



gemeente roerdalen

Gemeente Roerdalen

*Bestemmingsplan
"Boomgaardstraat ong. Vlodrop"*



Opdrachtgever:



Status:

Vastgesteld 28 april 2022

NL.IMRO.1669.BPVDP2021BOOMGAARD-VG01

INHOUD

- I. Regels**
- II. Verbeelding**
- III. Toelichting**

I. Regels

I.

Regels deel uitmakend van het bestemmingsplan “Boomgaardstraat ong. Vlodrop” gemeente Roerdalen

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	1
Artikel 1.	Begrippen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3.	Wonen	7
Artikel 4.	Waarde - Archeologie 4	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5.	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 6.	Algemene bouwregels	14
Artikel 7.	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8.	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 9.	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10.	Algemene wijzigingsregels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 11.	Overgangsrecht	19
Artikel 12.	Slotregel	20

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 2. Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Boomgaardstraat ong. Vlodrop” met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPVDP2021BOOMGAARD-VG01 van de gemeente Roerdalen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen.

1.6 achterperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel die is gelegen langs het achtererf.

1.7 afhankelijke woonruimte:

bijbehorende bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.8 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 antennedrager:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 archeologische waarde:

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage:

het op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage tot hoe ver het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze regels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

1.13 bed & breakfast:

een accommodatie voor recreatief nachtverblijf in een woning.

1.14 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.15 bedrijf aan huis:

de uitoefening aan huis van bedrijfsactiviteiten die vanwege hun kleinschalige omvang en geringe invloed op de omgeving kunnen worden uitgeoefend in een gedeelte van de woning, door diegene die ter plaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.16 beroep aan huis:

de uitoefening aan huis van een vrij beroep of de beroepsmatige verlening van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, door diegene die terplaatse zijn hoofdverblijf heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag:

het bestuursorgaan zoals bedoeld in artikel 1.1, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dan wel bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, burgemeester en wethouders.

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.26 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een en ander met inbegrip van:

- afhaal- en bezorgcentra met dien verstande dat er geen dranken en/of spijzen ter plaatse genuttigd worden;
- internetwinkels waar goederen via internet te koop aangeboden worden waarbij de koopovereenkomst overwegend via elektronische weg tot stand komt en er goederen ter plaatse uitgesteld en/of geleverd worden.

1.29 erfafscheiding:

een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een aangrenzend erf van burens of van de openbare weg.

1.30 evenement:

een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak met bijbehorende voorzieningen waaronder in ieder geval parkeren.

1.31 garage:

een gebouw voor de stalling van voertuigen, alsmede voor berging of opslag ten dienste van de bestemmingsfunctie.

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 hekwerk:

een afscheiding van hout of metaal met openingen, zoals gaaswerk, waar doorheen gekeken kan worden.

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk in gebruik is en/of als zodanig valt aan te merken.

1.35 horeca(bedrijf):

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:

het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;

het verstrekken van nachtverblijf;

het verhuren en ter plaatse beschikbaar stellen van zaalruimten.

waarbij de categorie-indeling, zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1, in acht dient te worden genomen.

1.36 huishouden:

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

1.37 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.38 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.39 nutsvoorziening:

een gebouwde voorziening voor het algemeen nut.

1.40 onderkomens:

gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kampeermiddelen, stacaravans, containers, voertuigen, gewezen voertuigen of andere zaken die als tijdelijk dan wel permanent onderkomen dienen van één of meer huishoudens.

1.41 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.44 pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn.

1.45 permanente bewoning:

het gedurende een half jaar ten minste twee derde van de tijd gebruiken van een voor recreatie bestemd verblijf als hoofd(woon)verblijf.

1.46 standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten van deze regels.

1.47 verticale bouwdiepte:

de diepte van een gebouw onder de grond of deels onder de grond (half verdiept).

1.48 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.49 voorgevel:

de gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen in de voorgevelrooilijn.

1.50 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw word(t)(en) / is/ zijn gesitueerd en die is/zijn gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

1.51 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw, alsmede een vrijstaand hoofdgebouw dat middels een bijbehorend bouwwerk wordt verbonden met een ander vrijstaand hoofdgebouw.

1.52 woning:

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder bijvoorbeeld een eigen toegang, toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

1.53 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.54 wonen:

huisvesting waarbij de bewoner(s) van een woning gezamenlijk één afzonderlijk huishouden vormen.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de verticale bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer tot aan de bovenkant van de onderste afgewerkte vloer.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, ondergeschikte dakkapellen en gevelopbouwen, gevelkroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt, en de totale oppervlakte van de overschrijding niet meer dan 6 m²

2.8 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij niet meegenomen.

2.9 bouwhoogte van een antenne-installatie

1. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
2. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.10 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

2.11 bruto vloeroppervlak

de som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen, dus inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, enz.

2.12 aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- a. het peil voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang aan de wegzijde grenst: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de hoogte van de kruin van de openbare weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. het peil in andere gevallen: dient te zijn gesitueerd op maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3. Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Wonen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de volgende categorie: Vrijstaande woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-vrijstaand';
- b. al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, zoals nader beschreven in 3.5.1 met de daarbij behorende;
- c. hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, ontsluitingspaden en brandgangen; alsmede voor:
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn binnen het bouwvlak maximaal het aantal woningen toegestaan dat is aangeduid op de verbeelding met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. nieuwe woningen moeten levensloopbestendig (keuken en minimaal 1 slaapkamer en 1 badkamer op de begane grond) worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van de woning mag maximaal 120 m² bedragen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, moet worden gesitueerd op minimaal 1 meter achter de bouwgrens;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt: voor vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 1 meter;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. de verticale bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de woning moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 65 graden.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. een bijbehorend bouwwerk is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met in achtneming van de overige bouwregels;
- b. een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, mag uitsluitend worden opgericht op een afstand van ten minste 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel maximaal 40% van het bouwperceel bedraagt voor vrijstaande woningen;
- d. voor bijbehorende bouwwerken die aan het hoofdgebouw worden gebouwd gelden de volgende maximum goot- en bouwhoogte:
 1. goothoogte: maximaal 30 centimeter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie tussen de eerste en de tweede bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 2. bouwhoogte: tot maximaal halverwege de kap op het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. voor bijbehorende bouwwerken die niet aan het hoofdgebouw worden gebouwd, gelden de volgende maximum goot- en bouwhoogte:
 1. goothoogte: maximaal 3,50 meter;
 2. bouwhoogte maximaal 5 meter,met dien verstande dat de maximale dakhelling en hoogte niet meer mogen bedragen dan die van het bijbehorende hoofdgebouw;
- f. de verticale bouwdiepte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen;

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan in de tabel hierna is aangegeven:

bouwwerk geen gebouw zijnde	max. bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn	max. bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn
erfafscheidingen	1,2 meter	2 meter
buitenverlichting	1 meter	2 meter
vlaggenmasten	8 meter	8 meter
antennes	niet toegestaan	8 meter
pergola's	3 meter	3 meter
speelvoorzieningen	3 meter	3 meter
overig	2 meter	2 meter

- b. het oprichten van een niet-overdekt zwembad is uitsluitend toegestaan, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 500 m² en de oppervlakte van het zwembad maximaal 100 m² bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de onder 3.2 bedoelde bouwwerken en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, indien dat noodzakelijk is in verband met een onevenredige aantasting van:

- het straat- en bebouwingsbeeld: in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden: ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- het woon- en leefklimaat: het in stand houden van een goede woonsituatie ter plaatse en in de omgeving, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/bezonnings ten opzichte van de (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - het gebruik in verband met een beroep aan huis;
 - de verkeersveiligheid: ter waarborging van de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;
- de sociale veiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
- de brandveiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid respectievelijk brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

3.4.1 Afstand voorgevelrooilijn

Onder 3.2.3, onder b. van deze regels, voor het oprichten van ten hoogste één bijbehorend bouwwerk op een kleinere afstand vanaf de voorgevelrooilijn of de weg aan de voorzijde van de woning, of geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, onder voorwaarde dat:

- a. het oppervlak van het bijgebouw voor zover gelegen buiten het bouwvlak maximaal 20 m² bedraagt;
- b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit is gewaarborgd;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de afstand van het bijgebouw tot de aan de bestemming 'Verkeer' gelegen zijde van de bestemmingsgrens, mede in verband met de verkeersveiligheid, ten minste 1,50 meter bedraagt.

3.4.2 Erfafscheidingen op hoekpercelen

Onder 3.2.4, onder a. van deze regels, voor het oprichten van een erfafscheiding vóór maximaal een van de voorgevelrooilijnen op hoekpercelen, onder voorwaarde dat:

- a. de maximale hoogte 2 meter bedraagt;
- b. een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit is gewaarborgd;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen, is gewaarborgd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.5.1 Beroep aan huis

Een woning mag worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis in de hoofd- en/of bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken daarvoor wordt gebruikt;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
- c. het beroep aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- d. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt;
- f. per beroep aan huis 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m².

3.5.2 Mantelzorg

De aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, onder voorwaarde dat:

- a. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw;
- b. op het bouwperceel geen tweede zelfstandige woning ontstaat.

3.5.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren op eigen terrein dienen de volgende normen te worden gehanteerd:

- a. per vrijstaande woning ten minste 2 parkeerplaatsen;
- b. waarbij een garage niet wordt meegerekend als parkeerplaats.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 van deze regels voor een bed & breakfast in de woning, onder voorwaarde dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
- c. de exploitant in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- d. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- e. per bed & breakfast 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m²;
- f. de bed & breakfast door indeling en maatvoering niet functioneert als een zelfstandige woning, zodat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- g. maximaal 5 slaappleatsen in ten hoogste 2 kamers mogen worden gerealiseerd;
- h. ter voorkoming van permanente bewoning een kortdurende recreatieve verblijfsduur geldt van maximaal 3 weken.

3.6.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, van deze regels voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in de hoofd- en/of de bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarde dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en niet meer dan 1/3 van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken daarvoor wordt gebruikt;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van de omgeving;
- c. uitsluitend bedrijfsactiviteiten worden toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis;
- d. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- e. het gebruik geen invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het bedrijf aan huis;
- g. per bedrijf aan huis 1 reclame- of naambord aan de gevel of in de tuin/erf is toegestaan van maximaal 0,5 m².

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Opheffen bouwrecht

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-vrijstaand' laten vervallen op de plankaart en in de planregels onder voorwaarde dat:

- a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-vrijstaand':
 1. geen woning is opgericht, dan wel in oprichting is;
 2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingediend;
- b. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is ingetrokken omdat gedurende minimaal 26 weken onderscheidenlijk de in de vergunning bepaalde termijn na het onherroepelijk worden van de vergunning, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, met dien verstande dat het wijzigen van de aanduiding 'levensloopbestendig' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 4. Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie 4' mede bestemde gronden.

4.2.2 Uitzonderingen

Het onder in lid 4.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:
 1. de maximum oppervlakte van de bebouwing bedraagt ten hoogste 250 m²;
 2. de maximum ondergrondse bouwdiepte bedraagt ten hoogste 40 cm;
- b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 4.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

4.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluiten om af te wijken kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit moeten worden verbonden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- e. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- g. andere groundbewerkingen op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld.

4.4.2 Uitzonderingen

Het onder Verbod genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m², en;
- b. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 40 centimeter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd, of;
- c. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, of;
- d. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan, of;
- e. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning, of
- f. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

4.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 4.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

4.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5. Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6. Algemene bouwregels

6.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgescreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde in artikel 6.1 onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde in artikel 6.1 onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

6.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

6.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger dan die regel) worden nageleefd.

6.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 6.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

6.2.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

6.2.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 en 6.2.3 indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (een straal van circa 100 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

6.2.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 7. Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met dit bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- b. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het laten storten daarvan;
- d. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- e. (raam)prostitutie;
- f. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning zijn afgeweken.
- g. het toevoegen van woningen, daaronder wordt mede verstaan het splitsen van een woning in meer dan één woningen, of het gebruiken van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

Artikel 8. Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - roerdalslenk II

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk II' gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende regels.

8.1.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of 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.

8.1.3 Uitzonderingen

De in artikel 8.1.2 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.
- c. Indien er bij de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel sprake is van een boorput, dienen de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, te worden afgedicht met klei of bentoniet.

8.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de verboden in dit artikel.

Artikel 9. Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van deze regels:

- a. voor een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen, indien een onnauwkeurigheid of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt, onder voorwaarde dat de grens of grenzen met niet meer dan 2 meter worden overschreden;
- b. voor het oprichten van schuilgelegenheden voor recreatief medegebruik, onder voorwaarde dat de oppervlakte van elk van deze gebouwtjes niet meer zal bedragen dan 16 m² en de hoogte ervan niet meer zal bedragen dan 3,5 m.

Artikel 10. Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven, onder voorwaarde dat het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11. Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Boomgaardstraat ong. Vlodrop”.

Bijlage 1. Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I 'lichte horeca'

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

1b. Overige lichte horeca

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking
bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
restaurant met bezorg- en/of afhaalservice.

Categorie 2 'middelzware horeca'

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

Categorie 3 'zware horeca'

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 'snachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

dancing;

discotheek;

nachtclub;

partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Bijlage 2. Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten – Roerdalen

Versie 1.0 – 30 oktober 2015

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten

-	niet van toepassing of niet relevant	w	week
<	kleiner dan	j	jaar
>	groter	B	bodemverontreiniging
=	gelijk aan	C	continu
cat.	categorie	D	divers
e.d.	en dergelijke	L	luchtverontreiniging
kl.	klasse	Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
n.e.g.	niet elders genoemd	R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
o.c.	opslagcapaciteit	V	Vuurwerkbesluit van toepassing
p.c.	productiecapaciteit	G/P	verkeersaantrekkende werking goederenvervoer/personenvervoer:
p.o.	productieoppervlak		1. potentieel geringe verkeersaantrekkende werking
b.o.	bedrijfsoppervlak		2. potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking
v.c.	verwerkingscapaciteit		3. potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking
u	uur		
d	dag		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW										
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:										
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	10	30	2	1	G	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en preparatiebedrijven	30	10	30	C	10	30	2	1	G	
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30	C	10	30	2	1	G	
014	016	0	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50	D	3.1	2	G
014	016	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	30		2	1	G
014	016		- algemeen met opslag bestrijdingsmiddelen > 10 ton: zie SBI-code 51.55										
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50		10	50		3.1	2	G
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30		10	30		2	1	G
0142	0162		Kl-stations	30	10	30	C	0	30	2	1	G	
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN										
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	C	10	50	3.1	1	G	
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen										
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	C	0	100	3.2	1	G	
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50	C	0	50	3.1	1	G	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1.000 m²	50	0	50	C	30	50	3.1	1	G	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50		10	50	3.1	1	G	
151	101, 102	7	- loonslakterijen	50	0	50		10	50	3.1	1	G	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50		10	50	3.1	2	G	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
152	102	6	- conserveren of verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30		10	50	3.1	1	G	
1531	1031	0	Aardappelproductenfabrieken:										
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50		50	R	50	3.1	1	G
1551	1051	0	Zuivelproductenfabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30		0	30	2	1	G	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7.500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	30	2	1	G	
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabriek en vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	30	2	1	G	
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden: p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	30	2	1	G	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10		10	50	3.1	2	G	
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1	2	G	
174,175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1	1	G	
176,177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1	1	G	
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1	1	G	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	10	10	30		10	30	2	2	G	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1	1	G	
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D	3.1	2	G
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1	2	G	
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK EN										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
			DERGELUKE										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100		50	R	100		3.2	2 G
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10		50		3.1	2 G
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10		100		3.2	3 G
203,204,205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100		0		100		3.2	2 G
203,204,205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50		0		50		3.1	1 G
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30		0		30		2	1 G
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 ton/uur	50	30	50	C	30	R	50		3.1	1 G
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	R	100		3.2	2 G
22	18	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30		0		30		2	1 P
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10		0		10		1	1 G
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30		0		30		2	2 G
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10		30		2	2 G
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30		10		30	D	2	2 G
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0		10		1	1 G
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R	50		3.1	2 G
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10		30		2	2 G
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100		50	R	100		3.2	3 G
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R	50		3.1	3 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								INDICES	
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwbingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30		50		50		3.1	1 G
2512	221102	2	- vloeroppervlak >= 100 m²	200	50	100		50	R	200		4.1	2 G
2513	2219		Rubberartikelenfabrieken	100	10	50		50	R	100	D	3.2	1 G
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50		30		50		3.1	2 G
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	4	- glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 ton/jaar	500	200	300	C	50	R	500		5.1	2 G
2612	231		Glas-in-loodzetterij	10	30	30		10		30		2	1 G
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30		10		30		2	1 G
28	25, 31	-	VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES/TRANSPORTMIDDELEN)										
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen en dergelijke, p.o. < 200 m²	30	30	50		10		50	D	3.1	1 G
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	10	30	50		10		50	D	3.1	1 G
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g., in pandig, p.o. < 200 m²	30	30	50		10		50		3.1	1 G
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken, inclusief reparatie:										
29	27, 28, 33		- reparatie van machines en apparaten, zonder proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	30	30	50		30		50		3.1	1 G
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computefabrieken, inclusief reparatie	30	10	30		10		30		2	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE	VERKEER
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30	2	1 G
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOMMUNICATIEAPPARATEN EN - BENODIGDHEDEN										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1 2 G
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50	3.1	1 G
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten en dergelijke, inclusief reparatie	30	0	30			0		30	2	1 G
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50	3.1	2 G
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100	3.2	2 G
351	301, 3315		- onderhoud/reparatie metalen schepen < 25 m, incidenteel bouwen	30	50	50			30		50	3.1	2 G
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100	3.2	2 G
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100	3.2	2 G
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2 2 G
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2 2 G
361	9524	2	Meubelstofleverderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10	1	1 P

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
362	321		Fabricage van munten, sieraden en dergelijke	30	10	10		10	30	2	1	G	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30		10	30	2	2	G	
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	30	50	3.1	2	G	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50		30	50	3.1	2	G	
3661.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30		0	30	2	1	P	
3661.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50		30	50	D	3.1	2	G
40	35	-	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:										
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, gft en reststromen voedingsindustrie	100	50	100		30	R 100	3.2	2	G	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100		30	R 100	3.2	2	G	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30	C	10	30	2	1	P	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50	C	30	50	3.1	1	P	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100	C	50	100	3.2	1	P	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinstallaties, categorie A	0	0	10	C	10	10	1	1	P	
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	0	0	30	C	10	30	2	1	P	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	0	0	50	C	50	R 50	3.1	1	P	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100	C	50	100	3.2	1	P	
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30	C	10	30	2	1	P	
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER										
41	36	A0	Waterwinning-/bereidingbedrijven:										
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog en dergelijke en/of straling	10	0	50	C	30	50	3.1	1	G	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30	C	10	30	2	1 P
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100	C	10	100	3.2	1 P
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300	C	10	300	4.2	1 P
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43		Bouwbedrijven/aannemers algemeen								
45	41, 42, 43	0	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100		10	100	3.2	2 G
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. > 1.000 m²: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50		10	50	3.1	2 G
45	41, 42, 43	2	- bouwbedrijven/aannemers algemeen: b.o. <= 1.000 m²	0	10	30		10	30	2	1 G
453	432		Bouwinstallatie algemeen	10	10	30		30	30	2	1 G
453	4322		Installatie sanitair/centrale verwarmingsapparatuur indien met spuitserij	50	30	50		30	50	3.1	1 G
453	4321		Elektrotechnische installatie	10	10	30		10	30	2	1 G
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	451, 452, 454		Groothandel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30		10	30	2	2 P
501	451		Groothandel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100		10	100	3.2	2 G
5020.4	45204	A	Autoplaatswerkhuizen	10	30	100		10	100	3.2	1 G
5020.4	45204	B	Autobekleders	0	0	10		10	10	1	1 G
5020.4	45204	C	Autosputinrichtingen	50	30	30		30	50	3.1	1 G
5020.5	45205		Autowassers	10	0	30		0	30	2	3 P
503, 504	453		Groothandel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30		10	30	2	1 P
51	46	-	GROOTHANDEL EN OPSLAG								
5121	4621	0	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50		30	50	3.1	2 G
5122	4622		Groothandel in bloemen en planten	10	10	30		0	30	2	2 G
5123	4623		Groothandel in levende dieren	50	10	100	C	0	100	3.2	2 G
5124	4624		Groothandel in huiden, vellen en leder	50	0	30		0	50	3.1	2 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
5125, 5131	46217, 4631		Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1	2 G
5132, 5133	4632, 4633		Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1	2 G
5134	4634		Groothandel in dranken	0	0	30			0		30		2	2 G
5135	4635		Groothandel in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2	2 G
5136	4636		Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2	2 G
5137	4637		Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2	2 G
5138, 5139	4638, 4639		Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2	2 G
514	464, 46733		Groothandel in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2	2 G
5148.7	46499	0	Groothandel in vuurwerk en munitie:											
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30			10	V	30		2	2 G
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30			50	V	50		3.1	2 G
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30			30		30		2	2 G
5151.1	46711	0	Groothandel in vaste brandstoffen:											
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1	2 P
5151.2	46712	0	Groothandel in vloeibare brandstoffen:											
5151.2	46712		- ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	0	10			10		10		1	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. < 10 m³	10	0	10			50	R	50		3.1	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K1/K2-kl.: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			100	R	100		3.2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. < 10 m³	10	0	10			10		30		2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, K3-klasse: o.c. 10 - 1.000 m³	30	0	30			50		50		3.1	1 G
5151.2	46712	1	- o.c. > 1.000 m³, < 100.000 m³	50	0	50			200	R	200	D	4.1	2 G
5151.2	46712	2	- o.c. >= 100.000 m³	100	0	50			500	R	500	D	5.1	2 G
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50			300	R	300	D	4.2	2 G
5151.2	46712	0	Groothandel in gasvormige brandstoffen (butaan, propaan, lpg (in tanks)):											
5151.2	46712		- bovengronds, < 2 m³	0	0	0			30		30		2	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, 2 - 8 m³	10	0	0			50	R	50		3.1	1 G
5151.2	46712		- bovengronds, 8 - 80 m³	10	0	10			100	R	100		3.2	1 G

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS												INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER			
5151.2	46712		- ondergronds, < 80 m³	10	0	10			50	R	50	3.1	1G	G		
5151.2	46712	0	Gasvormige brandstoffen in gasflessen													
5151.2	46712		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G		
5151.2	46712		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	10	0	10			30	R	30	2	1	G		
5151.2	46712		Niet-reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld	10	0	10			50		50	3.1	1	G		
5152.2 / 3	46722, 46723		Groothandel in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10		100	3.2	2	G		
5153	4673	0	Groothandel in hout en bouwmaterialen:													
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m³	0	10	50			10		50	3.1	2	G		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m³	0	10	30			10		30	2	1	G		
5153.4	46735	4	Zand en grind:													
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m³	0	30	100			0		100	3.2	2	G		
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m³	0	10	30			0		30	2	1	G		
5154	4674	0	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:													
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m³	0	0	50			10		50	3.1	2	G		
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m³	0	0	30			0		30	2	1	G		
5155.2	46752		Groothandel in kunstmeststoffen	30	30	30			30	R	30	2	1	G		
5155.2	46752		Groothandel in bestrijdingsmiddelen in emballage of in gasflessen													
5155.2	46752		- kleine hoeveelheden < 10 ton	0	0	0			10		10	1	1	G		
5155.2	46752		- beperkte hoeveelheden (< 150 ton) en hoog beschermingsniveau	0	0	0			30	R	30	2	1	G		
5156	4676		Groothandel in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2	2	G		
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m³	10	30	100			30		100	3.2	2	G		
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m³	10	10	50			10		50	3.1	2	G		
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m³	10	30	100			10		100	D	3.2	2	G	
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1.000 m³	10	10	50			10		50	3.1	2	G		
518	466	0	Groothandel in machines en apparaten:													
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100	3.2	2	G		
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50	3.1	2	G		

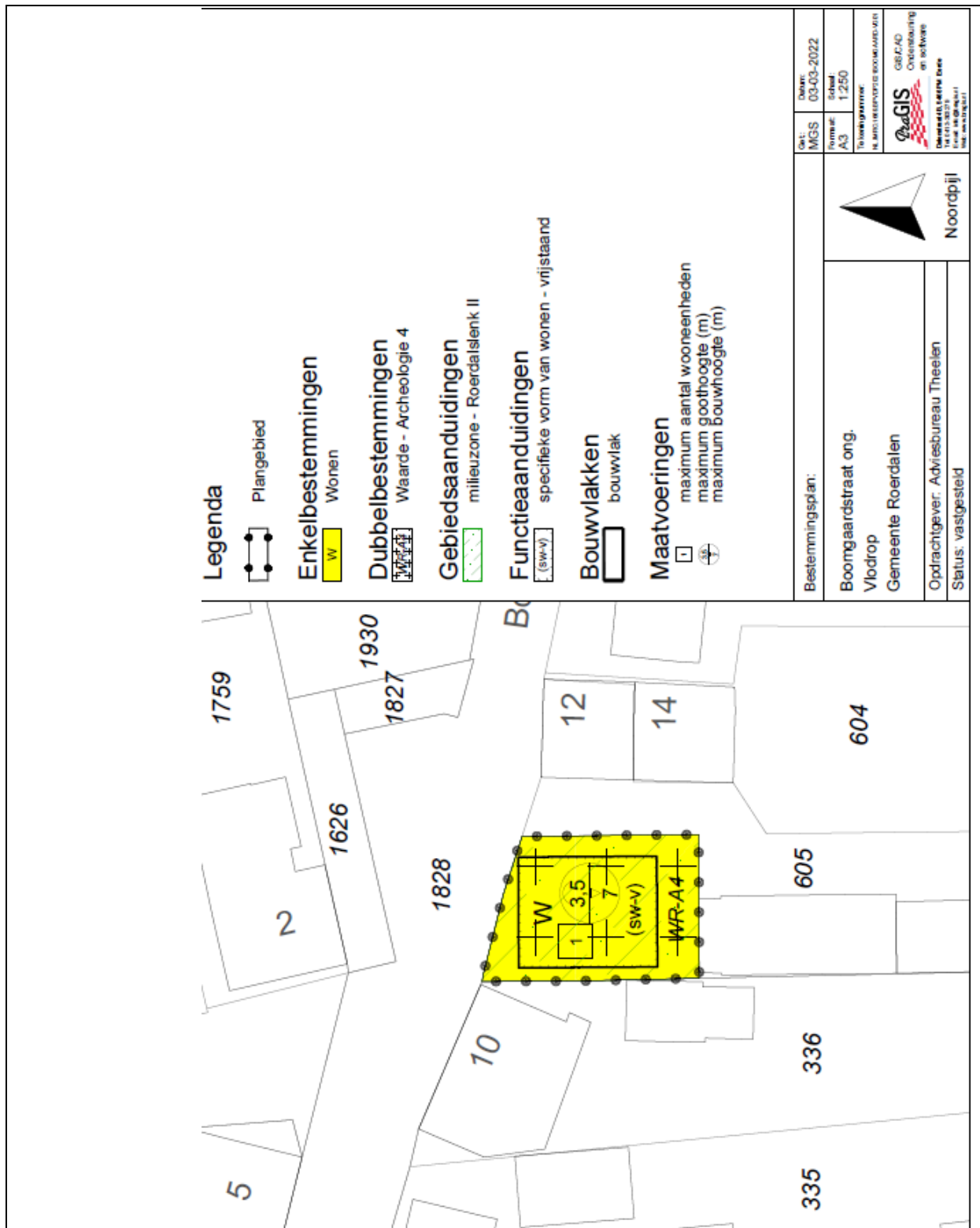
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES
		VNG-nr.		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER		
518	466	3	- overig met oppervlak <= 2.000 m²	0	10	30		0	30	2	1	G	
519	466, 469		Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden en dergelijke)	0	0	30		0	30	2	2	G	
52	47	-	REPARATIE TEN BEHOEVE VAN PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen)	0	0	10		10	10	1	1	P	
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C	0	30	2	2	P	
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C	0	100	3.2	2	G	
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1.000 m³	0	0	100	C	30	100	3.2	3	G	
6024	494	1	- goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1.000 m²	0	0	50	C	30	50	3.1	2	G	
63	52	-	DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER										
631	522		Loswal	10	30	50		30	50	3.1	2	G	
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C	50	R 50	D 3.1	2	G	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C	10	30	2	2	G	
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100	C	30	100	3.2	2	G	
6321	5221	3	Caravanstalling	10	0	30	C	10	30	2	2	P	
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
7133	7733		Verhuurbedrijven voor kantoor machines en computers	10	0	30		10		2	2	G	
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30		30	50	D 3.1	1	P	

SBI-1993	SBI-2008	VNG-nr.	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES	
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2	G
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst en dergelijke	0	0	10	0	10	1	2	P
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	B	Rioolgemaal	30	0	10 C	0	30	2	1	P
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven en dergelijke	50	30	50	10	50	3.1	2	G
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afvalinzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2	G

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2	P	1	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1	P	1	
642	61	B0	zendinstallaties										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1	P	2	
642	61	B3	- GSM en UMTS-zendzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1	P	2	
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1	P	1	
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1	P	1	
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2	P	1	
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1	2	G	1	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1	2	G	1	B
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2	G	2	
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1	P	1	
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1	P	1	
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1	P	1	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1	P	1	
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80lm82	-											
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80lm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69m71, 73, 74, 77, 78, 80lm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2	P	1	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1	P	1	B
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2	G	1	B
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2	P	1	
75	64	-											
75	64	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	64	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2	P	1	

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
93	90	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2	G	1	
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2	G	1	L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2	G	1	B L
9301.3	96013	A	Wasverzeninrichtingen	0	0	30	0	30	2	1	G	1	
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1	P	1	
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1	P	1	
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2	P	1	
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2	P	1	
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1	P	1	
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1	P	1	

II. Verbeelding



III. Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding planherziening	1
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3.	Bij het plan behorende stukken	2
1.4.	Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2	GEBIEDSBESCHRIJVING	4
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2.	Functionele structuur	4
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	10
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN	14
4.1.	Milieuwetgeving	14
4.1.1.	Bodem	14
4.1.3.	Luchtkwaliteit	16
4.1.4.	Milieuzonering/bedrijvigheid en geur	17
4.2.	Externe veiligheid	19
4.3.	Waterhuishouding	20
4.4.	Archeologie	21
4.5.	Cultuurhistorie	22
4.6.	Flora en fauna	23
4.7.	Landschapswaarden	25
4.8.	Verkeer en parkeren	25
4.9.	Gezondheidsaspect in verband met aanwezige geitenhouderij te Vlodrop	26
4.10.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling / m.e.r.-plicht	27
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	28
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	28
5.2.	Ruimtelijke hoofdopzet	28
HOOFDSTUK 6	PLANOPZET	30
6.1.	Feitelijke planopzet	30
6.2.	Juridische planopzet	30
6.2.1.	Planvorm	30
6.2.2.	Verbeelding	30
6.2.3.	Planregels	30
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	33
7.1.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	33
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.2.1.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
7.2.2.	Zienswijzenprocedure	34
HOOFDSTUK 8	BIJLAGEN	35

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende plan heeft betrekking op het verkrijgen van een bouwtitel ten behoeve van de realisering van een levensloopbestendige woning op een deel van het perceel gelegen aan de Boomgaardstraat 12 te Vlodrop, kadastraal bekend als Vlodrop sectie F, nummer 605. Het perceel valt onder het bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen” met de bestemming “Wonen”. Binnen die bestemming mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Het perceel is nu o.a. bebouwd met een schuur, die gedeeltelijk gesloopt gaat worden.

Per brief van 13 april 2021 heeft de gemeente Roerdalen zich bereid verklaard onder nadere voorwaarden medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen”. Voor de gewenste ontwikkeling, d.w.z. het verkrijgen van een bouwtitel voor het oprichten van een woning, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden, omdat het vigerende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid bevat.

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

De locatie is gelegen aan de Boomgaardstraat 12, dit is een woonstraat in de kern Vlodrop die aanhaakt op de Markt, welke de verbinding vormt naar Etsberg en Herkenbosch. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Vlodrop, sectie F, nr. 605 (ged.) en heeft een oppervlakte van circa 203 m². Momenteel is de locatie bebouwd met een schuur. Na sloop van de schuur zal ter plaatse een levensloopbestendige en energie neutrale woning worden gerealiseerd. Op afbeelding 1 is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: PDOK viewer en kadaster)

Begrenzing

Het plangebied bevindt zich in het zuidwesten van de kern Vlodrop en wordt aan de zuidzijde begrensd door bestaande bebouwing in de vorm van bijgebouwen, aan de westzijde door de Boomgaardstraat/Markt, aan de noordzijde door woningen met tuin en aan de oostzijde door een woning aan de Boomgaardstraat 12. Onderstaand is het plangebied weergegeven met de kadastrale begrenzing en de nieuwe bebouwing.



Afbeelding 2: Plangebied in rood kader en perceel sectie F, nr. 605

Juridische status

Het vigerende bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen" kent aan de locatie de bestemming "Wonen" toe zonder bouwvlak. Het verzoek voor de bouw van een woning is in strijd met het bestemmingsplan. Om de realisatie van de woning op het perceel mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende plan omvat de volgende hoofdonderdelen:

1. De planregels.
2. De verbeelding.
3. Toelichting behorend bij het plan met deelonderzoeken, planbeschrijving en planmotivatie.

Als separate bijlagen bij de toelichting zijn een bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek ingesloten.

1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komt in de hoofdstukken het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 omvat een gebiedsbeschrijving van de locatie.

Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten voor de locatie, met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 5 behandelt de toekomstige planologische situatie.

Hoofdstuk 6 omvat de juridische planopzet.

Hoofdstuk 7 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan, het wettelijk overleg en de procedure.

Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel)onderzoeken zijn opgenomen.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gesitueerd in de kern Vlodrop van de gemeente Roerdalen. Vlodrop is met ongeveer 2.500 inwoners het kleinste kerkdorp van de gemeente Roerdalen. Het dorp ligt langs de rivier de Roer, aan de Duitse grens tussen Roermond en Heinsberg.

De Boomgaardstraat vormt vanaf de Markt niet de hoofdverbinding naar Etsberg/Duitse grens. De doorgaande route loopt via de Angsterweg-Markt-Grootestraat.

Het plangebied wordt omringd door woningen met een uiteenlopende vormgeving, bestaande uit een of twee bouwlagen met kap, dit alles in dorps karakter.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.2.) is gebleken dat de locatie vanaf 1936 bebouwd is geweest.

2.2. Functionele structuur

De Boomgaardstraat is een woonstraat met een 30 km-zone, net als alle andere wegen in de kern van Vlodrop. In de omgeving van het plangebied is wonen de hoofdfunctie. De dorpsvoorzieningen, waaronder detailhandel en horeca, bevinden zich op enige afstand van het plangebied aan de Markt en omgeving. Het plangebied ligt aan de voorzijde ingeklemd tussen de bestaande woningen Boomgaardstraat 10 en 12. Onderstaand zijn enkele afbeeldingen van het plangebied en de omgeving opgenomen.



Afbeelding 3: Zicht op Boomgaardstraat 10 en 12 richting Roer



Afbeelding 4: Zicht op te slopen schuur en woning Boomgaardstraat 12

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014), het regionaal en gemeentelijk beleid behandeld.

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voor het plan is vanuit de nationale beleidskaders de Nationale Omgevingsvisie, kortweg de NOVI van belang. Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in het kader van de nieuwe Omgevingswet. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een rijksvisie op de leefomgeving: de NOVI. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Aan de hand van een toekomstperspectief voor 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.

19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen belangen in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Barro heeft gezien de aard en kleinschaligheid van het project geen gevolgen voor het planvoornemen.

Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Bij het voorliggende plan dient een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaats te vinden. Dit moet met behulp van de “ladder van duurzame verstedelijking” worden onderbouwd, conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is wettelijk verankerd in het Bro. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De motiveringsplicht is onder meer van toepassing op woningbouw.

Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang, dan zal in de toelichting van het ruimtelijk plan de Ladder voor duurzame verstedelijking op juiste wijze moeten worden toegepast. Het project voor de realisering van één woning dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking.

De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor woningbouw is het volgende bepaald:

“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Verdere toepassing van de ladder is derhalve niet aan de orde.

De locatie is niet gelegen in het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt daarmee geen toetsingskader.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming verzekerd. De kleinschalige planontwikkeling voor het bouwen van de woning is geen rijksverantwoordelijkheid en er zijn geen directe rijksdoelen in het geding. Het rijksbeleid heeft geen directe doorwerking op de ontwikkeling van het plangebied welke gericht is op het verkrijgen van een bouwtitel.

3.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI). De POVI vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014). Tevens wordt ingegaan op de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2021.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Het principe van een duurzame verstedelijking en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in Omgevingsverordening Limburg vastgelegd. Op 11 november 2016 hebben Provinciale Staten van Limburg de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Met de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt nu, zoals in POL2014 is vastgelegd, invulling gegeven aan de borging van de bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 in de Omgevingsverordening door middel van zogenoemde voorzorgsbepalingen.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van één woning is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156).

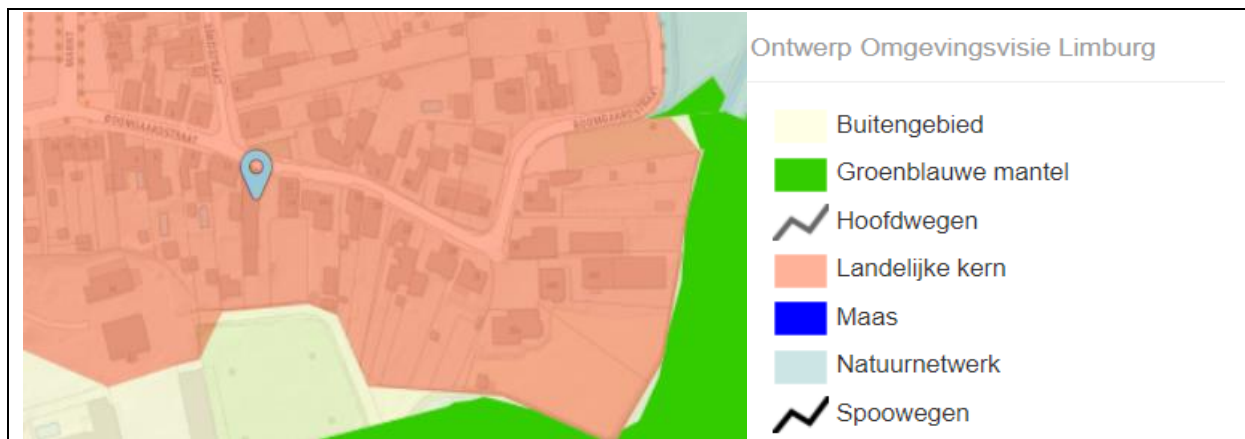
Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 GC08 is het plangebied gesitueerd in het bebouwd gebied regio Midden-Limburg.

Geconcludeerd kan worden dat het project passend is in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) en de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg (2021)

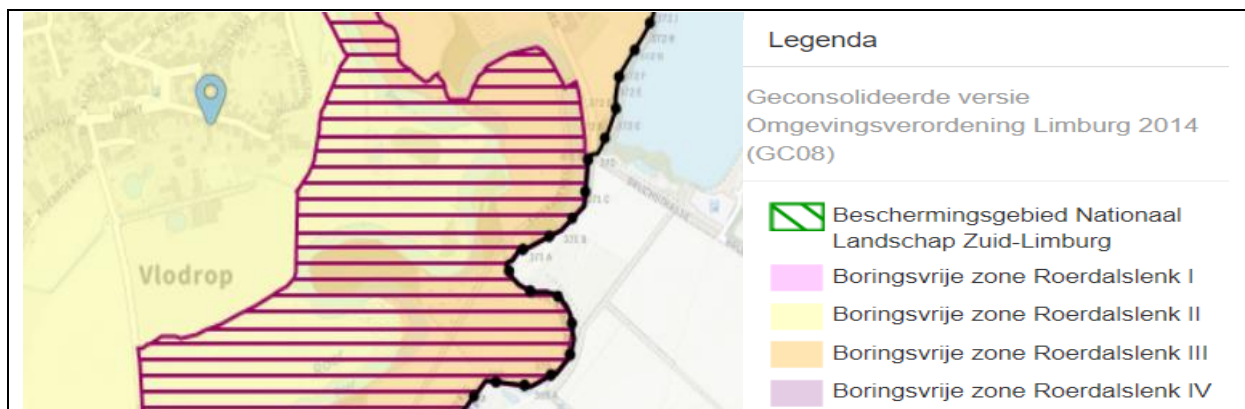
De Omgevingsvisie Limburg is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De provincie moet beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in het kader van de nieuwe Omgevingswet. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

De zoneringen op grond van het oude POL2014 zijn in POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de vastgestelde POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone 'Landelijke kern', zijnde de opvolger van de zone 'Overig bebouwd gebied'. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie heeft niet geleid tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden bij het POL2014. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is er geen sprake van relevante wijzigingen.



Afbeelding 5: Uitsnede Ontwerp Omgevingsvisie Limburg 2021 met locatie Boomgaardstraat Vlodrop

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Het plangebied is gesitueerd in het Milieubeschermingsgebied Roerdalslenk II (ze onderstaande kaart van het POL 2014), waarbij de thema's milieu, milieubeschermingsgebieden en waterkwaliteit centraal staan.



Afbeelding 6 Milieubeschermingsgebieden volgens Omgevingsverordening Limburg 2014 met locatie

Naast een verbod in de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden is in de Omgevingsverordening een verbod opgenomen voor diepe boringen in de boringsvrije zones. Aangezien het plan niet gepaard gaat met diepe boringen in de bodem, vormt de ligging in de zone 'Roerdalslenk zone II' geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie is, op basis van die inhoud, ook de volgende stap voor de Omgevingsverordening reeds gezet. Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) lag van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage. Op basis van de ontvangen zienswijzen kan de inhoud van de verordening nog gewijzigd worden. Uiteindelijk zullen Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg (2021) vaststellen. Dat zal naar verwachting in december 2021 zijn. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 juli 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Provinciaal belang

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen bij het thema "Wonen" buiten het "bestaand bebouwd gebied" is vooroverleg met de provincie noodzakelijk. Daarnaast geldt dat ook dat bij alle ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied die (nog) niet zijn opgenomen in de regionale programmering vooroverleg noodzakelijk is. Het plan is aangeboden voor vooroverleg bij de Provincie (zie paragraaf 7.2.1.)

3.3. Regionaal beleid

De gemeenteraad van Roerdalen heeft op 4 juli 2019 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 vastgesteld.

De structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Roerdalen. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2018 tot en met 2021) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd. De Structuurvisie is een samenhangende rapportage, met daarin opgenomen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsrichtingen, uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De Structuurvisie is vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden van Midden-Limburg.

De Structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeente woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat er keuzes gemaakt worden over waar wel en waar geen woningen meer gewenst zijn.

De resultaten van het regionale woningmarktonderzoek zijn vertaald in kwaliteitsenveloppen per gemeente. De kwaliteitsenveloppen geven op hoofdlijnen een beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de diverse kernen van de gemeenten en vormen samen met de opgestelde factsheets, als uitkomst van het woningmarktonderzoek per gemeente en per kern, de basis voor de beoordeling van bestaande en nieuwe woningbouwplannen.

Het plan betreft een inbreiding in het bebouwd gebied van de kern Vlodrop en maakt geen onderdeel uit van een groter bestaand plangebied of een toekomstig plangebied. Het plan, dat gericht is op het segment levensloopbestendig, wordt in het kader van de Structuurvisie als kansrijk gekwalificeerd. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het plan door de gemeente positief beoordeeld vanuit de behoefte aan dit type woning. De realisatie van de woning is haalbaar op de gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.

Het woningbouwinitiatief dient te voldoen aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de Kwaliteitszeef, zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021':

- a. Er moet sprake zijn van inbreiding.
- b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt.
- c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie.
- d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid.
- e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Het plan voldoet aan 3 (a, d en e) van de 5 de criteria uit de kwaliteitszeef. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Vlodrop. De verouderde bebouwing van een schuur wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw, die beter past in de omgeving. Tot slot is de woning levensloopbestendig met tevens een duurzaam karakter (energie-neutrale investeringen).

Volgens het uitgevoerde woningmarktonderzoek in het kader van de Structuurvisie is er voor de kern Vlodrop behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen in de koopsector. Daarmee is het plan voor de nieuwe woning passend in de kwaliteitsenvelop van de gemeente Roerdalen en specifiek voor de kern Vlodrop conform bijlage 5 van de Structuurvisie.

Geconcludeerd kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie.

3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050.
2. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019.
3. Bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen”.

Ad.1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet vereenvoudigt de huidige regels en voegt ze samen. De Omgevingswet voegt 26 wetten in het ruimtelijke domein samen tot één wet. Alle regels over de fysieke leefomgeving vallen dan onder één wet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet doen ook enkele nieuwe beleidsinstrumenten hun intrede.

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld. Dit is een beleidsinstrument met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Deze visie is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie wordt daarna uitgewerkt in één omgevingsplan. Hierin komen alle gemeentelijke regels te staan, die maken wat er mogelijk is in een gebied. Het omgevingsplan vervangt de bestemmingsplannen en verschillende verordeningen over geluid, milieu, water en gezondheid.

In de omgevingsvisie is een van de thema's “Wonen in Roerdalen”. Voor nieuwe bouwplannen geldt dat deze moeten passen binnen het dorpse karakter van Roerdalen. De focus ligt daarnaast op het bouwen binnen de bestaande kern en voor eigen behoefte. Met de levensloopbestendige woning binnen de kern van Vlodrop voldoet het plan aan de omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Ad. 2. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019.

Op 12 december 2019 is de beleidsregel “Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)” door de gemeenteraad vastgesteld. De beleidsregel is een verdere uitwerking van de Structuurvisie Wonen.

De beleidsregel “Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)” is een uitvoeringsinstrument van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021, waarmee het mogelijk blijft om woningtoevoegingen financieel te compenseren in plaats van fysieke compensatie door de sloop van een andere woning. De beleidsregel geldt voor nieuwe woningen die niet op de planvoorraadlijst staan.

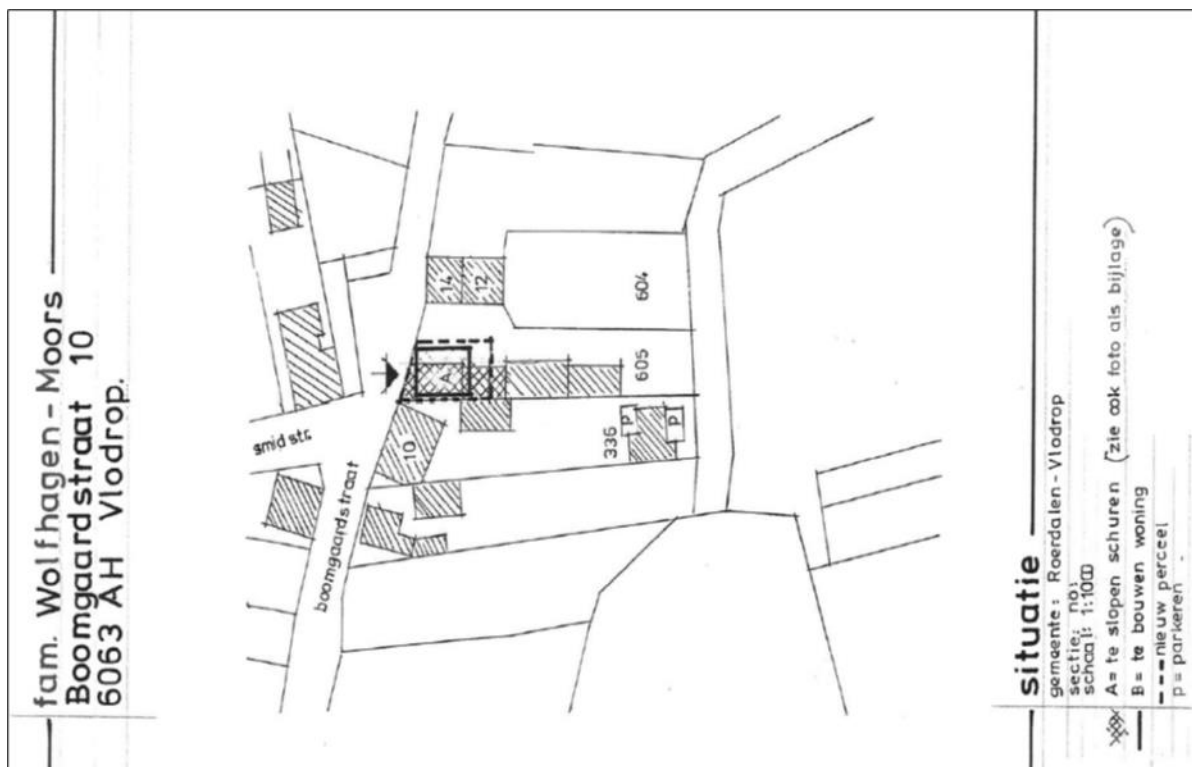
Voorafgaand aan de toepassing van de financiële compensatie vindt altijd een ruimtelijke beoordeling plaats om te beoordelen of het de juiste plaats is voor een woningtoevoeging en het de juiste woning betreft (de juiste woning op de juiste plaats). Het plan wordt daarom getoetst aan de voorwaarden van de beleidsregel. Slechts na het positief doorlopen van de ruimtelijke toets kan er sprake zijn van compensatie voor de woningtoevoeging.

De beleidsregel wordt enkel toegepast indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. *De ruimtelijke kwaliteit en de locatie van het initiatief wordt door de gemeente akkoord bevonden.*

De levensloopbestendige woning in 2 bouwlagen met een kap dient als passend beschouwd te worden in het huidige straatbeeld van de Boomgaardstraat, de nieuwe woning ligt in het verlengde van de voorgevel van Boomgaardstraat 12.

De beoogde ontwikkeling voor de nieuwe woning is eveneens ruimtelijk aanvaardbaar vanwege het inbreidingskarakter. Op de onderstaande tekening is de situering van de woning weergegeven:



Afbeelding 7: Situering nieuwe woning op perceel sectie F, nr. 605

2. *Er qua woningbouwprogramma aantoonbaar rekening wordt gehouden met de kwaliteitsenvelop voor de gemeente Roerdalen zoals opgenomen in bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021.*

Het plan voorziet in de behoefte van een grondgebonden seniorenwoning in de koopsector en is passend in de kwaliteitsenvelop.

3. *Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project.*

Het plan voegt 1 woning toe.

4. *Door de gemeente wordt geconcludeerd, na bewijsvoering van de initiatiefnemer, dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking niet mogelijk is én dat het woningbouwinitiatief niet uitgeruild kan worden met plannen waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend, gebaseerd op een bouwtitel in een vigerend bestemmingsplan en/of een juridisch afdwingbare realisatieovereenkomst is gesloten.*

Voor grondgebonden seniorenwoningen staat het compensatiebedrag op € 0,- in de beleidsregel. Het fysiek compenseren behoort niet tot de mogelijkheden in de kern van Vlodrop, waar de woningmarkt inmiddels ook schaarste kent. Tevens kan het plan niet worden uitgeruild tegen een plan waarvoor een vastgestelde bouwtitel is verleend. Het opkopen van een woning is niet financieel haalbaar voor de initiatiefnemer, die zijn eigen woning aan de Boomgaardstraat 10 verkoopt.

5. Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef (zoals genoemd in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021:

- a. Er moet sprake zijn van inbreiding;
- b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
- c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plekken);
- d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
- e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Het plan voldoet aan 3 (a, d en e) van de 5 de criteria uit de kwaliteitszeef. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Vlodrop. De verouderde bebouwing van een schuur wordt vervangen door nieuwbouw die beter past in de omgeving. De woning zal een duurzaam karakter (extra energie-neutrale investeringen) hebben. Verder is de woning levensloopbestendig van aard.

Een grondgebonden seniorenwoning in het kader van de genoemde beleidsregel moet passen binnen de volgende definitie: *“woning met een bruto vloeroppervlak van maximaal 120 m² en met maximaal 3 kamers (woonkamer en slaapkamers) en alle basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, keuken) op de begane grond, inclusief eventuele inpandige berging”*. De woning is passend binnen de gegeven definitie.

Omdat er in het plan sprake is van het toevoegen van een nieuwe woning in de bebouwde kom op een perceel zonder bouwaanduiding is in beginsel het LKM(+) daarop van toepassing. Het LKM vond zijn grondslag in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Met de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is het kwaliteitskader Roerdalen hiervoor in de plaats gekomen. Dit is opgenomen in module 12 van tabel 2 van bijlage II bij de Omgevingsvisie 2050. Per vierkante meter extra bouwvlak of vierkante meter aan hoofdgebouw geldt een bijdrage van € 35,-.

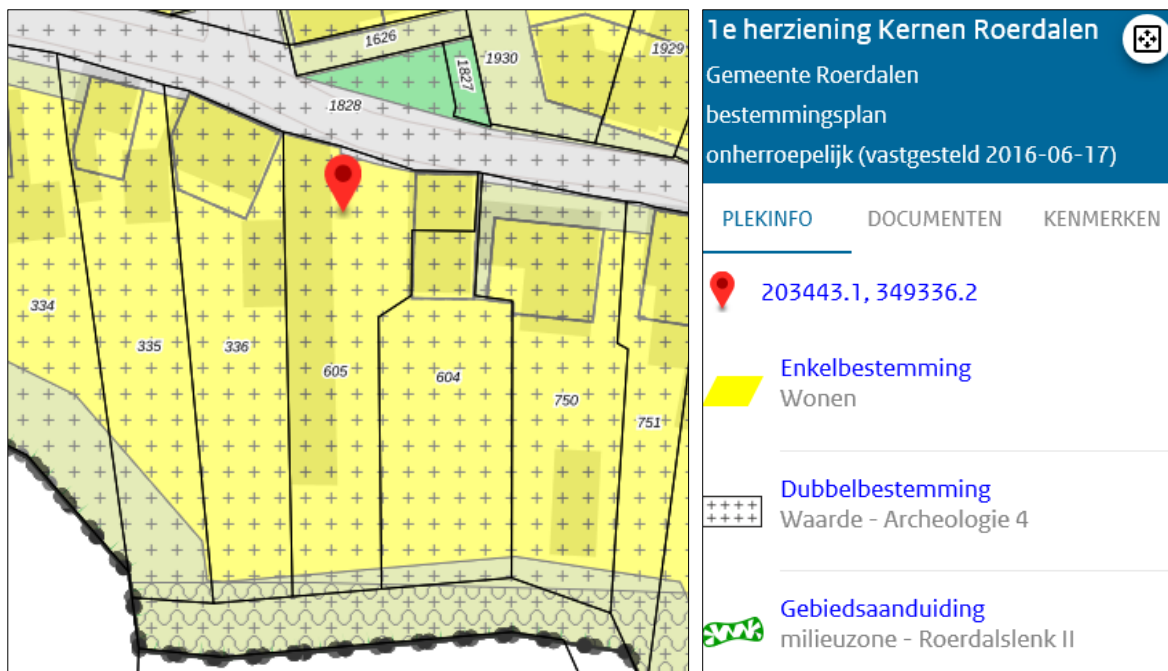
Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen”.

Het plangebied is gelegen in het vastgestelde bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen” (raadsbesluit 17 juni 2016). Voor het perceel geldt de enkelbestemming “Wonen” volgens artikel 17. Volgens de bouwregels zijn er niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het toevoegen van een nieuwe woning is in strijd met de bouwregels, mede omdat een bouwvlak ter plaatse ontbreekt.

Verder heeft het perceel de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie - 4” volgens artikel 26. De voor “Waarde - Archeologie - 4” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

Tenslotte geldt volgens artikel 36.8 “de milieuzone - roerdalslenk 2”, waarbij het onder meer verboden is om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, dieper dan 30 meter beneden het maaiveld.

Op het plangebied is tevens van toepassing het “Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers”, vastgesteld op 23 mei 2019. Een facetbestemmingsplan is een bestemmingsplan waarbij het (onderliggende) geldende bestemmingsplan ook na de vaststelling van het facetbestemmingsplan van kracht blijft. Met deze regeling wil de gemeente de huisvesting van arbeidsmigranten in beeld hebben, daarop controle houden en de richting bepalen. Het is een beleidskader afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen, huisvestingsrichtlijnen en ruimtelijke ordening.



Afbeelding 8 : Kaartfragment verbeelding bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen" met locatie

Geconcludeerd kan worden dat het plan passend is binnen de gemeentelijke beleidskaders, uitgezonderd het vigerend bestemmingsplan en tevens stedenbouwkundig verantwoord is met een inbreiding in het bebouwde gebied.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

Voor het bepalen van de effecten van de planwijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering/bedrijvigheid en geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling / m.e.r.-plicht;
- gezondheidsaspect i.v.m. geitenhouderij.

4.1. Milieuwetgeving

4.1.1. Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Met uitzondering van de voorwaarden, genoemd in paragraaf 7.2.2 van de Nota Bodembeheer Maas & Roer, dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen.

Alhoewel de huidige en toekomstige bestemming valt onder de bodemfunctieklasse Wonen en er geen (bodem-)functiewijziging plaats zal vinden, is er voor het plan toch een verkennend bodemonderzoek inclusief vooronderzoek NEN5725 uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek Boomgaardstraat (naast) nr. 10 Vlodrop is uitgevoerd door Aeres Milieu BV en bekend onder rapportnummer AM21259 d.d. 19 augustus 2021. Het uitgevoerde bodemonderzoek is ingesloten als **bijlage 1** met de volgende conclusies:

- Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.
- Zuidelijk ter plaatse van boring 3 is een matige verhoging aanwezig in de bodem. Formeel geeft de matige verhoging met koper en zink aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek, gezien het toekomstige gebruik als wonen. Voorafgaand aan de herontwikkeling dient vastgesteld te worden of het een lokale puntverhoging betreft. De milieuhygiënische conditie van de bodem ter plaatse van boring 3 op het erf vormt momenteel mogelijk een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Om de matige verhoging in kaart te brengen, dient een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In eerste instantie wordt hierbij ter plaatse van boring 3 een grondmonster van de ondergrond genomen. Tevens worden in een straal van 5 meter rondom 4 grondboringen tot ca. 1 m-mv verricht.

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu BV en bekend onder briefrapport AM21259-2 "Nader onderzoek Boomgaardstraat Vlodrop" d.d. 25 oktober 2021 en ingesloten als **bijlage 2**. Uit het nader onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- De eerder aangetoonde matige verhoging met koper en zink ter plaatse van boring 3 wordt als een puntverhoging beschouwd. Uit de uitgevoerde boringen en analyses blijkt namelijk dat de rondom aanwezige bovengrond behoudens ter plaatse van boring 102 licht verhoogd is met koper en/of zink. Ter plaatse van boring 102 is een sterke verhoging met koper en/of zink aangetoond tot 1 m-mv. Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van boring 3 en 102 geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met koper of zink.
- Bij een toekomstig gevoeliger gebruik zoals tuin of indien er ter plaatse grondwerkzaamheden (gaan) plaatsvinden, wordt geadviseerd om de matig en sterk verhoogde bovengrond te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker. Voor aanvang van deze werkzaamheden dient afstemming plaats te vinden met het bevoegd gezag (gemeente Roerdalen).
- De gemeente Roerdalen heeft zich op het standpunt gesteld, dat voor de bestemmingsplanherziening het voldoende is dat de toelichting aangeeft dat de bodem haar gevoeligste (bodem-)functie (Wonen) blijft behouden en dat daarom een bodemtoets niet noodzakelijk is.

Daarmee is het aspect bodem in voldoende onderbouwd en zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de planontwikkeling.

4.1.2. Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrielawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op het wegverkeer, de akoestisch afweging vanuit een goede ruimtelijke ordening, het railverkeer en industrielawaai in de omgeving van het plangebied.

1. Wegverkeerslawaaï

Conform de Wgh is er aan weerszijde van een weg, met een voorgeschreven snelheid van 50 km/uur of meer, een geluidzone aanwezig. De breedte van de zone wordt bepaald door de randvoorwaarden welke in art. 74 van de Wet geluidhinder worden gesteld. Indien er bij een planwijziging in de zone geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, worden geprojecteerd, dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting (Lden) t.g.v. de weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt.

Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaardenprocedure doorlopen te worden, zodat het college van B & W een hogere grenswaarde kan verlenen. Dit kan tot maximaal de hoogst toelaatbare geluidbelasting, welke in verschillende situaties anders kan zijn.

Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat het plan niet gelegen is binnen geluidzones van een weg. Echter wordt dit akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening, hiervoor zijn de Boomgaardstraat, Smidstraat en Markt opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het plangebied is gesitueerd aan de Boomgaardstraat tussen de huisnummers 10 en 12, waarvoor een maximale snelheid geldt van 30 km/uur. Ook voor de overige wegen in de kern Vlodrop geldt maximale snelheid van 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Boomgaardstraat toch beschouwd in een akoestisch onderzoek, ook omdat de nieuwe woning dicht op de weg gebouwd zal worden.

Uit het onderzoek, bekend als “Akoestisch onderzoek Boomgaardstraat Vlodrop” onder rapportnummer Rm21046aaA0 d.d. 5 augustus 2021 (zie **bijlage 3**), dient het volgende geconcludeerd te worden:

- Boomgaardstraat

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 52 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 47 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

- Smidstraat

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (excl. art. 110g Wgh).

- Markt

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 34 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 29 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

Gezien het feit dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden (zou getoetst worden aan de Wgh) hoeven geen aanvullende acties ten aanzien van deze wegen genomen te worden.

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

2. Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gesitueerd binnen de zone van een spoorweg.

3. Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein.

Geconcludeerd kan worden dat de planwijziging akoestisch niet belemmerd wordt vanuit het wegverkeerslawaai.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer (Wm) vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wm spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden.

Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde. De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen. De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen

Draagt een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. Wel moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is.

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium:

- woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan voorziet in 1 woning. Zowel uit bovenstaande bijlage 3A als het invullen van de NIBM tool berekening (10 vervoersbewegingen per weekdag) blijkt dat het plan NIBM is. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wm.

4.1.4. Milieuzonering/bedrijvigheid en geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven dan wel inrichtingen aanwezig zijn die het realiseren van de woning kunnen belemmeren en andersom of de aanwezige bedrijven in de omgeving van de nieuw op te richten woning niet belemmerd worden door het plan.

De woning zelf heeft geen belastende milieueffecten op functies in de omgeving van het plangebied.

Milieuzonering/bedrijvigheid

Binnen de bebouwde kom van Vlodrop is een aantal verspreid gelegen bedrijven gelegen. Het betreft veelal kleine bedrijven. Deze bedrijven zijn gericht op het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij het vigerend bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen".

Meer grootschalige bedrijvigheid komt voor aan de randen van de kern richting Posterholt en in het buitengebied.

De aanwezige (winkel)bedrijven in de omgeving van het plangebied worden vanuit milieuzonering aanvaardbaar geacht in een gemengd gebied. In het vigerende bestemmingsplan “1^e herziening Kern en Roerdalen” is de aanwezigheid hiervan binnen de bestemmingen “Centrum”, “Horeca en “Bedrijven” in het grotere plangebied reeds getoetst op de bestemming “Wonen”.

De binnen de kern gelegen bedrijven zijn kleinschalig van aard en zijn over het algemeen goed combineerbaar met de overwegende woonfunctie van de kern. Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype “rustige woonwijk” of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een “rustig buitengebied”. Op basis van de ‘grootste afstand’ tot de woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
<i>Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)</i>	

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor de nieuwe woning. De nieuwe woning ligt met 90-100 meter ruim buiten de richtafstanden. Daarnaast ligt er al een woonbestemming op het perceel. Hier moeten de omliggende bedrijven al rekening mee houden bij hun bedrijfsvoering. Door het realiseren van een nieuwe woning verandert deze bestemming niet en dus ook niet de ontwikkelmogelijkheden van een bedrijf.

Ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen door agrarische bedrijven in de omgeving kan het volgende gesteld worden. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat de Afdeling een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. In dit geval is er meer dan 50 meter tussen de woonfunctie en de agrarische bedrijvigheid.

De afstand tussen het agrarisch perceel aan de achterzijde van het plangebied richting Kasteelweg en de geplande woning is circa 66 meter. Aanvullend wordt nog vermeld dat er in het huidige bestemmingsplan al een woonbestemming op het perceel ligt. Bij het bewerken van weilanden moet een agrariër hier dus al rekening mee houden. Door het realiseren van een nieuwe woning verandert deze bestemming niet.

Vanuit het aspect milieuzonering is er geen belemmering voor het realiseren van de woning.

Geur

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven dan wel inrichtingen gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning vanuit het aspect geur. De veehouderij aan de Kasteelweg 3 te Vlodrop is op voldoende afstand gestueerd van de nieuwe woning.

4.2. Externe veiligheid

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen, waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.

Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld (zorg)woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren en hotels.

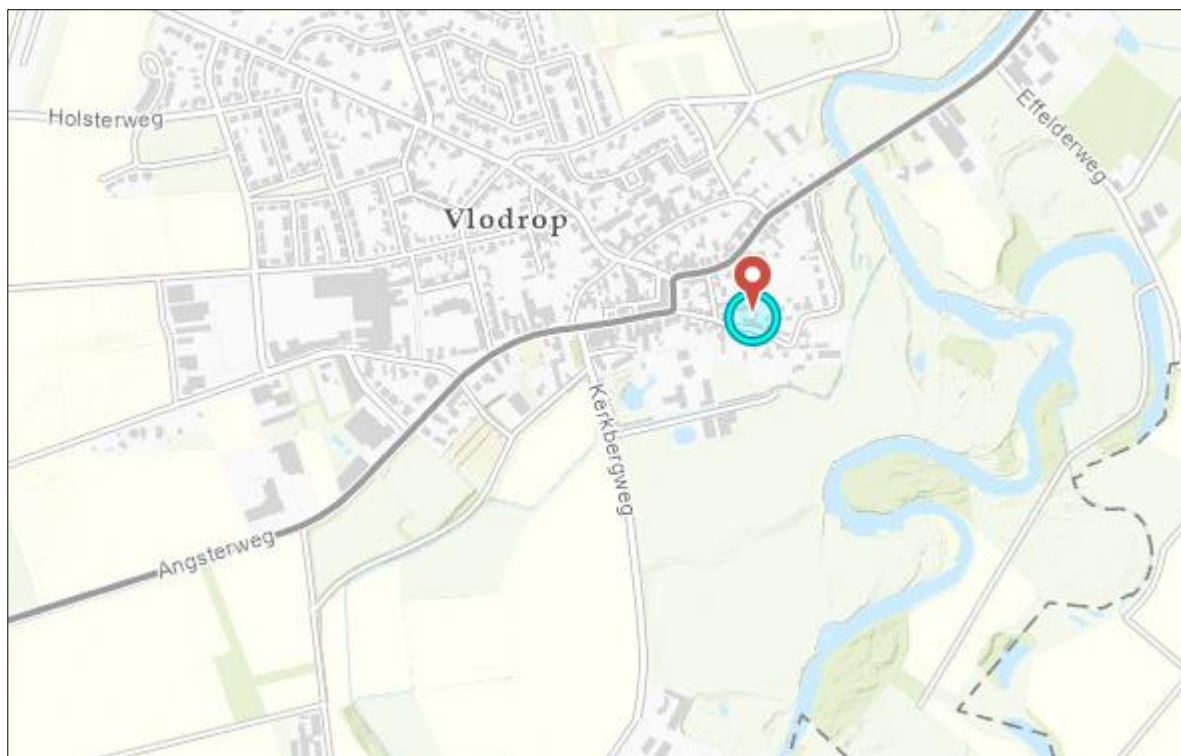
Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" en de bijbehorende Regeling externe veiligheid transportassen (verder Bevt en Revt, in werking vanaf 1 april 2015)

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, buisleidingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen, in of nabij het plangebied op basis van de risicokaart van de Provincie Limburg.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van circa 750 ten zuidoosten van het plangebied, dit betreft tankstation P. Jansen BV aan de Angsterweg 16 met een LPG-vulpunt. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour. Gezien deze afstand is er geen invloed op het groepsrisico.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen de invloedsgebieden van buisleidingen, spoorwegen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg of water.



Afbeelding 9: Kaartfragment risicokaart Provincie Limburg met locatie/plangebied

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de realisering van de woning.

4.3. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid

Op nationaal niveau is in de “Vierde Nota Waterhuishouding” (NW4) en “Waterbeleid 21^e eeuw anders omgaan met water” als beleidsuitgangspunt gekozen dat het waterbeheer gericht dient te zijn op veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid

In het kader van het POL 2014 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens het POL 2014. Het plangebied ligt verder buiten het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De planlocatie is wel gelegen in de Roerdalslenk, dit is een boringsvrije zone.

Beleid gemeente Roerdalen en Waterschap Limburg

Het beleid van de gemeente Roerdalen is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roerdalen eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Omdat het plan onder de “ondergrens” van het waterschap valt wordt voorgesteld om het afkoppelbeleid van de gemeente Roerdalen toe te passen:

- Hoeveel waterberging is benodigd: 35 mm per vierkante meter (dit is 35 liter per vierkante meter). Indien een noodoverloop niet mogelijk is bedraagt de benodigde berging 50 mm.
- De voorziening moet binnen 24 uur leeg kunnen zijn middels infiltratie.

De infiltratie- en bergingsvoorziening in het plan dient gedimensioneerd te worden bij het ontwerp en de bouw van de woning. Het vrijkomende afwater als gevolg van de nieuwe woning dient geloosd te worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Het achter terrein van het resterende perceel blijft als tuin ingericht. Dit terreindeel is van voldoende omvang om al het hemelwater ter plaatse te infiltreren. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen (afgekoppeld van het riool) en naar een plek in de tuin worden geleid. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning zal een definitieve keuze gemaakt worden voor de infiltratievoorziening.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelig gevolgen heeft voor het aspect water. Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor een verplichte watertoets.

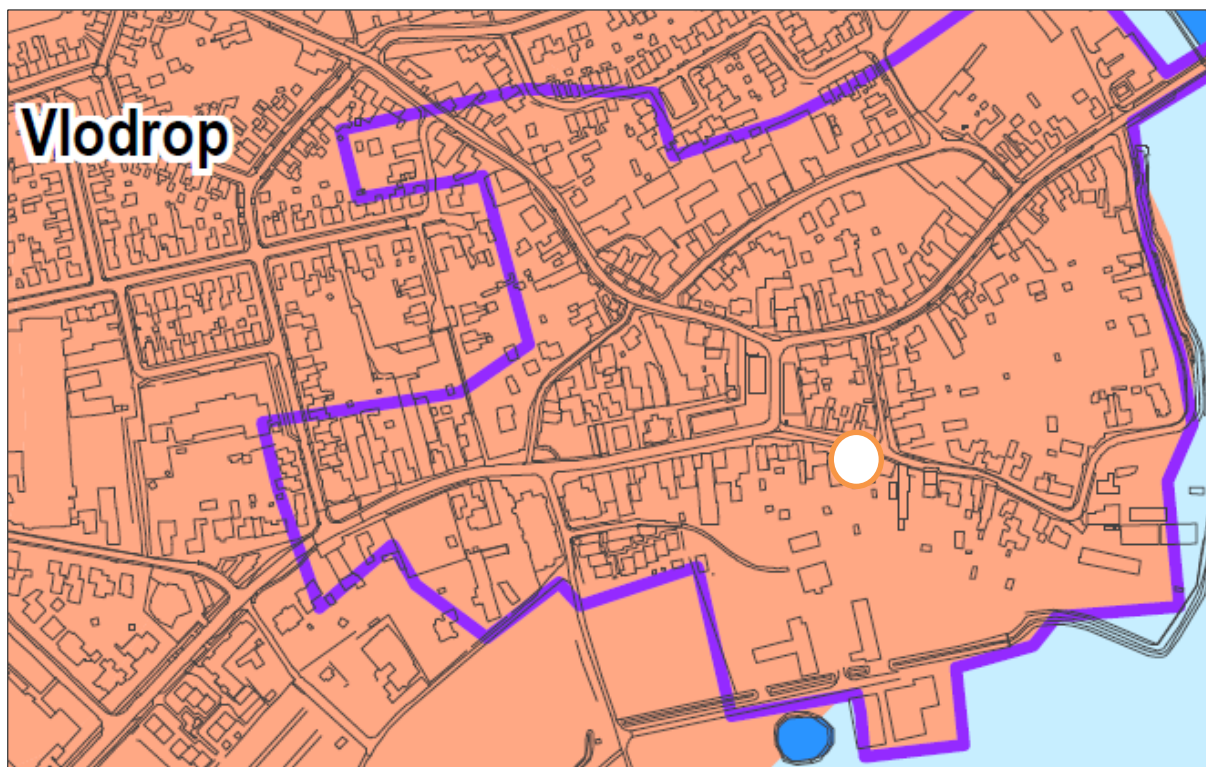
4.4. Archeologie

Archeologie

Voor het archeologiebeleid in de gemeente Roerdalen geldt in eerste instantie een door de gemeenteraad vastgesteld beleid d.d. 16 december 2010, bestaande uit een Archeologieverordening 2010 en archeologische verwachtingskaart. Deze topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied bevat de archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden. Tevens bevat de kaart ondergrenzen met betrekking tot grondroerende werkzaamheden.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

Volgens de waardenkaart ligt het plangebied in de historische kern van Vlodrop, waarvoor een hoge verwachting geldt. Het plangebied kent de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 4” waarbij het verboden is om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 4 mede bestemde gronden, tenzij de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 250 m² is en de maximale bouwdiepte ten hoogste 40 cm bedraagt.



Afbeelding 10: Fragment waardenkaart Archeologie met locatie (bron: gemeente Roerdalen 2010)

De in beleidsmatig opzicht geldende archeologische ondergrenzen van 250 m² en 40 cm diepte worden bij de planuitvoering niet gehaald. Bij de sloop van de schuur zal niet meer dan 250 m² bodem worden verstoord, een archeologisch onderzoek is niet nodig. De dubbelbestemming blijft behouden. Er wordt gebouwd op een locatie waar reeds bebouwing aanwezig is. In het geval vondsten worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden geldt een wettelijke meldingsplicht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging.

4.5. Cultuurhistorie

Het plangebied en de te slopen schuur zijn niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. De woningen op de adressen Boomgaardstraat 12 en 14 zijn aangemerkt als gemeentelijk monumenten. De schuur maakt – ondanks dat het niet specifiek als monument is aangemerkt – architectonisch deel uit hiervan.

De gemeente is voornemens een nieuwe monumentenlijst vast te stellen. Op advies van de Omgevingscommissie MER heeft het college van burgemeester en wethouders op 14 december 2021 de adressen Boomgaardstraat 12 en 14 geschrapt van de gemeentelijke monumentenlijst. De woningen op deze adressen hebben dus geen status meer als gemeentelijk monument.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen monumenten of cultuurhistorische waarden aanwezig welke geschaad kunnen worden door de planwijziging. Het Rijksmonument “Kasteel het Steenen Huys” ligt op circa 120 meter van het plangebied en wordt niet geschaad als gevolg van de planwijziging.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie er geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.6. Flora en fauna

Bij het voorliggende plan dient nagegaan te worden of er zich belemmeringen voordoen op grond van de Wet Natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan. De Nederlandse natuurbescherming kent drie aspecten: gebiedsbescherming, soortbeschermingen en bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is een aantal afwegingskaders relevant:

- Afwegingskader Wet Natuurbescherming;
- Afwegingskader Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Nationaal Natuur Netwerk en het provinciale gebiedsbeschermingsregime in de Omgevingsverordening Limburg 2014

Het plangebied zelf ligt niet in het natuurnetwerk Nederland (NNN), de vroegere ecologische hoofdstructuur maar in het bebouwd gebied. Het project is gelegen op circa 185 meter afstand van het Natura 2000-gebied het Roerdal.

Verstoringsfactoren als gevolg van de werkzaamheden in het plangebied en het gebruik die mogelijk reiken tot aan het Natura-2000 gebied zijn op voorhand uitgesloten. Hiernaast worden indirecte effecten, zoals een drastische grondwaterstand-daling, gezien de bouw van slechts één levensloopbestendige woning niet verwacht. De realisatie van de woning heeft geen invloed op dit Natura 2000-gebied omdat tussen de locatie en het beschermd gebied woningen en andere functies aanwezig zijn in de kern Vlodrop. De stikstofdeposito wordt apart beschouwd in deze paragraaf.



Afbeelding 11: Ligging locatie t.o.v. Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland

In het provinciaal natuurbeleid (POL 2014) zijn drie groene natuurzones te onderscheiden, de goudgroene-, zilvergroene- en bronsgroene natuurzones. Het project is buiten deze zones gesitueerd. De dichtsbijzijnde “Zilvergroene Natuurzone” en “Bronsgroene landschapszone” ligt ten zuiden van het plangebied bij het Kasteel Steenhuis op een afstand van circa 120 meter met tussenliggende bebouwing.

Het plan betreft het realiseren van een nieuwe woning tussen bestaande bebouwing na sloop van een schuur. De natuurzones liggen op een dermate grote afstand dat een aantasting op de waarden en kenmerken niet wordt verwacht als gevolg van de realisering van een 1 woning na sloop van een bestaande schuur. Door de voorgenomen ontwikkeling worden geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.

Stikstofdeposito

In principe wordt (in de gemeente Roerdalen) voor de bouw van een woning geen stikstofberekening gevraagd, tenzij de woning in de directe nabijheid van een voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied gebouwd gaat worden, zoals hier het geval is.

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking getreden met een vrijstelling voor tijdelijke emissies bij bouwen. De tijdelijke gevolgen van door de bouw veroorzaakte stikstofdepositie kunnen daarmee buiten beschouwing worden gelaten bij de natuurvergunning. De vrijstelling geldt alleen voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg. De vrijstelling geldt dus niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase of voor andere emissies dan stikstof.

Voor de gebruiksfase is het uitgangspunt dat de woning zelf geen uitstoot heeft van NOx (gasloos). Daarmee is alleen nog de invloed van het verkeer van belang. Hierbij kan worden uitgegaan van de vervoersbewegingen zoals opgenomen in de Crow-kencijfers (publicatie Toekomstbestendig parkeren, december 2018). De verkeersgeneratie betreft een koopwoning/vrijstaand in de schil centrum met minimaal 7,7 en maximaal 8,5 bewegingen op een weekdag. Het verkeer moet doorgerekend worden tot een punt waar het opgaat in het overige verkeer. De woning is gelegen aan de Boomgaardstraat. Het verkeer nadert en verlaat de woning dus meteen via de Boomgaardstraat. Met andere woorden, het verkeer van en naar de woning gaat direct op in het overige verkeer. Vanwege de ligging van de woning aan de Boomgaardstraat is derhalve geen Aeriusberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase, omdat negatieve effecten op Natura 2000 gebieden uitgesloten moeten worden.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt midden in de bebouwing van de kern Vlodrop en is omsloten door bestaande woningen, tuinen en verhardingen. Het plangebied voor de nieuwe woning bestaat uit een gedeeltelijk bebouwd terrein met een schuur, die gesloopt gaat worden. Op de toekomstige bouwkaavel is geen bijzondere begroeiing aanwezig en ontbreken bomen of waterpartijen, zoals beken, sloten en poelen. Door de omgeving van het perceel is de aanwezigheid van een groot aantal beschermde soorten op voorhand uit te sluiten.



Afbeelding 12: Voorzijde plangebied te slopen schuur

De te slopen schuur, in gebruik bij de woning Boomgaardstraat 12, is in pandig geïnspecteerd. In de schuur zijn geen sporen van vleermuizen en/of vogelnesten aangetroffen. De schuur is ongeschikt om te dienen als winterverblijfplaats voor vleermuizen, omdat de bebouwing enkelsteens is.

Het perceel zal na sloop van de schuur benut gaan worden voor de realisering van een woning. Door het bouwrijp maken en bebouwen van het plangebied zal het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende zoogdieren, zoals muizen en mollen, (deels) verdwijnen. Gezien de aard van de locatie is het uitgesloten dat de algemene soorten enkel hun leefgebied in het kleinere plangebied hebben. De algemene soorten hebben in de omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden om te kunnen voortbestaan.

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. De effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland liggen op te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Deze vorm van bescherming is niet van toepassing op het plangebied.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de natuurwetgeving is niet aan de orde.

4.7. Landschapswaarden

Volgens de provinciale natuurkaarten komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het pand is gelegen in de bebouwde kom van Vlodrop en wordt aangemerkt als bebouwd gebied.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur en landschap geen belemmeringen aanwezig voor de planwijziging.

4.8. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied met de nieuwe woning wordt ontsloten via de Boomgaardstraat aan de voorkant, naast de bestaande woningen nrs. 12 en 14 met een inrit. De bestaande infrastructuur ter plaatse is van voldoende omvang om de extra verkeersbewegingen naar de woning op te vangen. Er treden geen negatieve gevolgen op voor de verkeersafwikkeling in de Boomgaardstraat, die een maximum snelheid kent van 30 km/uur.

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe woning dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid primair op eigen terrein plaats te vinden. De basis voor de parkeernormen wordt gevonden in de "Parkeerkencijfers CROW" publicatie 381 uit 2018.

Volgens de gemeentelijke parkeernormen is de woning gelegen in een 'niet stedelijk' gebied, dat valt onder de categorie 'rest bebouwde kom' met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Op een deel van perceel, bekend als Vlodrop sectie F nr. 605, kan voorzien worden in de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Dit deel van het perceel blijft in eigendom bij de initiatiefnemer.

Het aspect verkeer en parkeren vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.9. Gezondheidsaspect in verband met aanwezige geitenhouderij te Vlodrop

Eventuele risico's voor de gezondheid voor omwonenden van veehouderijen moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden meegewogen in het voorliggende plan. Dit vraagt om een goede motivering. Eén van de leidende principes van een goede ruimtelijke ordening is dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners gewaarborgd moet zijn.

Algemeen

Uit "Veehouderij Gezondheid Omwonenden" (VGO)-onderzoeken van het RIVM is naar voren gekomen dat er een verhoogde kans is op longontsteking binnen een afstand van 2km rondom een geitenhouderij. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft de provincie Limburg besloten tot een tijdelijke halt op geitenhouderijen. Dit kan ook gevolgen hebben voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 2km rondom de geitenhouderij.

Geitenhouderij Vlodrop

In Vlodrop bevindt zich een geitenhouderij aan de Weg achter Het Koebroek 5. Uit de VGO-onderzoeken van het RIVM is gebleken dat er een associatie is tussen het wonen in de buurt van een geitenhouderij en een sterkt verhoogde kans op longontsteking.

Naar aanleiding van deze onderzoeken hebben Provinciale Staten van Limburg besloten tot een moratorium (tijdelijke halt) op geitenhouderijen. Het gaat hier om een voorzorgsmaatregel, met als doel te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Omgekeerd is het gezondheidsaspect en het voorzorgsprincipe ook van toepassing bij ruimtelijke plannen binnen een afstand van 2 km rondom de geitenhouderij. Het is aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken over woningbouw binnen een afstand tot 2 km rond geitenhouderijen.

Afweging voorliggend plan

Het voorliggend plan voorziet in het toevoegen van 1 woning op een afstand van 0,9 km van de geitenhouderij. Dit is binnen de straal waarin volgens de VGO-onderzoeken een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Echter, ook met het toevoegen van 1 woning in voorliggend plan kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd (ad 1). Daarnaast wordt de geitenhouderij niet in zijn bedrijfsvoering beperkt (ad 2).

1. Geen verslechtering van het woon- en leefklimaat

De GGD adviseert terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen – zoals woningen – in de buurt van al gevestigde geitenhouderijen. In dit geval heeft het plangebied al een gevoelige bestemming, namelijk een woonbestemming.

Vanwege de reeds aanwezige geitenhouderij zal het woon- en leefklimaat op de planlocatie niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Het geitenmoratorium voorkomt in dit verband dat de bestaande gezondheidslast kan toenemen en er een nog hogere kans op longontsteking ontstaat.

De geitenhouderij aan de Weg achter het Koebroek mag de bestaande bedrijfsactiviteiten voortzetten, waardoor de huidige gezondheidslast – voorlopig – aanvaard wordt. Voorlopig, omdat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de oorzaak, om zo over enkele jaren de gezondheidsrisico's te kunnen verminderen. Door het toevoegen van een woning op ca. 0,9 km van de geitenhouderij, neemt de kans op longontsteking voor de bewoners niet verder toe.

2. Geen beperking van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsruimte van de geitenhouderij

Het toevoegen van woningbouw zal de bedrijfsbelangen van de geitenhouder aan de Weg achter het Koebroek 5 niet schaden, omdat het geitenmoratorium uitbreidingsplannen verbiedt. Enige voorwaarde is dat nieuwe woningen niet dichterbij de geitenhouderij liggen dan de al bestaande woningen. Door de woning niet dichterbij te realiseren, wordt voorkomen dat toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen, minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat al meerdere woningen dichterbij de geitenhouderij aan de Weg achter het Koebroek liggen dan de beoogde woning in voorliggend plan, wordt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Daarmee is het aspect gezondheid in relatie tot de geitenhouderij in voldoende mate onderbouwd voor de planontwikkeling.

4.10. Vormvrije m.e.r.-beoordeling / m.e.r.-plicht

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen, waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één woning, gelegen aan de Boomgaardstraat 12 in de kern Vlodrop, omringd door woningen (binnenstedelijk gebied). Deze woningbouwontwikkeling ligt met één woning ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten wordt geconcludeerd dat er géén sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-aankondiging / m.e.r.-plicht noodzakelijk maken.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het planologisch mogelijk maken van de bouw van een levensloopbestendige woning op het perceel sectie F nummer 605 te Vlodrop. Het doel is het realiseren van een woning. Voor het plan wordt uitgegaan van een totale kavel van circa 203 m² met een enkelbestemming "Wonen".

5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

Voor het plan is geen ontwerp beschikbaar. De gemeente Roerdalen heeft geen stedenbouwkundig kader opgesteld. Er zal daarom worden aangesloten op de bouwregels van de bestemming "Wonen" uit het vigerend bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen"

Er is een woonbestemming van 203 m² ingetekend. Daarbinnen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) mag worden gebouwd. De voorgevelrooilijn ligt achter de bestaande woning op de Boomgaardstraat 10. In de bouwregels is de maatvoering van hoofdgebouwen en bijgebouwen vastgelegd. De maximale goothoogte van de woning bedraagt 3,50 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 7,00 meter.

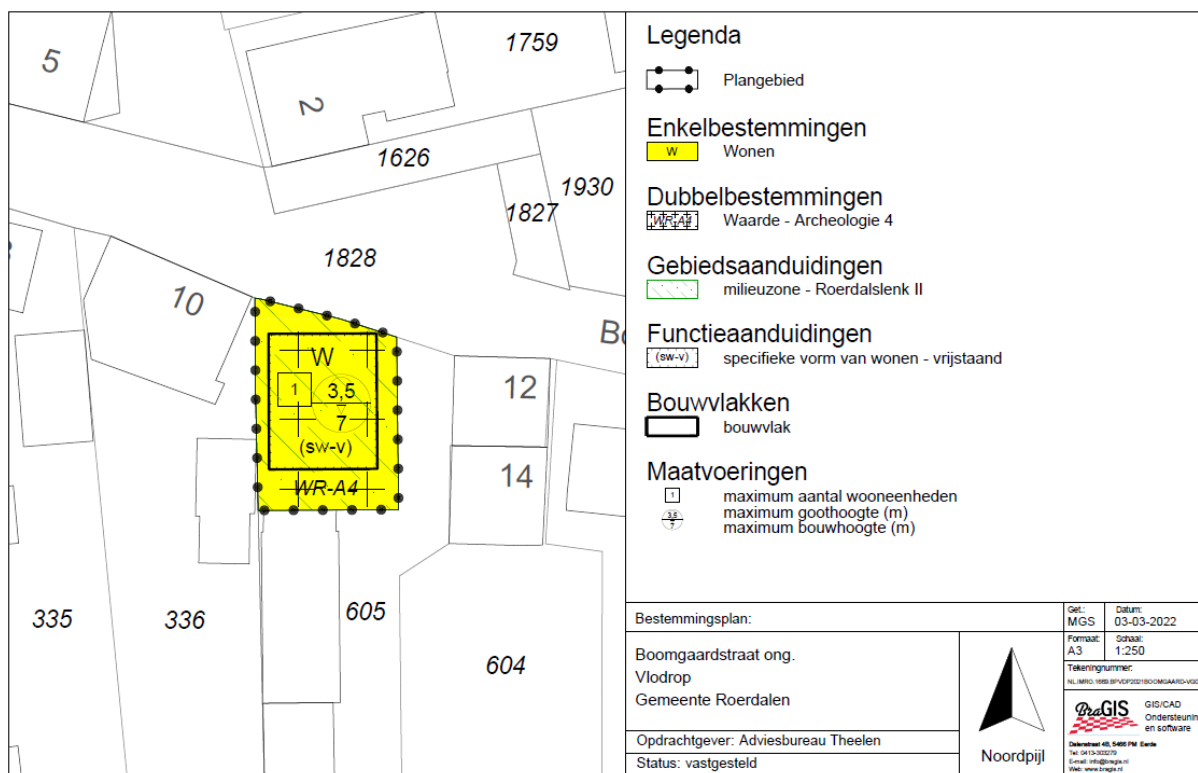
Voor de overige maatvoering en situering van hoofdgebouwen en bijgebouwen wordt aangesloten bij de bestemming "Wonen" uit het vigerende bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen" waarbij het volgende van toepassing is:

- er is maximaal één woning toegestaan;
- de woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter aan de perceelsgrens met de woning Boomgaardstraat 10;
- de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²;
- de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3,30 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5,50 meter bedragen.

Overige planregels zijn conform het vigerende bestemmingsplan:

- vestiging van een aan huis gebonden beroep is rechtstreeks toegestaan onder nadere voorwaarden;
- voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
 - a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
 - b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

Onderstaand is de verbeelding weergegeven.



Afbeelding 13: Verbeelding Boomgaardstraat ong. Vlodrop

Uit de toelichting is gebleken dat er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

6.1. Feitelijke planopzet

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal de planopzet onderstaand beschreven worden.

De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en de digitale uitwisseling DURP.

Het voorliggende plan bestaat uit planregels, een verbeelding en de toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2. Juridische planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBK-Nederland gebruikt. De regels en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2012. De planregels zijn verder voor een deel overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” en het handboek planregels bestemmingsplannen gemeente Roerdalen.

6.2.1. Planvorm

De planvorm betreft een herziening.

6.2.2. Verbeelding

De plankaart is bekend onder nr. NL.IMRO.1669.BPVDP2021BOOMGAARD-VG01

6.2.3. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, die als volgt toegelicht kunnen worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemming gegeven met twee artikelen:

3. Wonen

Dit betreft de hoofdbestemming met een bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning en het bijgebouw opgericht kan worden.

Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen.

- Bouwregels:

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden en nadere eisen de bebouwing moet voldoen.

- Afwijking van de bouwregels:

Hierin wordt aangegeven op welke wijze afgeweken kan worden.

- Specifieke gebruiksregels:

Hierin wordt het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven.

- Afwijking van de gebruiksregels:

Hierin wordt aangegeven op welke wijze afgeweken kan worden van de gebruiksregels.

- Wijzigingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-vrijstaand' verwijderen.

4. Waarde - Archeologie 4

Dit betreft een dubbelbestemming. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan:

5. Anti-dubbeltelregel

Met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels te voorkomen.

6. Algemene bouwregels

Dit artikel bevat bepalingen over afstanden en maten.

7. Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat onder verboden gebruik van grond en opstallen wordt verstaan.

8. Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt het oprichten van boorputten dieper dan 30 meter beneden het maaiveld.

9. Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan burgemeester en wethouders, met in acht neming van de in dit artikel omschreven randvoorwaarden, afwijken van de in regels gegeven maten en percentages.

10. Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling maakt het mogelijk maatvoering en situering met betrekking tot de bestemming te wijzigen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

11. Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden in afwijking van het plan mogen worden gecontinueerd.

12. Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Voor het plangebied heeft de gemeente met de initiatiefnemer een privaatrechtelijk overeenkomst gesloten met akkoordverklaring van de kosten en voorwaarden waaronder de financiële bijdrage volgens het Kwaliteitskader Roerdalen uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Onder realisering wordt verstaan de bouw van de nieuwe woning. Het is daarom niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen. Er worden geen aanpassingen aan de openbare ruimte gedaan. Omdat het bestemmingsplan slechts betrekking heeft op de realisatie van één woning en derhalve geen percentage woningbouwcategorieën bevat, is het niet mogelijk om door middel van een exploitatieplan nadere eisen te stellen aan de uitvoerbaarheid.

In de planschadeovereenkomst is tevens opgenomen dat uit de gevraagde planologische wijziging planschade kan voortvloeien op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschaligheid van het plan wordt de gemeentelijke inspraakprocedure niet gevolgd. De initiatiefnemer heeft met omwonenden een omgevingsdialoog gehouden. Het plan is voorgelegd.

De procedure van het bestemmingsplan is in het kort als volgt:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt ter visie gelegd.
2. Een ontwerp-bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Iedereen kan zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad.
3. Binnen 12 weken na afloop van de termijn van tervisielegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.
4. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
5. Inwerkingtreding vindt plaats op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.

7.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1. Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd worden met betrokken rijks- en provinciale diensten.

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Boomgaardstraat ong. Vlodrop” is in het vooroverleg geweest bij de Provincie Limburg.

Reactie provincie:

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen over het voornemen tot het toevoegen van één levensloopbestendige woning binnen de kern Vlodrop.

Tijdens de ter inzage legging van 10 januari 2022 – 21 februari 2022 heeft de provincie in een reactie aangegeven geen zienswijze in te dienen:

“Ook thans zien wij geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen”.

7.2.2. Zienswijzenprocedure

Het bestemmingsplan ‘Boomgaardstraat ong. Vlodrop’ heeft als ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen (10 januari 2022 - 21 februari 2022). Het bestemmingsplan maakt de bouw van een levensloopbestendige woning aan de Boomgaardstraat in Vlodrop (naast nummer 12) mogelijk.

Gedurende de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen, was het mogelijk voor eenieder om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is twee keer gebruik gemaakt:

1. Zienswijze ontvangen d.d. 21 februari 2022 (kenmerk D172250)
2. Zienswijze ontvangen d.d. 22 februari 2022 (kenmerk D172111)

Beide zienswijzen zijn ontvangen binnen de periode van zienswijzen en daarmee aan te merken als ontvankelijk. Dit betekent dat de zienswijzen inhoudelijk worden behandeld, omdat er voldaan wordt aan de eisen die daarvoor gelden.

In deze Nota van Zienswijzen (zie **bijlage 4**) worden de ingediende zienswijzen samengevat. Vervolgens wordt het gemeentelijk standpunt en een eventuele aanpassing van het plan weergegeven.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de toelichting aangevuld met een extra motivering in paragraaf 4.1.4 Milieuzonering/bedrijvigheid en geur en paragraaf 4.5 Cultuurhistorie. De zienswijzen zijn deels gegrond verklaard en gaf aanleiding tot aanvulling en verduideliking van de toelichting. De planregels en de verbeelding zijn niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan.

HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

Bijlage 1:

Verkennd bodemonderzoek Boomgaardstraat (naast) nr. 10, Vlodrop, Aeres Milieu BV onder rapportnummer AM21259 d.d. 19 augustus 2021

Bijlage 2:

Briefrapport AM21259-2 "Nader onderzoek Boomgaardstraat Vlodrop" d.d. 25 oktober 2021 Aeres Milieu BV

Bijlage 3:

Akoestisch onderzoek Boomgaardstraat Vlodrop, K+ Adviesgroep onder rapportnummer Rm21046aaA0 d.d. 5 augustus 2021

Bijlage 4:

Nota van zienswijzen, bestemmingsplan Boomgaardstraat ong. Vlodrop, gemeente Roerdalen d.d. 3 maart 2022