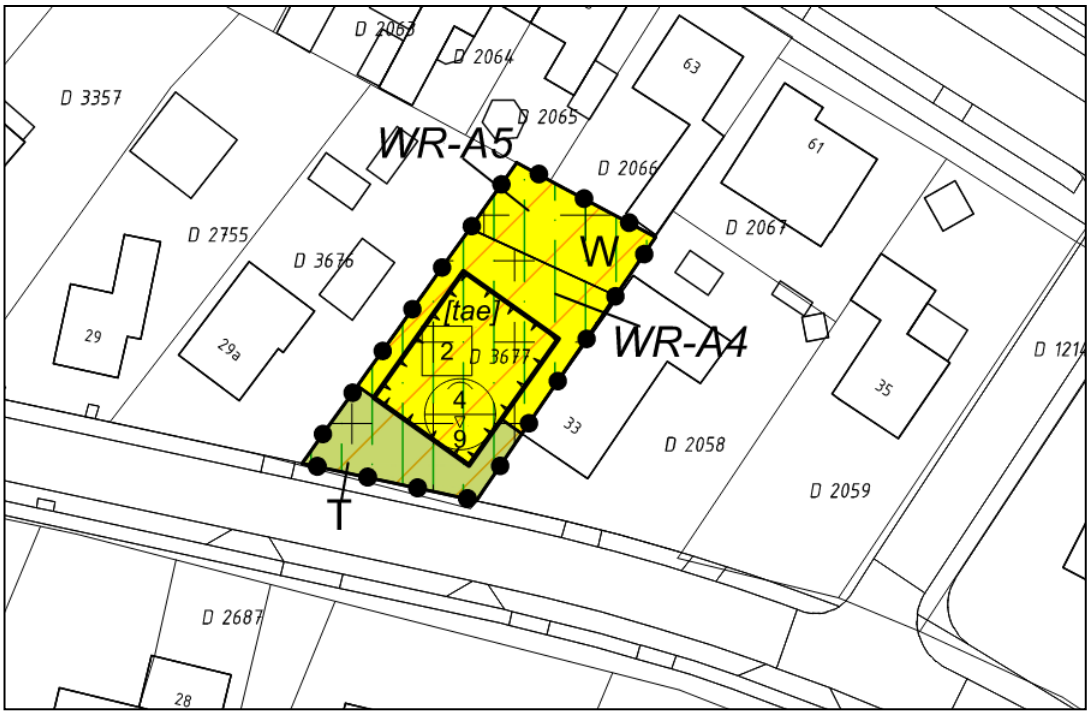
Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt op het betreffende perceel de realisering van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt: één woningbouwtitel wordt teruggebracht als herstel van de geconstateerde omissie (omdat één bestaande woningbouwtitel door de vaststelling van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' is wegbestemd). Daarnaast wordt een tweede woningbouwtitel op het perceel gelegd.

Voor de realisering van deze tweede woning is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen. Het college heeft besloten principemedewerking te verlenen aan de realisering van een tweede woning op het onderhavige perceel. Hiertoe dient een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a., sub 3 Wabo. Middels het verlenen van deze vergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Een verplicht onderdeel van de aanvraag van een dergelijke omgevingsvergunning is het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing, waarin alle beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen met betrekking tot het planvoornemen zijn verwoord. De ruimtelijke onderbouwing die de initiatiefnemer bij de gemeente Roerdalen heeft aangeleverd, inclusief een akoestisch onderzoek een stikstofberekening, zijn als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Om te voorkomen dat voor één woningbouwinitiatief twee besluiten op korte termijn dienen te worden genomen (zowel het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan als de

vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan), wordt dit woningbouwinitiatief mogelijk gemaakt middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding ter plaatse van het onderhavige perceel een bouwvlak opgenomen en zijn de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' en de milieuzone 'geluidzone-industrie' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 5.



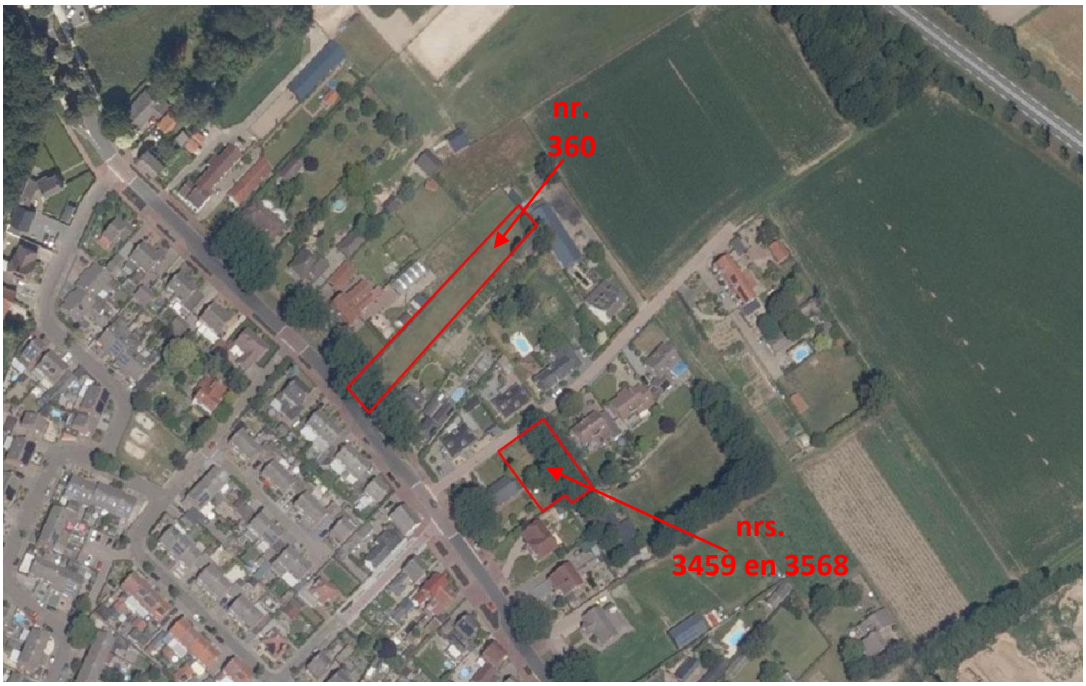
Uitsnede verbeelding deelgebied 5

Deelgebied 6

Deelgebied 6 omvat de onderstaande percelen:

- Struukskensweg ong. (tussen nummers 2 en 2a), kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummers 3459 en 3568. Dit perceel heeft een oppervlakte van 841 m²;
- Roermondseweg 38, kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummer 360. Dit perceel heeft een oppervlakte van 1.332 m².

Op de onderstaande luchtfoto zijn de bovengenoemde percelen binnen de rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto deelgebied 6

Beide percelen zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. Beide percelen zijn voorzien van een bouwvlak en de bouwaanduiding 'vrijstaand'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is een bepaling opgenomen dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Deze aanduiding ontbreekt thans op de verbeelding ter plaatse van beide percelen, waardoor het bouwen van een nieuwe woning hier niet is toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding ter plaatse van beide percelen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Daarnaast zijn de enkelbestemming 'Tuin', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' op beide percelen overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Op het perceel aan de Roermondseweg is tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' opgenomen, eveneens conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' ter plaatse van beide percelen op de verbeelding opgenomen.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 6:

Uitsnede verbeelding deelgebied 6

Deelgebied 7

Deelgebied 7 betreft het perceel aan de Dorpsstraat ong. (naast nr. 68a) te Melick. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie K, nummer 394 en heeft een oppervlakte van 1.763 m².

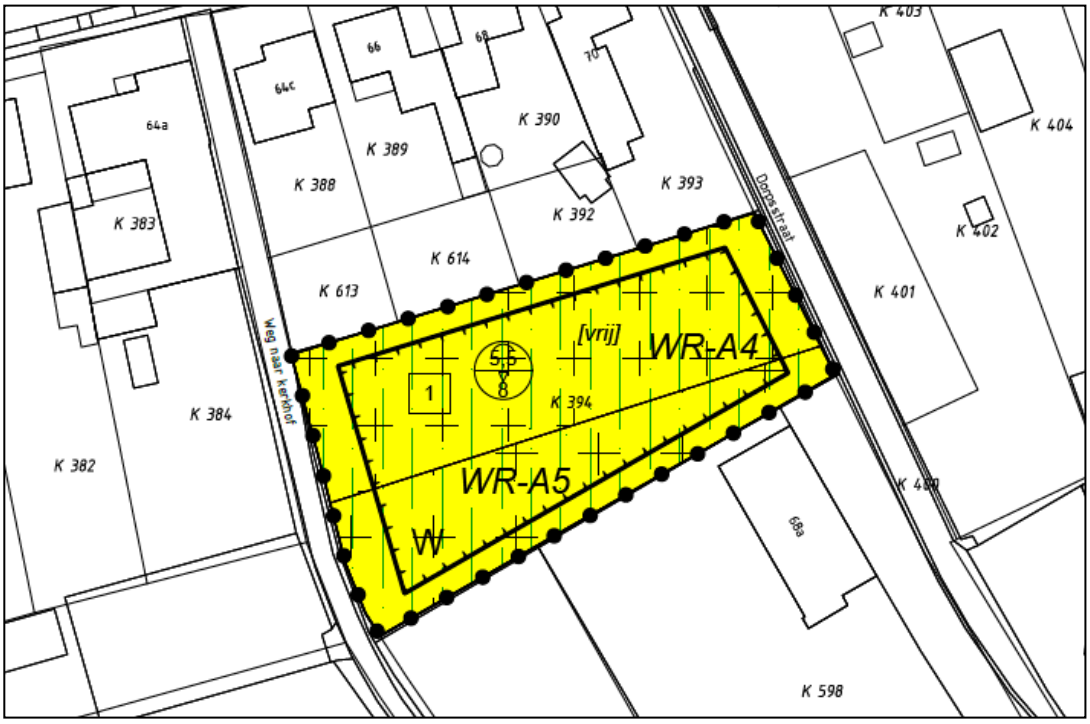
Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 7 binnen de rode omkadering weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 7

Deelgebied 7 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' volledig bestemd tot 'Wonen'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is echter tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 7 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is het bouwen van een nieuwe woning hier niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' evenals de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk III' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 7.



Uitsnede verbeelding deelgebied 7

Deelgebied 8

Deelgebied 8 betreft het perceel aan de Venweg 2 te Montfort. Het perceel, gelegen achter het perceel aan de Hoogstraat 40, is kadastraal bekend als gemeente Montfort, sectie C, nummer 2896 en heeft een oppervlakte van 915 m².

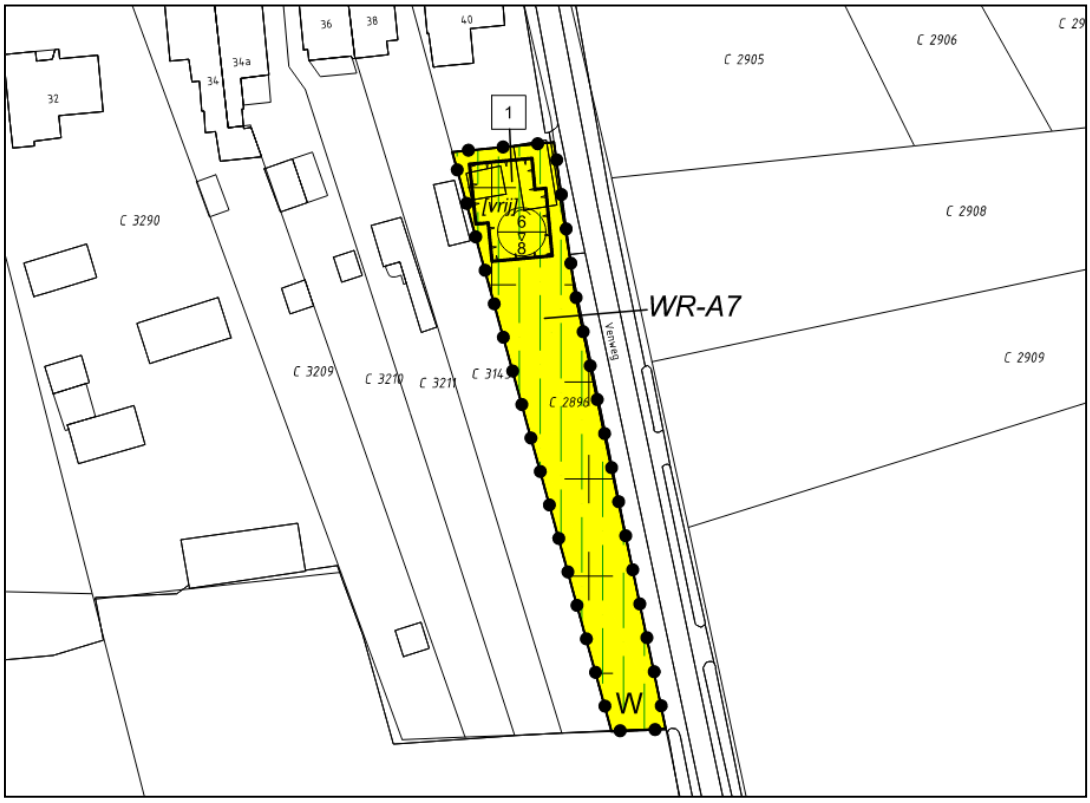
Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 8 binnen de rode omkadering weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 8

Deelgebied 8 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' volledig bestemd tot 'Wonen'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is niet voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Ook deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 8 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwen van een nieuwe woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan derhalve niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn op de verbeelding een bouwvlak, de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Voorts zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 8:



Uitsnede verbeelding deelgebied 8

Deelgebied 9

Deelgebied 9 betreft het perceel aan de Walstraat ong. (naast nr. 22) te Vlodrop. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Vlodrop, sectie F, nummer 1628 en heeft een oppervlakte van 1.017 m².

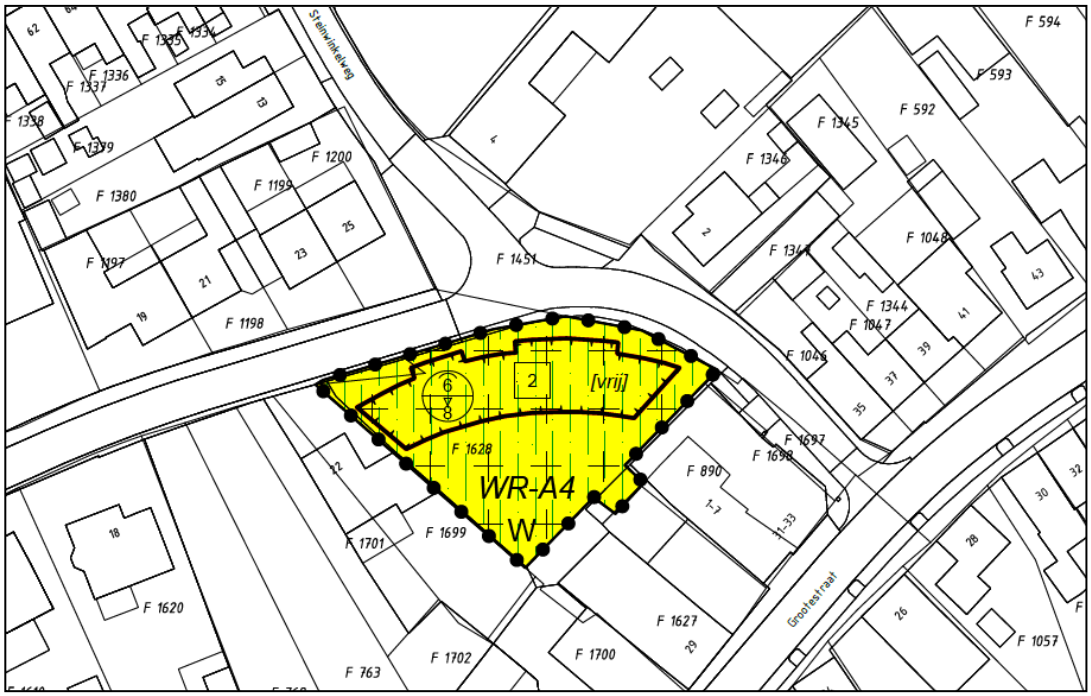
Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 9 binnen de rode omkadering weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 9

Deelgebied 9 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' volledig bestemd tot 'Wonen'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is echter tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 9 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Voorheen bestond hier de bouwmogelijkheid om twee vrijstaande woningen te realiseren.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen. Voorts zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 9.



Uitsnede verbeelding deelgebied 9

Deelgebied 10

Deelgebied 10 betreft het perceel aan de Hammerstraat ong. (naast nr. 26) te Herkenbosch. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie C, nummer 2559 en heeft een oppervlakte van 413 m².

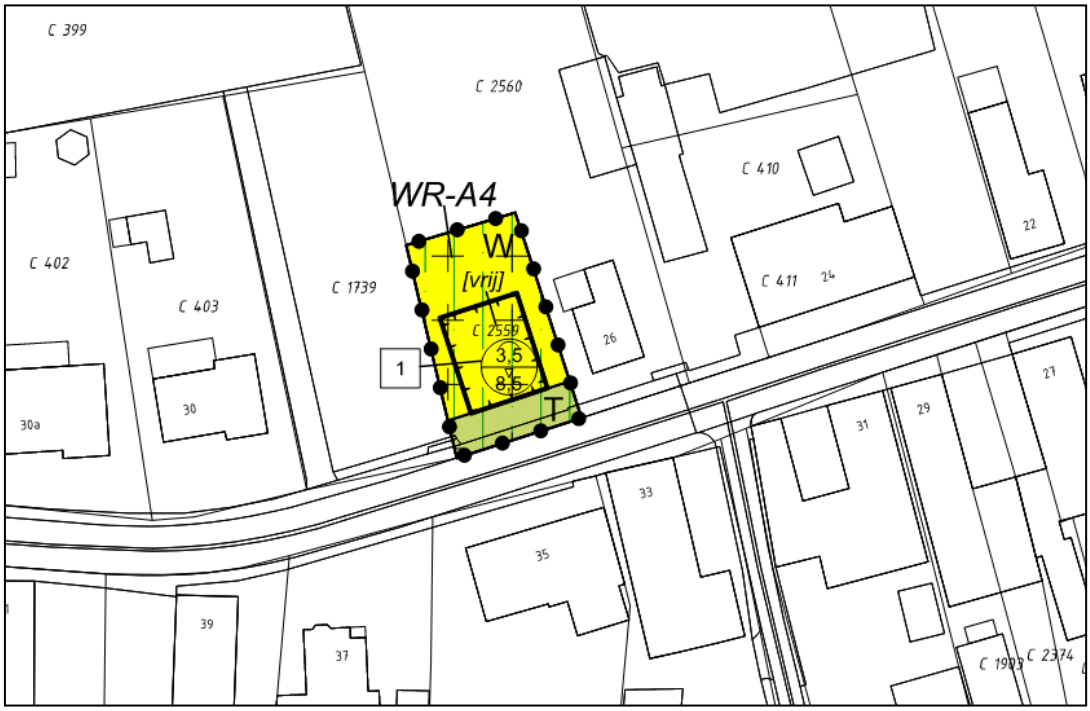
Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 10 binnen de rode omkadering weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 10

Deelgebied 10 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is echter tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 10 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, waardoor het bouwen van een nieuwe woning hier niet is toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk III' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 10:

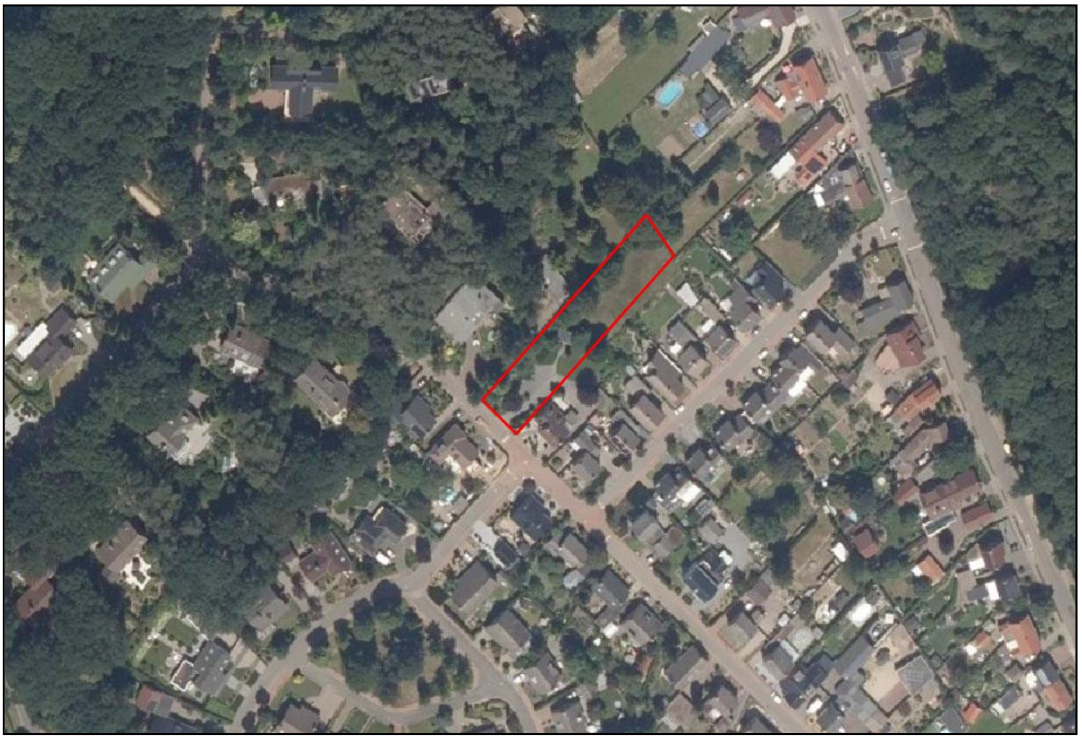


Uitsnede verbeelding deelgebied 10

Deelgebied 11

Deelgebied 11 betreft het perceel aan de Rozendaalseheide 36-42 te Montfort. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Montfort, sectie E, nummer 238 en heeft een oppervlakte van 1.680 m².

Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 11 binnen de rode omkadering weergegeven.



Luchtfoto deelgebied 11

Deelgebied 11 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is niet voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Ook deze aanduiding evenals de bouwaanduiding 'vrijstaand' ontbreken ter plaatse van deelgebied 11 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, waardoor het bouwen van een nieuwe woning hier niet is toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 11.

Uitsnede verbeelding deelgebied 11

Deelgebied 12

Deelgebied 12 betreft het perceel aan de Groenstraat 92-96 te Melick. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie K, nummer 682 en heeft een oppervlakte van 1.264 m².

Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 12 binnen de rode omkadering weergegeven:

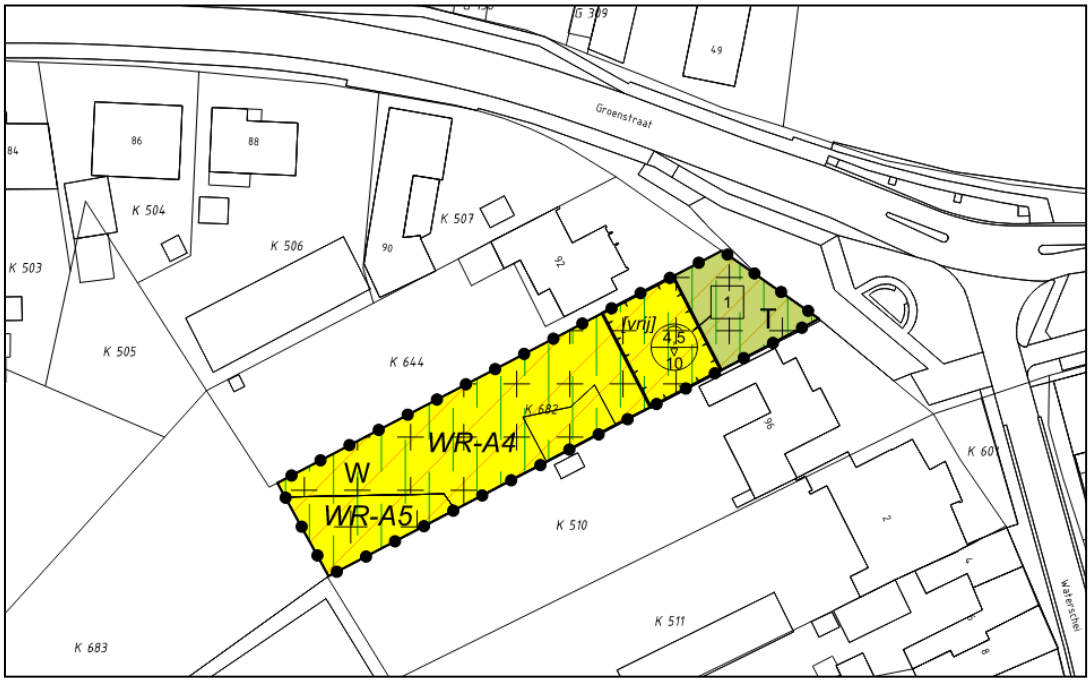
Luchtfoto deelgebied 12

Deelgebied 12 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald

dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is echter tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 12 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – Roerdalslenk III' en 'geluidzone - industrie' alsmede de bouwaanduiding 'vrijstaand' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 12:



Uitsnede verbeelding deelgebied 12

Deelgebied 13

Deelgebied 13 betreft het perceel aan de Dorpsstraat ongenummerd (naast nr. 31) te Melick. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie E, nummer 5221 en heeft een oppervlakte van 418 m².

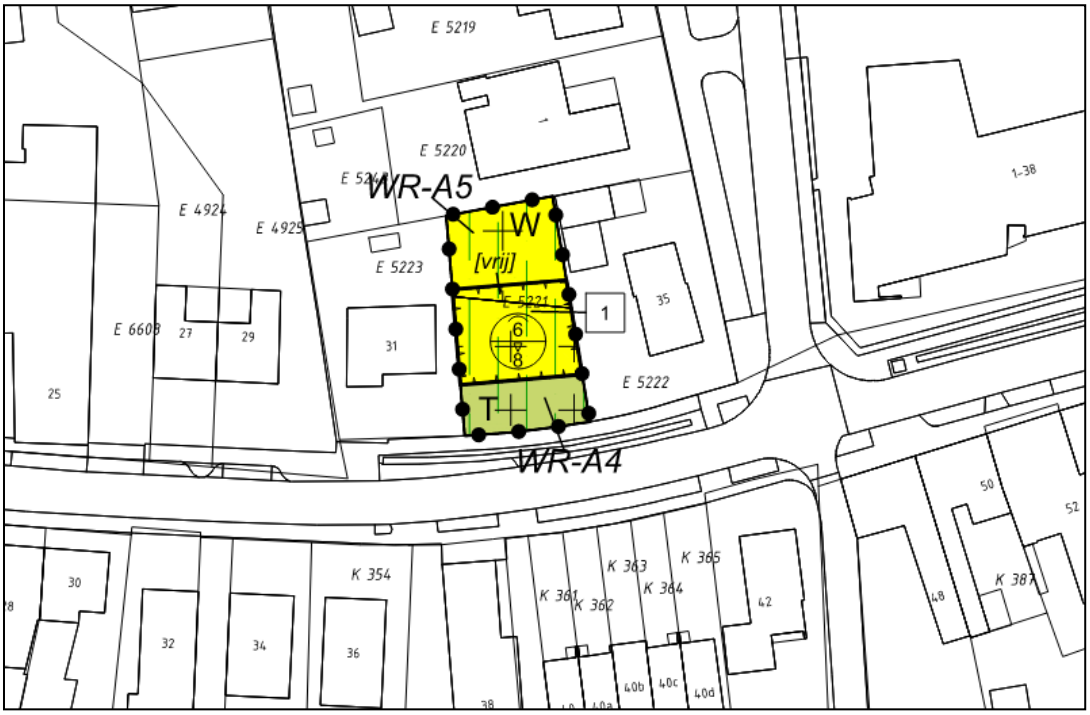
Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 13 binnen de rode omkadering weergegeven.

Luchtfoto deelgebied 13

Deelgebied 13 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is niet voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Ook deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 13 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor is het bouwen van een nieuwe woning hier niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk III' alsmede de bouwaanduiding 'vrijstaand' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 13.



Uitsnede verbeelding deelgebied 13

Deelgebied 14

Deelgebied 14 betreft het perceel aan de Dorpsstraat ongenummerd (naast nr. 86) te Melick. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie K, nummer 425 en heeft een oppervlakte van 769 m².

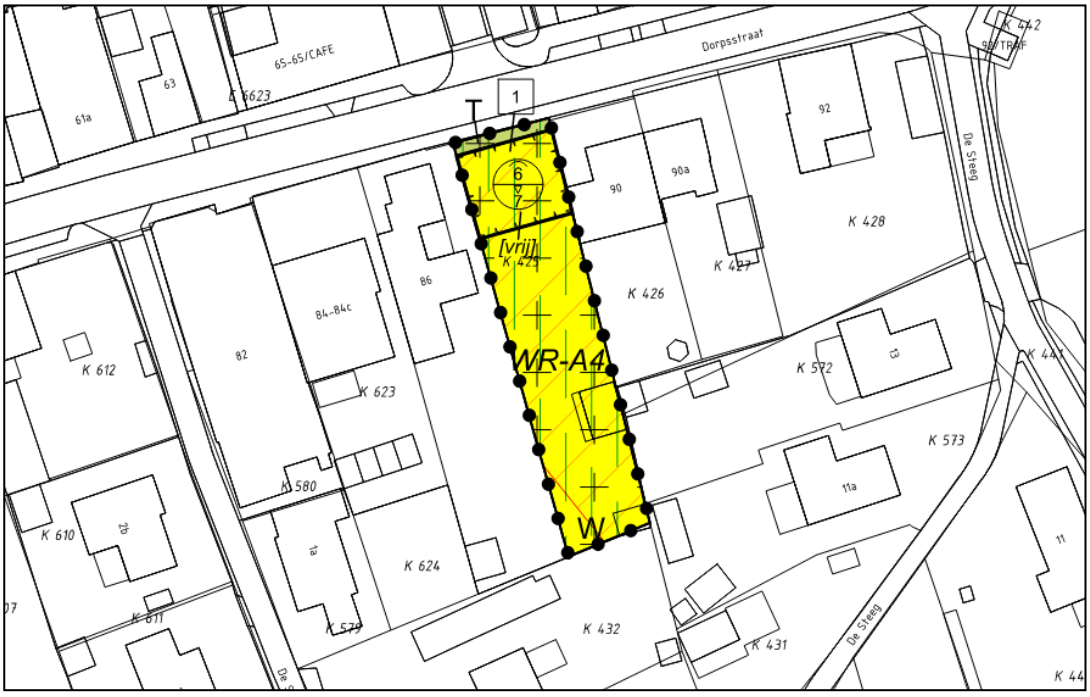
Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 14 binnen de rode omkadering weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 14

Deelgebied 14 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is niet voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Ook deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 14 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwen van een nieuwe woning is derhalve niet toegestaan ter plaatse van dit perceel.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 14:



Uitsnede verbeelding deelgebied 14

Deelgebied 15

Deelgebied 15 betreft het perceel aan de Vlodropperweg 1A te Posterholt. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummer 2677 en heeft een oppervlakte van 516 m².

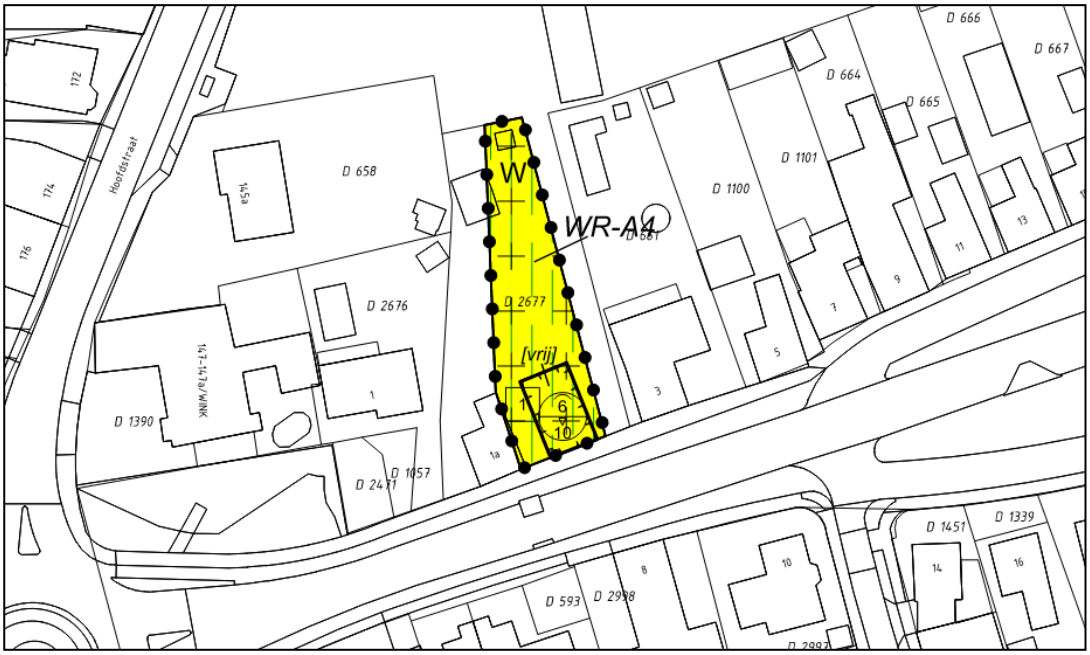
Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 15 binnen de rode omkadering weergegeven.

Luchtfoto deelgebied 15

Deelgebied 15 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' volledig bestemd tot 'Wonen'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is voorzien van een bouwvlak. Echter, dit bouwvlak behoort tot de bestaande woning die op dit perceel aanwezig is, direct ten westen van deelgebied 15. Bovendien is in de bouwregels tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Ook deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 15 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwen van een nieuwe woning is derhalve niet toegestaan ter plaatse van dit perceel.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding een apart bouwvlak opgenomen, naast de bestaande woning. Teven is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Voorts zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 15:



Uitsnede verbeelding deelgebied 15

Deelgebied 16

Deelgebied 16 betreft het perceel aan de Wiersweg ongenummerd (naast nr. 1A) te Posterholt. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummer 2220 en heeft een oppervlakte van 444 m².

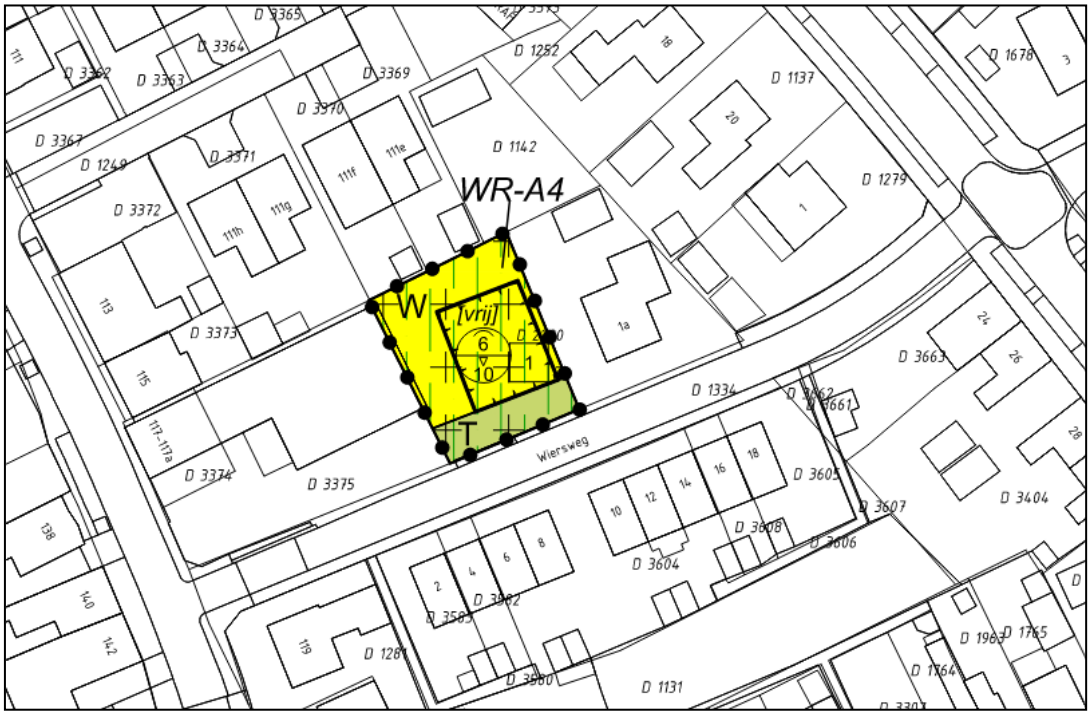
Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 16 binnen de rode omkadering weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 16

Deelgebied 16 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is niet voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Ook deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 16 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwen van een nieuwe woning is hier derhalve niet toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 16:



Uitsnede verbeelding deelgebied 16

Deelgebied 17

Deelgebied 17 betreft het perceel aan de Roermondseweg 12 te Posterholt. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummer 2020 en heeft een oppervlakte van 583 m².

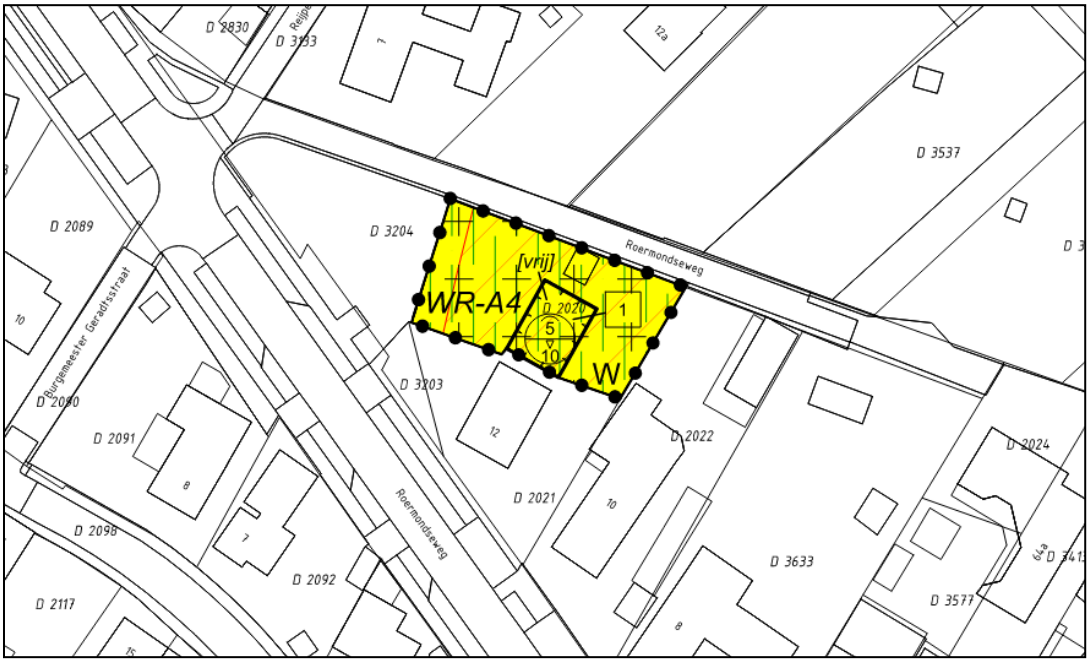
Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 17 binnen de rode omkadering weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 17

Deelgebied 17 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' volledig bestemd tot 'Wonen'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is niet voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Ook deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 17 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, waardoor het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel niet is toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding een bouwvlak, de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Voorts zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – Roerdalslenk II' en 'geluidzone – industrie' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 17.



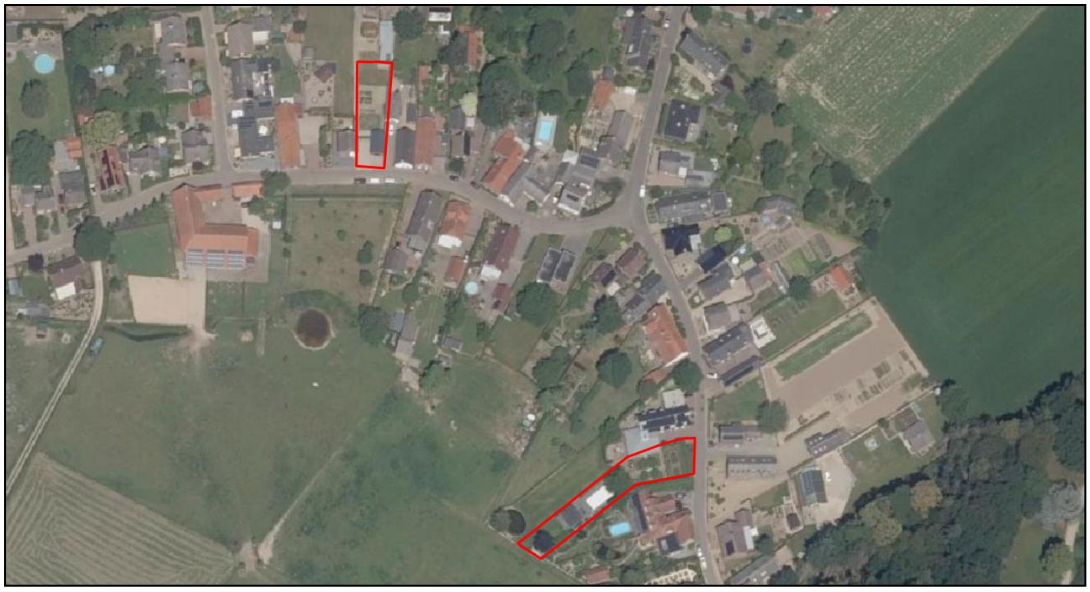
Uitsnede verbeelding deelgebied 17

Deelgebied 18

Deelgebied 18 omvat de onderstaande percelen:

- Aerwinkelsweg ongenummerd (tussen nrs. 8 en 10) te Sint Odiliënberg, kadastraal bekend als gemeente Sint Odiliënberg, sectie C, nummer 4448. Dit perceel heeft een oppervlakte van 377 m²;
- Sint Petrusstraat ongenummerd (naast nr. 14) te Sint Odiliënberg, kadastraal bekend als gemeente Sint Odiliënberg, sectie C, nummer 2091. Dit perceel heeft een oppervlakte van 473 m².

Op de onderstaande luchtfoto zijn de bovengenoemde percelen binnen de rode omlijning weergegeven:

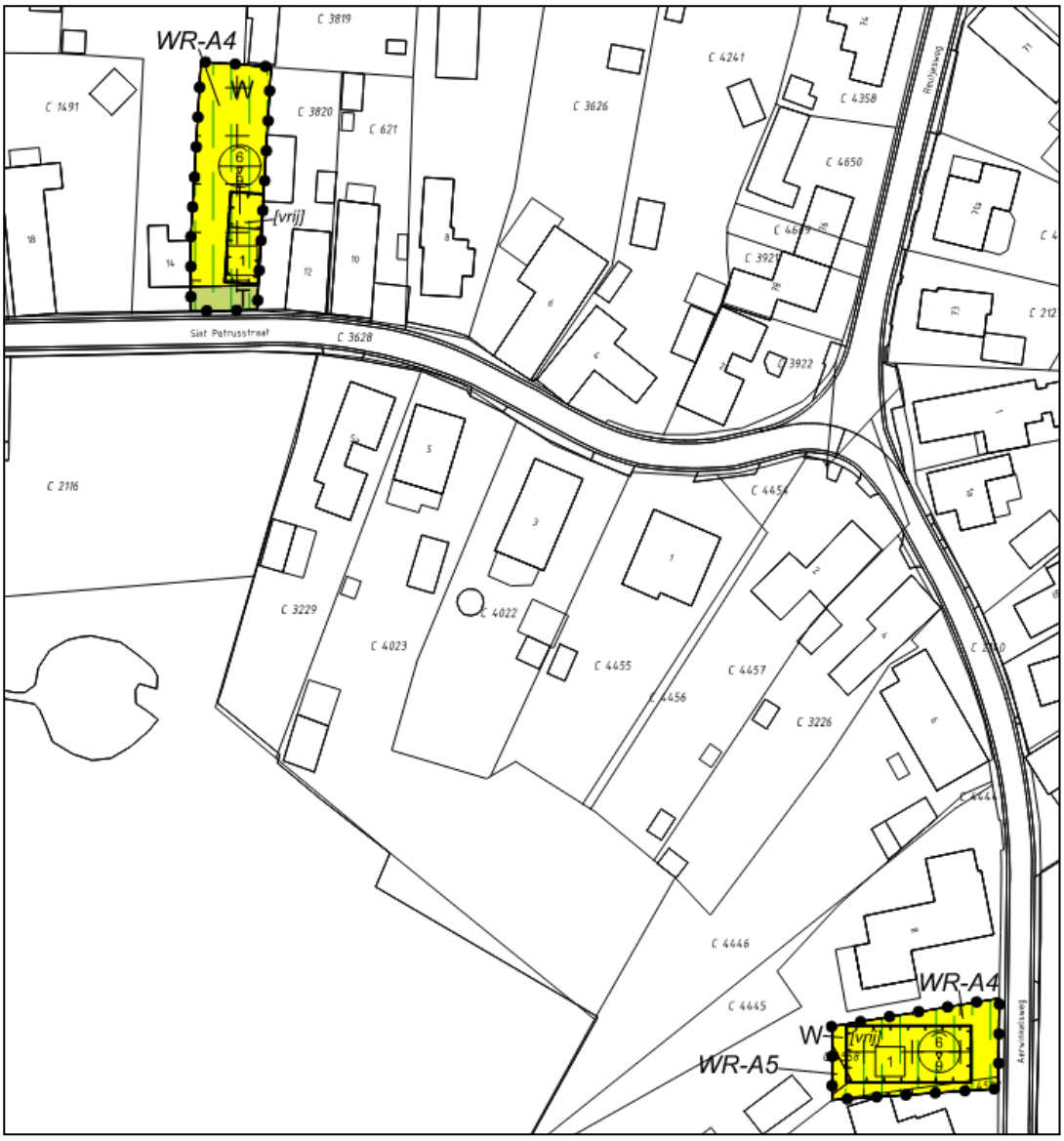


Luchtfoto deelgebied 18

Beide percelen zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' volledig bestemd tot 'Wonen'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Op beide percelen ontbreekt een bouwvlak. Tevens is in de bouwregels bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ook deze aanduiding ontbreekt op beide percelen. Het bouwen van een nieuwe woning is derhalve niet toegestaan op dit perceel.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding ter plaatse van beide percelen een bouwvlak, de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1', de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' op beide percelen overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 18:



Uitsnede verbeelding 18

Deelgebied 19

Deelgebied 19 omvat de onderstaande percelen:

- Hoosveld ongenummerd (tussen nrs. 13 en 17) te Herkenbosch, kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie C, nummer 3399 (gedeeltelijk). Dit perceelsgedeelte heeft een oppervlakte van 470 m²;
- Vijverweg ongenummerd (naast nr. 3) te Herkenbosch, kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie C, nummer 3399 (gedeeltelijk). Dit perceelsgedeelte heeft een oppervlakte van 1.429 m².

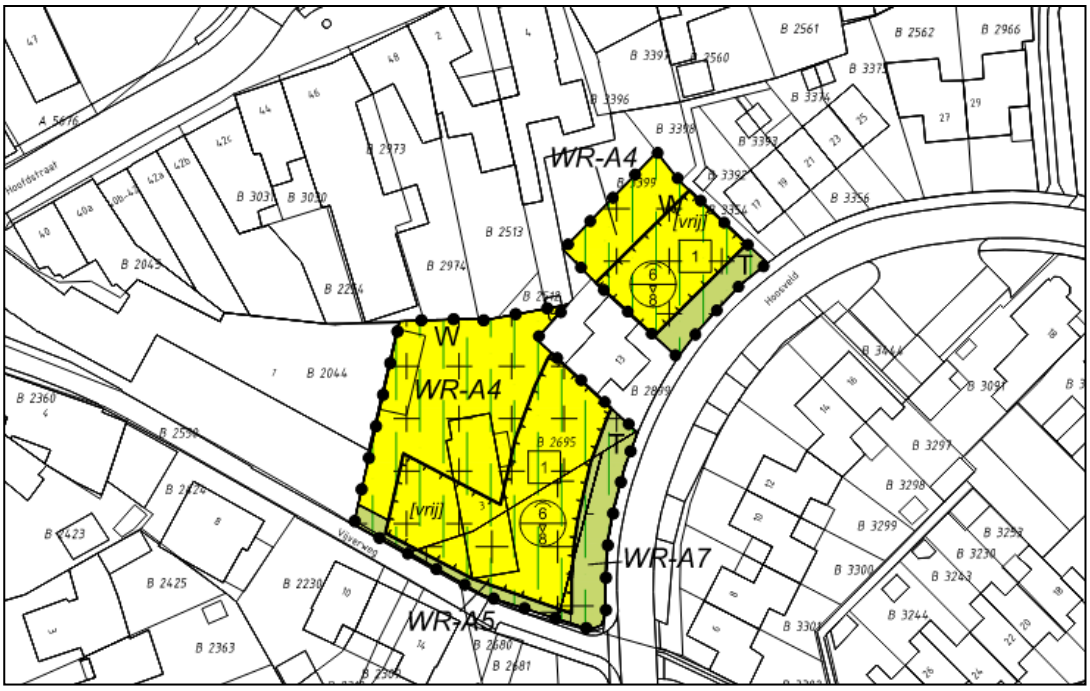
Op de onderstaande luchtfoto zijn de bovengenoemde percelen binnen de rode omlijning weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 19

Beide percelen zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Beide percelen zijn voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is echter tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding ontbreekt op beide percelen, waardoor het bouwen van een nieuwe woning op beide percelen niet is toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding ter plaatse van beide percelen een bouwvlak, de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1', de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 7' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk III' op beide percelen overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 19:



Uitsnede verbeelding deelgebied 19

Deelgebied 20

Deelgebied 20 betreft het perceel aan de Doctor Poelsstraat 10 te Herkenbosch. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie A, nummer 3937 en heeft een oppervlakte van 338 m².

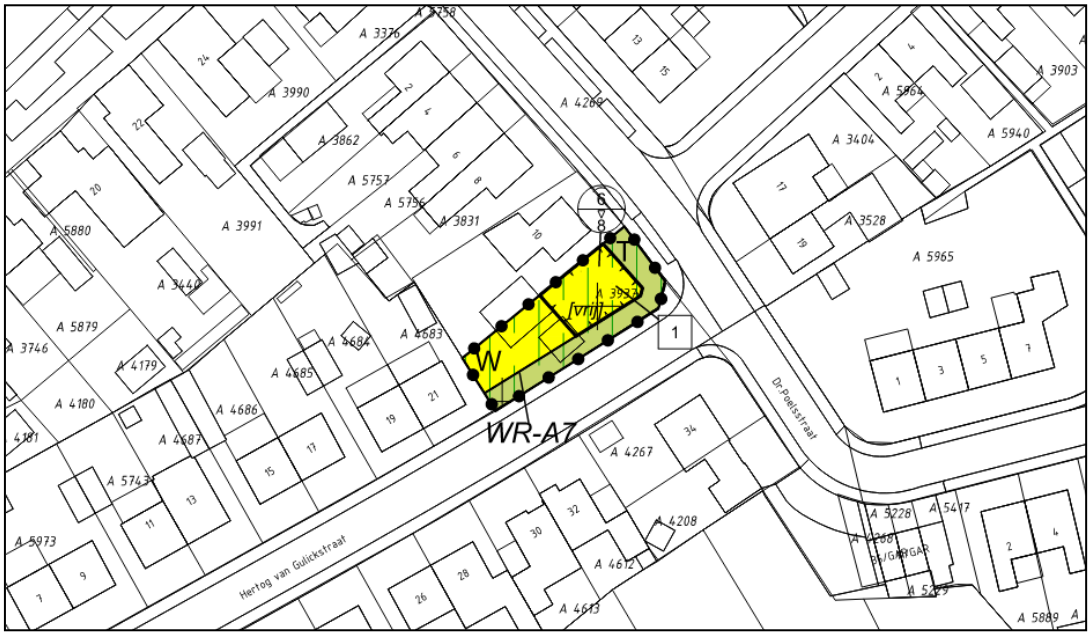
Op de navolgende luchtfoto is deelgebied 20 binnen de rode omkadering weergegeven.

Luchtfoto deelgebied 20

Deelgebied 20 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' volledig bestemd tot 'Wonen'. Het perceel behoort thans tot de achtertuin behorende bij de woning aan de Doctor Poelsstraat 10, die direct ten westen van deelgebied 20 is gesitueerd. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is niet voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Ook deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 20 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwen van een nieuwe woning is derhalve niet toegestaan ter plaatse van dit perceel.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding een bouwvlak, de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' en de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk III' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 20:



Uitsnede verbeelding deelgebied 20

Deelgebied 21

Deelgebied 21 betreft het perceel aan de Daelenbroekweg 49 te Herkenbosch. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Melick, sectie A, nummer 5199 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van 1.070 m².

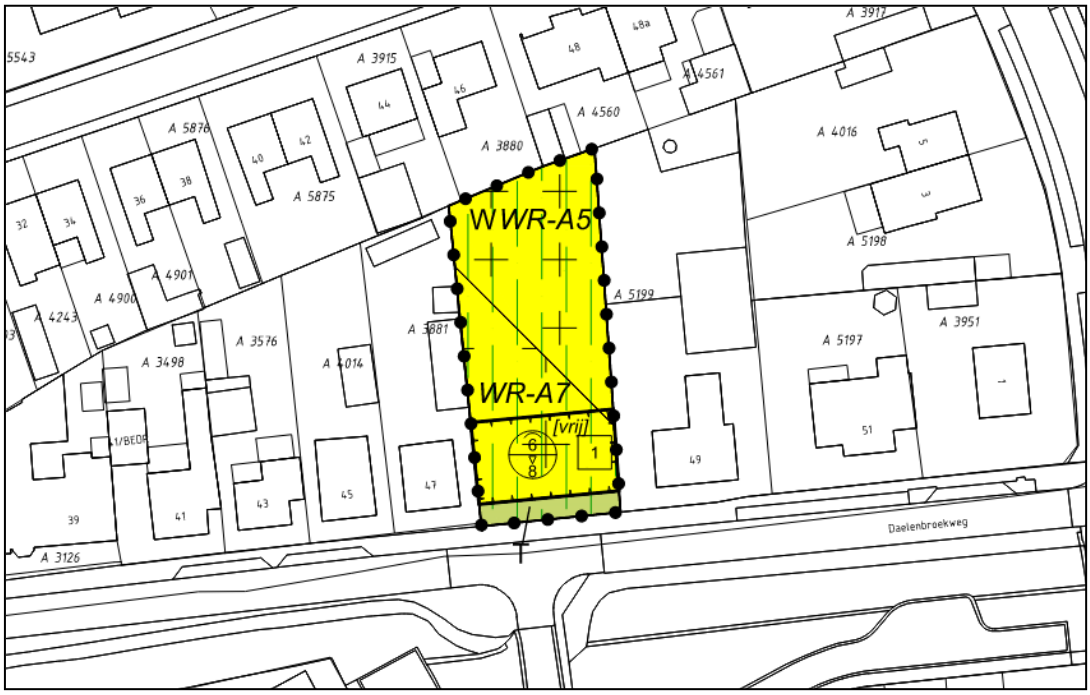
Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 21 binnen de rode omkadering weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 21

Deelgebied 21 is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. In de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat hoofdgebouwen (woningen) uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Het perceel is voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is echter tevens bepaald dat nieuwe woningen uitsluitend opgericht mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aangegeven aantal wooneenheden niet mag worden overschreden. Deze aanduiding ontbreekt ter plaatse van deelgebied 21 op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, waardoor het bouwen van een nieuwe woning op dit perceel niet is toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is op de verbeelding een bouwvlak, de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7', de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk III' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 21:



Uitsnede verbeelding deelgebied 21

Deelgebied 22

Deelgebied 22 betreft het perceel aan de Markt 22 te Vlodrop. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Vlodrop, sectie F, nummer 620 en heeft een oppervlakte van 351 m².

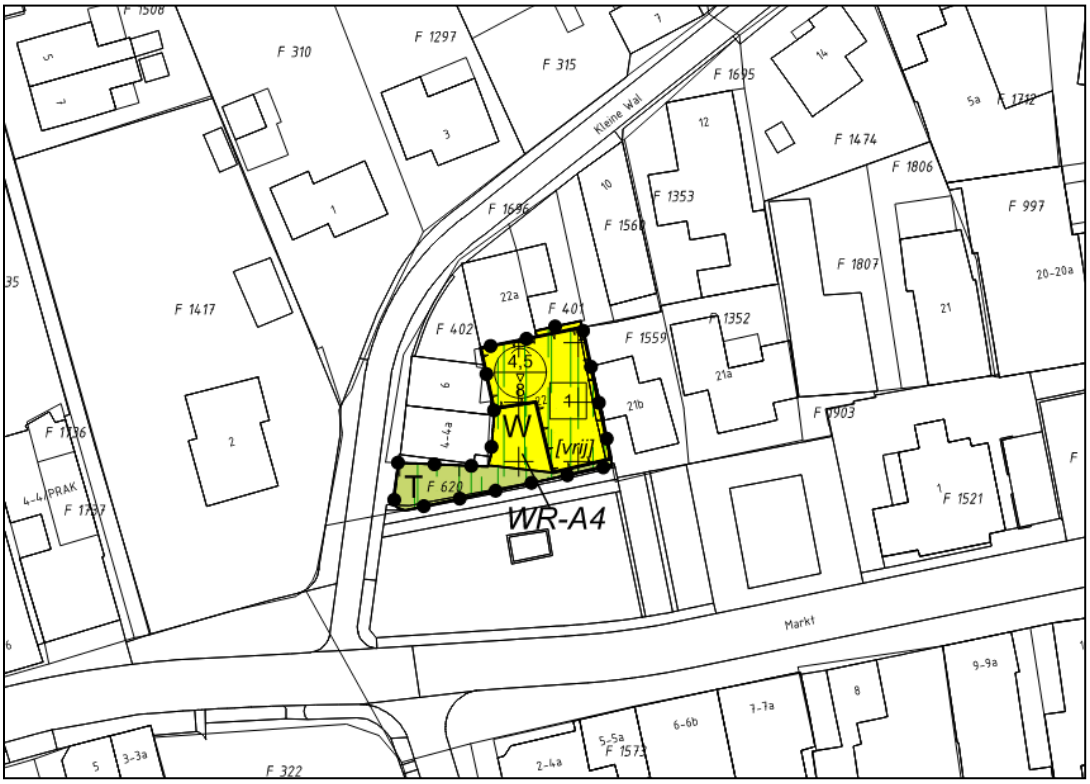
Op de onderstaande luchtfoto is deelgebied 22 binnen de rode omkadering weergegeven:

Luchtfoto deelgebied 22

Ter plaatse van deelgebied 22 is in 1982 een vergunning verleend om de schuur gelegen achter de woning met huisnummer 22a te verbouwen tot zelfstandige woning. Deze verbouwing heeft ook daadwerkelijk plaatsevonden, echter dit is vervolgens niet correct in het bestemmingsplan verwerkt. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan '1e herziening kernen Roerdalen' is slechts een gedeelte van deze woning voorzien van een bouwvlak.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt het bouwvlak vergroot, zodat de volledige woning binnen het bouwvlak is gesitueerd. Voorts zijn de enkelbestemming 'Tuin', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens is de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding opgenomen.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van deelgebied 22:



Uitsnede verbeelding deelgebied 22

4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Water

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

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

Onderhavig plan
In het voorliggende bestemmingsplan worden 28 per abuis geschrapte rechtstreekse woningbouwtitels teruggebracht in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. In deelgebied 22 wordt het bouwvlak aangepast aan de bestaande situatie.

Voor de meerderheid van de percelen waar een rechtstreekse woningbouwtitel wordt teruggebracht in het bestemmingsplan zijn nog geen concrete bouwplannen aan de orde voor het daadwerkelijk bouwen van nieuwe woningen. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan heeft dan ook geen directe gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor deze locaties dienen de onderstaande richtlijnen van het waterschap in acht te worden genomen:

1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water:*
   Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.

2) *Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving:*
   Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand:*
   Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk aan bodemverontreinigingen.
4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit:*
   Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

5) *Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit:*
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6) *Toepassen voorkeurstabel afkoppelen:*
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

7) *Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur:*
Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8) *Beheer en onderhoud regelen:*
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

9) *Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan:*
Zie notitie 'Water in ruimtelijke plannen'.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Ecologie

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

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan
<u>Soortenbescherming</u>
Ter plaatse van 26 deelgebieden worden in totaal 28 rechtstreekse woningbouwtitels vastgelegd. Voor wat betreft de soortenbescherming kan worden gesteld dat de aanwezigheid van beschermde plant- en/of diersoorten ter plaatse van de deelgebieden onwaarschijnlijk is. De percelen zijn allen gelegen in de bestaande woonomgeving en worden veelal als tuingrond gebruikt. Bovendien wordt met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan enkel de juridisch-planologisch bouwmogelijkheid voor het realiseren van een woning op deze percelen teruggebracht, die eerder per abuis is geschrapt. Er is vooralsnog geen sprake van concrete bouwplannen voor het daadwerkelijk bouwen van woningen op deze percelen. Het aspect soortenbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming
In het kader van de gebiedsbescherming is een AERIUS-stikstofberekening voor de gebruiksfase uitgevoerd voor de deelgebieden 1 tot en met 21. De uitkomsten van deze stikstofberekening zijn in het navolgende beschreven. In het onderzoek is alleen de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase berekend. Een berekening van de bouwfase kan niet worden uitgevoerd, omdat er immers nog geen sprake is van een concreet bouwplan. Bovendien is op 1 juli 2021 de Wet stikstofreductie en natuurherstel in werking getreden, waardoor het berekenen van de stikstofdepositie tijdens de bouwfase ten tijde van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan niet meer aan de orde is.

AERIUS-berekening 28 woningbouwtitels in de gemeente Roerdalen, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2021.24-AERIUS, d.d. 07.07.2021

Conclusies
Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden voor 23 nieuwbouwlocaties in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermde natuurgebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen. Voor drie nieuwbouwlocaties zal een vergunning in het kader van de Wnb moeten worden aangevraagd. Het aspect stikstofdepositie op deze locaties levert beperkingen op ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

De rapportage van de AERIUS-calculatie is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

4.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan
Industrielawaai
Van de 24 deelgebieden waar een rechtstreekse woningbouwtitel wordt vastgelegd middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, zijn vier deelgebieden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluizone – industrie'. Het betreft de volgende deelgebieden:

- deelgebied 5: gelegen binnen de geluidcontour van industrieterrein Middenweg;
- deelgebied 12: gelegen binnen de geluidcontour van industrieterrein Heide Roerstreek Roermond;
- deelgebied 14: gelegen binnen de geluidcontour van industrieterrein Heide Roerstreek Roermond;
- deelgebied 17: gelegen binnen de geluidcontour van industrieterrein Middenweg.

Voor deze locaties is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het onderstaande beschreven.

Akoestisch onderzoek geluidbelasting industrielawaai Wet geluidhinder op vier locaties in de gemeente Roerdalen, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210206 ROIL, d.d. 14.06.2021

Samenvatting en conclusie
In opdracht van de gemeente Roerdalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting industrielawaai op twee percelen die in Melick, die gelegen zijn binnen de geluidzone van industrieterrein Heide Roerstreek en twee percelen in Posterholt die gelegen zijn in de geluidzone van industrieterrein Middenweg. De beide genoemde industrieterreinen beschikken over een geluidzone conform hoofdstuk V van de Wet geluidhinder (Wgh).

Berekening van de geluidbelasting industrielawaai Wgh
De geluidbelasting industrielawaai Wgh is door de beheerder van de geluidzones van het industrieterrein Heide Roerstreek en Middenweg, respectievelijk de gemeente Roermond en de gemeente Roerdaelen/gamandateerd aan het Servicecentrum-MER, berekend en aangereikt en het bevoegd gezag heeft de berekeningsresultaten aangereikt.

Resultaten
Op de percelen/adressen Dorpsstraat naast nr 86, Groenstraat tussen 92 en 96 (beide gelegen in Melick) en Hoofdstraat naast 29a in Posterholt, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Op het perceel/adres Roermondseweg 12 in Posterholt bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 51 dB(A); de voorkeursgrenswaarde van 50 dB wordt overschreden met 1 dB. Hiervoor dient een hogere waarde procedure te worden gevolgd; de gemeente Roerdalen/Servicecentrum-MER is hiervoor het bevoegd gezag.

Eindconclusie
Voor het perceel/adres Roermondseweg 12 in Posterholt dient een hogere waarde van 51 dB(A) te worden vastgesteld; bij de overige percelen/adressen wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Geen van de deelgebieden van het voorliggende bestemmingsplan zijn gelegen binnen een geluidzone van een spoorweg of weg, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor de aspecten spoorweglawaai en wegverkeerslawaai niet aan de orde is.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Bodem

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

Onderhavig plan
Middels de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt op 26 percelen de realisering van in totaal 28 woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt. Deze percelen zijn allemaal reeds bestemd tot 'Wonen', waardoor er vanuit kan worden gegaan dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de realisering van een nieuwe woning. De beoordeling of het uitvoeren van een bodemonderzoek al dan niet noodzakelijk is, dient plaats te vinden bij de aanvraag

omgevingsvergunning voor de realisering van de woning. Ter plaatse van deelgebied 22 wordt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

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

Wet- en regelgeving
Externe veiligheid risicovolle bedrijven
Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

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

Externe veiligheid buisleidingen
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels
In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (µT),

de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 µT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Onderhavig plan
Ter plaatse van 25 percelen, verdeeld over 21 deelgebieden behorende bij het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisering van een nieuwe woning juridisch-planologisch rechtstreeks mogelijk gemaakt. Een woning betreft een kwetsbaar object conform artikel 1.1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De deelgebieden alwaar de realisering van een nieuwe juridisch-planologisch rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, zijn allemaal gelegen in de bestaande woonomgeving.

Deelgebied 18
Deelgebied 18 is gelegen binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleidingen A-578 en A-520. Op grond van de afstand tot het plan is het plaatsgebonden risico geen belemmering. De hoogte van het groepsrisico is wel een aandachtspunt, aangezien het deelgebied binnen de 1%-letaliteitsafstand is gelegen. Op grond van artikel 12 van het Bevb dient de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk te worden gemaakt. Echter, gezien de afstand tot het deelgebied en het feit dat het ter plaatse van dit deelgebied slechts de bouw van één woning betreft, zal de planvorming geen relevante invloed op de hoogte van het groepsrisico hebben.

Formeel dienen de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (fakkelbrandscenario) meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Aangezien er echter bebouwing aanwezig tussen het deelgebied en de buisleiding, zal deze bebouwing een afschermende werking hebben ten opzichte van het deelgebied, waardoor geen aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk zijn.

Deelgebieden 2, 4, 6 en 13
De deelgebieden 2, 4, 6 en 13 liggen binnen het invloedsgebied van een provinciale weg waarover gevaarlijke stoffen (brandbare vloeistoffen en brandbare gassen) worden vervoerd. De PR-contour van de weg vormt geen belemmering en de hoogte van het groepsrisico vormt eveneens geen aandachtspunt (afstand > 200 meter). Wel liggen deze deelgebieden binnen het BLEVE-invloedsgebied. Echter, gezien het feit dat de deelgebieden afgeschermd worden door tussenliggende bebouwing, zijn aanvullende bouwkundige maatregelen niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

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

Besluit gevoelige bestemmingen
Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of

meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Niet in betekenende mate (NIBM)
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan
In het onderhavige plan wordt op 25 percelen verspreid over 21 deelgebieden gelegen in het grondgebied van de gemeente Roerdalen de realisering van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Gesteld kan worden dat deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.7 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

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

Onderhavig plan
In het voorliggende bestemmingsplan zijn alle archeologische dubbelbestemmingen op de verbeelding overgenomen conform het aldaar vigerende bestemmingsplan. Bij de beoordeling van een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning dient te worden beoordeeld of het uitvoeren van een archeologisch onderzoek aan de orde is.

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vormt het aspect archeologie geen belemmering.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluid- en geurbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van deze aspecten vindt zijn grondslag vooral in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitoefening van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied.

Onderhavig plan
Vier deelgebieden behorende bij het voorliggende bestemmingsplan zijn gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Voor deze locaties is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd. De conclusies die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen zijn beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting. Bij de overige deelgebieden zijn geen bedrijven gesitueerd in de directe omgeving die een belemmering kunnen vormen voor een eventueel bouwplan. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.9 Overige milieuhinder

Trillings-, licht- en geurhinder
In het voorliggende bestemmingsplan worden nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Echter, deze gevoelige functies bevinden zich buiten het invloedsgebied/de invloedsgebieden voor trillings-, licht- en geurhinder. Het uitvoeren van nadere onderzoeken is derhalve niet aan de orde.

4.10 Kabels en leidingen

In het onderhavige plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig. Deze kabels en leidingen worden, conform de vigerende bestemmingsplannen, beschermd middels dubbelbestemmingen.

5 Het bestemmingsplan

5.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het herstellen van rechtstreekse woningbouwtitels die in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen '1e herziening kernen Roerdalen' en 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' per abuis zijn geschrapt. Ter plaatse van één deelgebied wordt het bouwvlak vergroot en in overeenstemming gebracht met de ter plaatse vergunde en bestaande situatie.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Woningbouwtitels Roerdalen' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1669.BPRD2021REPBOUW-VG01.

5.2.2 Verbeelding

De verbeelding bestaat uit 22 deelgebieden en zijn getekend op een BGT- en kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

5.2.3. Regels

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden alsmede de algemene aanduidingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

5.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Tuin':
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'terras' een terras;
- ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', ter bescherming van de aanwezige waardevolle steilrand;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- paden en wegen.

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Tuin' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,20 meter mag bedragen.

Artikel 4: enkelbestemming 'Wonen':
Enkelbestemming 'Wonen'
De voor 'Wonen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wonen, in de volgende categorieën:
    - vrijstaande woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
    - twee aaneen gebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
    - meer aaneen gebouwde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd'.

- al dan niet in combinatie met:
    - een beroep aan huis;
    - een bedrijf aan huis, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de locaties zoals opgenomen in bijlage 3 (Lijst toegestane bedrijven) een bedrijf aan huis is toegestaan;

met de daarbij behorende:
- hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een bedrijf in of bij de woning tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' een horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' een kantoor, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bebouwing' ter behoud en herstel van het open doorzicht naar het landschap;
- ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' een bed & breakfast;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen' is het oprichten van woningen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw worden gebouwd mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de scheidingsconstructie tussen de eerste en tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan halverwege de kap van het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 en 5,00 meter.

Als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie zijn een beroep aan huis, een bedrijf aan huis en mantelzorg onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Voor het exploiteren van een bed & breakfast bij de woonfunctie kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

<u>Artikel 5: enkelbestemming 'Wonen - Buurtschappen':</u>
De voor 'Wonen – Buurtschappen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- Wonen;

met de daarbij behorende:
- hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen;

alsmede voor:
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- beroep aan huis.

Ter plaatse van de enkelbestemming 'Wonen - Buurtschappen' is het oprichten van woningen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6,00 respectievelijk 9,00 meter. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw worden gebouwd mag de goothoogte niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de scheidingsconstructie tussen de eerste en tweede bouwlaag van het hoofdgebouw en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan halverwege de kap van het hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 en 5,00 meter.

Als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie zijn een beroep aan huis en mantelzorg onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Voor het exploiteren van een bed & breakfast en het uitoefenen van een bedrijf aan huis bij de woonfunctie kan onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

Artikel 6 t/m 9: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie':
Deze dubbelbestemmingen bieden een planologisch-juridische bescherming voor de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde is bij een bepaalde verstoringsdiepte en verstoringsoppervlakte een onderzoeksplicht van kracht.

In artikel 6 t/m 9 zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' tot en met 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemmingen zijn onderzoeksgrenzen opgenomen. Wanneer deze onderzoeksgrenzen worden overschreden, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden alvorens de geplande bodemverstoring kan plaatsvinden. De onderzoeksgrens verschilt per dubbelbestemming. Bij de in dit plan voorkomende vier archeologische dubbelbestemmingen is de onderzoeksplicht van kracht bij:

- Waarde - Archeologie 6: verstoringsdiepte 0,30 meter, verstoringsoppervlakte 250 m²;
- Waarde - Archeologie 7: verstoringsdiepte 0,30 meter, verstoringsoppervlakte 1.000 m²;
- Waarde - Archeologie 8: verstoringsdiepte 0,30 meter, verstoringsoppervlakte 2.500 m²;
- Waarde - Archeologie 9: verstoringsdiepte 0,30 meter, verstoringsoppervlakte 10.000 m².

Artikel 10: dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Beschermingszone water':
Middels deze dubbelbestemming is de beschermingszone van de aldaar aanwezige watergang geregeld. Ter plaatse van de gronden met deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 2,00 meter worden gebouwd.

6 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan behoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

7 Communicatieparagraaf

7.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen belangen van andere overheidsinstanties dan de gemeente Roerdalen in het geding. Het voeren van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Reparatie woningbouwtitels Roerdalen' heeft met ingang van 23 augustus 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft wel/niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op **P.M.** door de raad van de gemeente Roerdalen vastgesteld.

Bijlage 1 Nota van zienswijzen