Bestemmingsplan ‘Platanenlaan & Kanunnik Willemse-straat te Sint Odiliënberg’

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Platanenlaan & Kanunnik Willemsestraat te Sint Odiliënberg’

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03568
IMRO IDN:	NL.IMRO.1669.BPOLD2021PLATKNWS-VG01
Datum:	18 oktober 2021
Opdrachtgever:	MCC installaties
Projectteam BRO:	HLe, DAd
Concept:	4 december 2020
Voorontwerp:	22 december 2020, 8 januari 2021, 11 mei 2021, 2 juli 2021
Ontwerp:	augustus 2021
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Platanenlaan, Kanunnik Willemsestraat, woningbouw, Sint Odiliënberg, gemeente Roerdalen
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van twee woningen aan de Platanenlaan en twee woningen aan de Kanunnik Willemsestraat te Sint Odiliënberg in de gemeente Roerdalen

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

BRO Ruimte om in te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	**3**
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opbouw bestemmingsplan	8
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	**9**
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige ontwikkeling	10
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	12
3. BELEID	**13**
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	14
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	15
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	18
3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	20
3.2.4 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021	22
3.3 Regionaal beleid	23
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021	23
3.4 Gemeentelijk beleid	25
3.4.1 Structuurvisie Roerdalen 2030	25
3.4.2 Beleidsregel ‘Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)’	27
3.4.3 Gemeentelijk kwaliteitsmenu - LKM+	28
3.4.4 Welstandsnota 2018	29
4. UITVOERINGSASPECTEN	**31**
4.1 Milieuaspecten	31
4.1.1 Bodem	31
4.1.2 Geluidhinder	32
4.1.3 Luchtkwaliteit	33

4.1.4 Externe veiligheid 34
4.1.5 Milieuzonering 36
4.1.6 M.e.r.-plicht 38
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 39
4.2.1 Archeologie 39
4.2.2 Cultuurhistorie 41
4.3 Leidingen en infrastructuur 41
4.4 Ecologie 42
4.5 Verkeer en parkeren 44
4.6 Waterhuishouding 46
4.7 Duurzaamheid 48

5. JURIDISCHE ASPECTEN 50
5.1 Planonderdelen 50
5.2 Toelichting op de verbeelding 50
5.3 Toelichting op de planregels 50
5.3.1 Inleidende regels 51
5.3.2 Bestemmingsregels 51
5.3.3 Algemene regels 52
5.3.4 Overgangs- en slotregels 53

6. HANDHAVING 55

7. HAALBAARHEID 56
7.1 Economische uitvoerbaarheid 56
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 56

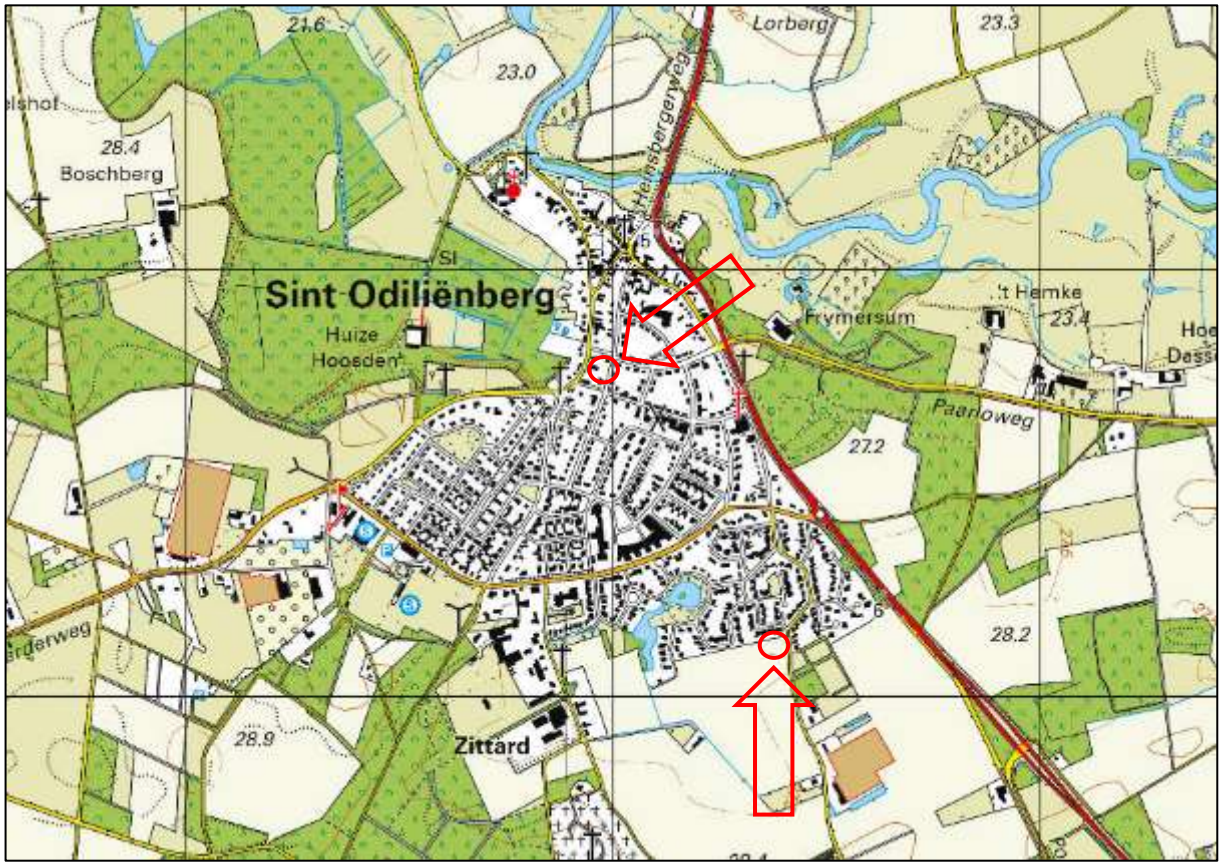
8. PROCEDURE 58

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Bodemonderzoek Platanenlaan
Bijlage 2: Vooronderzoek bodem Kanunnik Willemsestraat
Bijlage 3: AERIUS stikstofdepositieberekening Platanenlaan
Bijlage 4: AERIUS stikstofberekening Kanunnik Willemsestraat
Bijlage 5: Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op een tweetal locaties in de dorpskern Sint Odiliënberg (gemeente Roerdalen) levensloopbestendige woningen te realiseren. De twee locaties betreffen de Platanenlaan in het zuiden van de dorpskern en de Kanunnik Willemsestraat in het noordelijke deel van deze dorpskern. Op beide locaties worden twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Het gaat dus in totaal om de bouw van vier levensloopbestendige woningen.



Topografische kaart met globale aanduiding locaties (rood omlijnd)

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Ter plaatse van het de locatie ‘Platanenlaan’ is het bestemmingsplan ‘’T Sittert’ van toepassing. Deze is vastgesteld op 23 mei 2019 door de gemeenteraad van Roerdalen. Binnen dit bestemmingsplan is de planlocatie bestemd tot ‘Wonen’ met een maximaal aantal wooneenheden van negen. Op dit moment zijn er reeds acht woningen gerealiseerd. Met het realiseren van nog twee nieuwbouwwoningen wordt het maximum aantal wooneenheden overschreden. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Ter plaatse van de locatie ‘Kanunnik Willemsestraat’ is het bestemmingsplan ‘1e herziening Kernen Roerdalen’ van toepassing. Deze is vastgesteld op 17 juni 2016 door de gemeenteraad van Roerdalen. Binnen dit bestemmingsplan is de planlocatie bestemd tot ‘Wonen’ zonder bouwvlak. Hierdoor is het niet mogelijk om twee woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op twee locaties rondom de kern Sint Odiliënberg. In de gehele toelichting worden alle aspecten per locatie binnen het plangebied apart toegelicht onder de namen ‘Platanenlaan’ en ‘Kanunnik Willemsestraat’.

Platanenlaan
De locatie aan de Platanenlaan is gelegen aan de rand ten zuiden van de kern Sint Odiliënberg. De locatie staat kadastraal bekend als Sint Odiliënberg, sectie G, nummer 384. De locatie wordt ontsloten aan de noordzijde door de gelijknamige straat ‘Platanenlaan’, waarna via de Reutjesweg, Schaapsweg en N293, de omliggende kernen bereikt kunnen worden. In de direct omgeving van de locatie liggen hoofdzakelijk burgerwoningen en agrarische gronden.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale percelen met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Kanunnik Willemsestraat

De locatie aan de Kanunnik Willemsestraat is gelegen in het noorden van de kern Sint Odiliënberg. De locatie staat kadastraal bekend als Sint Odiliënberg, sectie G, nummer 2305 (ged.). De locatie wordt ontsloten aan de oostzijde door de gelijknamige straat 'Kanunnik Willemsestraat, waarna via de Bernhardlaan en N293, de omliggende kernen bereikt kunnen worden. In de directe omgeving liggen hoofdzakelijk burgerwoningen.



Uitsnede luchtfoto met kadastrale percelen met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Platanenlaan
Deze locatie maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan ‘’T Sittert’, zoals vastgesteld op 23 mei 2019 door de gemeenteraad van Roerdalen. Ter plaatse geldt de bestemming ‘Wonen’, met bouwvlak en enkele bouwaanduidingen en maatvoeringen.

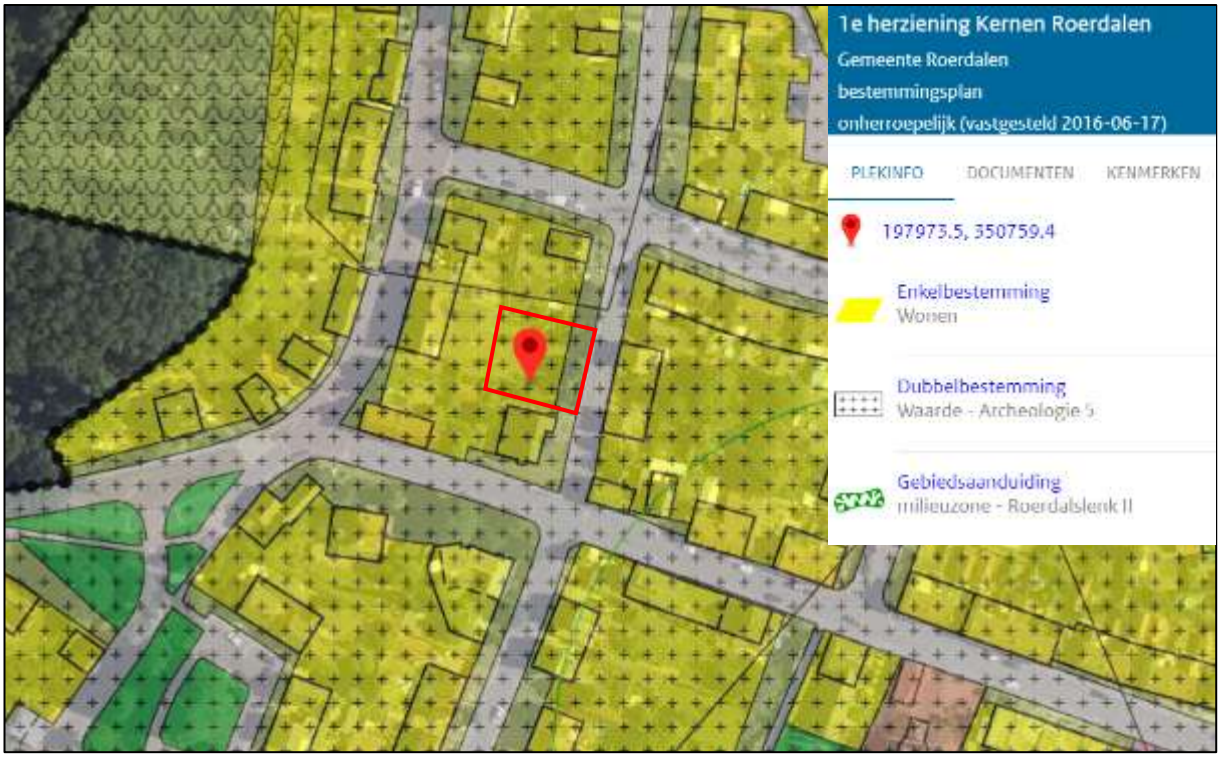


Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘’T Sittert’ met rood omlijnd het plangebied van het planvoornemen

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot ‘Wonen’ waarbinnen een maatvoering is opgenomen voor maximaal negen wooneenheden. Ter plaatse van deze aanduiding zijn reeds acht wooneenheden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van twee woningen. Hierdoor wordt de maatvoering met een wooneenheid overschreden en is deze ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een extra woning toe te kunnen voegen.

Daarnaast geldt voor de gehele planlocatie de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – Roerdalslenk II’. Dit brengt beperkingen met zich mee op een diepte van meer dan 30 meter. Het onderhavige bouwplan ziet niet op bodemingrepen dieper dan 30 meter en deze aanduiding levert voor dit bouwplan dan ook geen belemmeringen op.

Kanunnik Willemsestraat
Deze locatie maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen', zoals vastgesteld op 17 juni 2016 door de gemeente raad van Roerdalen. Binnen het bestemmingsgebied geldt grotendeels de bestemming 'Wonen' en direct aan de weg geldt de bestemming 'Tuin'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' met rood omlijnd het plangebied van het planvoornemen

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Wonen', maar is ter plaatse van de beoogde woningen geen bouwvlak opgenomen. Hierdoor is het niet mogelijk om ter plaatse woningen te bouwen en de onderhavige ontwikkeling is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bouw van twee woningen mogelijk te maken.

Het planvoornemen is derhalve niet rechtsreeks toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan en dient de voorliggende ontwikkeling planologisch te worden geregeld via een herziening van het bestemmingsplan.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. In hoofdstuk 4.2 van deze toelichting vindt een verdere uiteenzetting plaats in het kader van het aspect 'archeologie'.

Tenslotte is ook hier de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' van toepassing. Het onderhavige bouwplan ziet ook hier niet op bodemingrepen dieper dan 30 meter en deze aanduiding levert voor dit bouwplan dan ook geen belemmeringen op.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderhavige toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 komt de handhaving van het plan aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 8 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Bestaande situatie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op twee locaties in de dorpskern Sint Odiliënberg van de gemeente Roerdalen. Deze gemeente is gelegen ten zuiden van de stad Roermond en grenst aan de zuidoostzijde aan de Duitse grens en in noordwestelijke richting aan de gemeenten Echt-Susteren en Maasgouw. De gemeente Roerdalen bestaat uit een zestal dorpskernen en een negental buurtschappen en gehuchten. De dorpskern Sint Odiliënberg is noordwestelijk gelegen binnen de gemeente Roerdalen en ter plaatse is het gemeentehuis gelegen. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een tweetal locaties binnen de dorpskern.

Platanenlaan
De locatie is gelegen in het zuiden van de kern Sint Odiliënberg aan de rand van het stedelijke gebied. De ontwikkeling vindt plaats op het perceel kadastraal bekend als Sint Odiliënberg, sectie G, nummer 384 en heeft een oppervlakte van 598 m^2. In de huidige situatie betreft het een nog onbebouwde kavel binnen het nieuwbouwplan 'T Sittert'.



Luchtfoto de omgeving van het plangebied met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Kanunnik Willemsestraat
De locatie is gelegen in het noorden van de kern Sint Odiliënberg. De ontwikkeling vindt plaats op het perceel kadastraal bekend als Sint Odiliënberg, sectie G, nummer 2305 (ged.), plaatselijk bekend als Sint Odiliastraat 19. Ter plaatse is een woning gelegen met diepe achtertuin die doorloopt tot aan de Kanunnik Willemsestraat.



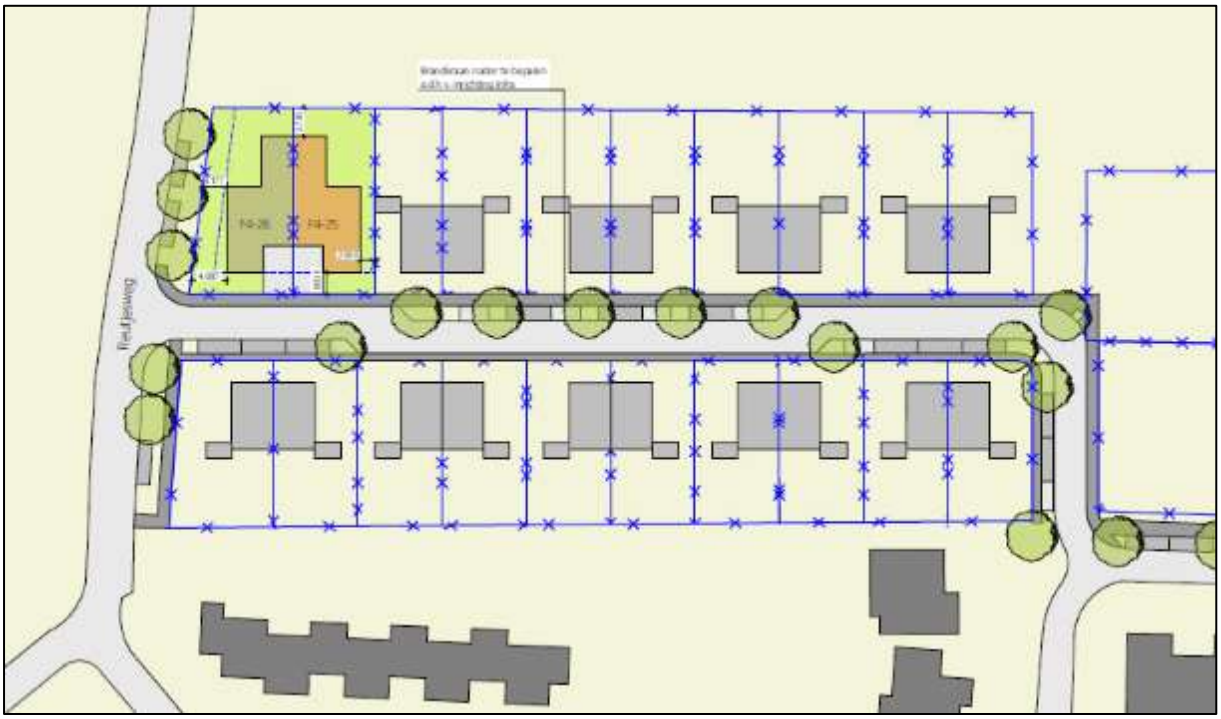
Luchtfoto de omgeving van het plangebied met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Op beide locaties is woningbouw voorzien.

Platanenlaan
Ter plaatse van de Platanenlaan zijn twee grondgebonden en levensloopbestendige woningen voorzien. De beoogde woningen maken onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling 'T Sittert'. De woningen worden naar het karakter van de woningen aan de Platanenlaan gerealiseerd in de vorm van twee-onder-één-kap woningen en parkeren op eigen terrein. Met onderhavige realisatie wordt de gehele uitbreidingslocatie gecompleteerd.

In de navolgende afbeelding is een mogelijke schetsmatige stedenbouwkundige invulling van het plangebied zichtbaar met daarin de ruimtelijke hoofdopzet van onderhavig plan.



Figuur 1 Situering nieuwbouwwoningen (Kern architecten, technisch ontwerp, projectnr. 17010, d.d. 18 februari 2020

Kanunnik Willemsestraat

Ter plaatse van een deel van de huidige achtertuin van de woning aan de Sint Odiliastraat 19 zijn twee grondgebonden en levensloopbestendige nieuwbouwwoningen voorzien. De tuin wordt opgesplitst en ter hoogte van de Kanunnik Willemsestraat worden twee nieuwe woningen gebouwd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 577 m^2.

De twee woningen op deze locatie worden eveneens als twee-onder-één-kap woning gerealiseerd. Parkeren wordt op eigen terrein voorzien. In de navolgende afbeeldingen is een mogelijke schetsmatige stedenbouwkundige invulling van het plangebied zichtbaar met daarin de ruimtelijke hoofdopzet van onderhavig plan.



Figuur 2 Situering nieuwbouwwoningen (Kern architecten, Structuur ontwerp, projectnr.20028, d.d. 16 juni 2020

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Voor beide locaties geldt dat er op elke locatie twee grondgebonden levensloopbestendige nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden.

Aangezien beide locaties zijn gelegen binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel in de omgeving. Stedenbouwkundig bezien wordt onder andere qua hoogte, rooilijnen, typologieën, e.d. zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende woonbebouwing.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte als op (middel)lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt (beknopt) ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging
Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaag baan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging
Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van de woningbouwkavels.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Wel is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

Afweging
Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn[1].

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking locaties
De beoogde ontwikkeling aan de Platanenlaan en de Kanunnik Willemsestraat betreft de toevoeging van in totaal vier woningen.

Het toevoegen van vier woningen is in lijn met de uitspraak[2] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling, dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het beoogde initiatief vereist zodoende geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt aangesloten bij het principe van '*zorgvuldig ruimtegebruik*'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[2] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

Platanenlaan
Volgens de kaart ‘Zonering Limburg’ van het POL2014 ligt deze locatie in de zone ‘Buitengebied’.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering-Limburg' met globale aanduiding plangebied (zwart omlijnd)

Het buitengebied omvat de gronden in het landelijk gebied die niet behoren tot de goudgroene en zilvergroene natuurzones en de bronsgroene landschapszone. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.

In de visie op Midden-Limburg zijn de belangrijkste uitgangspunten voor wonen: werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

Afweging
Onderhavige ontwikkeling maakt onderdeel uit van een locatie die reeds als woningbouwlocatie is aangemerkt en dit is ook planologisch / juridisch in een onherroepelijk bestemmingsplan vastgelegd. Ter plaatse van deze woningbouwlocatie is reeds aangevangen met de bouw van woningen. Met de

onderhavige ontwikkeling wordt de woningbouw afgerond. Feitelijk is er dan ook geen sprake meer van een buitengebied.

Kanunnik Willemsestraat
Volgens de kaart ‘Zonering Limburg’ van het POL2014 ligt het plangebied in de zone ‘overig bebouwd gebied’.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering-Limburg' met globale aanduiding plangebied (zwart omlijnd)

Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is.

Overal moet de programmering ‘over de top heen kijken’ worden toegepast, ook in de regio’s Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken

van incourante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

Naast de kwantitatieve uitdaging is er nog een kwalitatieve uitdaging. Deze uitdaging vraagt in een omslag in denken. Het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad is dan ook een aanzienlijke opgave. De Limburgse woningmarkt heeft belang bij de ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Deze toekomstbestendigheid omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en-gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Afweging
Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen. In het kader van het planvoornemen wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de huidige gronden worden herontwikkeld en passende nieuwbouw wordt gerealiseerd die aansluit op de groeiende kwalitatieve opgave binnen de gemeente en regio. Dit sluit aan bij het toekomstbestendig maken van de Limburgse woningmarkt. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

<u>Ladder voor duurzame verstedelijking</u>
In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

<u>Bestuursafspraken</u>
In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale

Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – Provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De Provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Roerdalen maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' vastgesteld. In het kader van deze regionale uitwerking zijn in artikel 2.4.2 van de verordening de navolgende bestuursafspraken (per regio) vastgelegd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid , kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Boringsvrije zone Roerdalslenk II

Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk II verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op 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 Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter (in zone II) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.

Conclusie

In hoofdstuk 3.3 wordt het regionale woonbeleid nader toegelicht en toegepast op onderhavig voornemen. De ladder voor duurzame verstedelijk is besproken in paragraaf 3.1.4. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op het toevoegen van vier woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast als er 12 of meer woningen worden toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Er zijn namelijk geen grondboringen van dergelijke diepte voorzien. Voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Vanuit de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg.’ Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige ‘Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).’

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie vastgesteld. Na publicatie zal de POVI in werking treden en het POL2014 komt dan te vervallen.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt nader beschreven in de navolgende paragraaf.

Hoofdopgaven
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud
De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:
- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving
De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de 'middenhuur' en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Afweging
Deze ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging, waarbij op 2 locaties woningen worden toegevoegd. Op de locatie ‘Platanenlaan’ wordt een nieuwbouw woonwijk afgerond met twee levensloopbestendige woningen. Ter plaatse was in het oorspronkelijke nieuwbouwplan slechts één woning voorzien. Op de locatie ‘Kanunnik Willemsestraat’ wordt een diepe achtertuin opgesplitst in twee kavels waar levensloopbestendige woningen zijn voorzien. In beide gevallen is sprake van inbreiding. Met de bouw van de in totaal vier levensloopbestendige en duurzame woningen wordt aansluiting gezocht bij de groeiende kwalitatieve opgave binnen de gemeente en regio en de duurzaamheidseisen. Het plan past dan ook in de Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.4 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde State het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld.

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart ‘Wonen, werken en recreëren’ ligt het besluitgebied binnen de ‘Landelijke kernen’.

Conform artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging
In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.3 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de ontwerp-omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (2014) geactualiseerd. In de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021' wordt onder andere de ontwikkelingsrichting van de zeven gemeenten in Midden-Limburg op het gebied van wonen vastgelegd.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat de periode 2014-2017 heeft laten zien dat nieuwbouw en economie niet losgekoppeld kunnen worden. Voor de komende periode heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om ervoor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit wonin-

gen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Hiervoor ligt aan deze actualisatie een nieuw woningmarktonderzoek ten grondslag en zijn de meest recente landelijke, provinciale en regionale ontwikkelingen vertaald.

In de structuurvisie zijn naar aanleiding van de meest recente cijfers afspraken gemaakt over de maximaal aan te houden groei en de reductie van de planvoorraad. Voor Roerdalen geldt dat de maximaal aan te houden groei 380 woningen vanaf 2014 bedraagt. Vanaf de huishoudenstop in 2018 bedraagt het maximaal aantal te bouwen woningen 319. De te realiseren woningen (4 grondgebonden woningen) binnen het plangebied passen binnen dit maximaal aantal te bouwen woningen.

Specifiek voor de kern Sint Odiliënberg geldt dat het richtcijfer van de te bouwen woningen 40 woningen omvat (met aftrek van de overcapaciteit).

Op basis van het uitgevoerde woningmarktonderzoek blijkt verder dat in z'n algemeenheid het aantal huishoudens van 2018 tot 2030 binnen Roerdalen naar verwachting zal afnemen met circa 190 huishoudens. Het aantal huishoudens zal tot 2022 (huishoudenstop) nog toenemen. Wanneer naar de kwantitatieve woningbehoefte per doelgroep wordt gekeken, dan blijkt dat het aantal jongere huishoudens (tot 30 jaar) de komende jaren in Roerdalen afnemen tot circa 370 in 2030. Voor de huishoudens in de middengroep (30-65 jarigen) is sprake van een afname van 5.339 naar 4.380 en voor oudere huishoudens (> 65 jaar) is juist sprake van een toename van 3.396 naar 4.233. Wanneer wordt gekeken naar de kwantitatieve woningbehoefte voor de sociale doelgroep, dan is voor Roerdalen sprake van een afname van 3.311 woningen in 2018 tot 3.214 woningen in 2030. Kort samengevat wordt de woningbehoefte dus grotendeels bepaald door de groeiende groep ouderenhuishoudens. Van alle huishoudens behoort daarnaast 45% tot de sociale doelgroep in de gemeente Roerdalen.

Wanneer wordt gekeken naar de kwalitatieve woningbehoefte, dan bestaat deze grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector. De grootste uitval gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij- /hoekwoningen in de huursector en bij rij/hoekwoningen en 2 onder 1 kapwoningen in de koopsector.

De regio speelt in op de ruimte die de provincie biedt voor wat betreft woningbouw. Allereerst geven de prognoses meer ruimte. Voor de afbouw van de planvoorraad wordt meer tijd genomen. Van de mogelijkheid om nieuwe plannen toe te voegen die aansluiten bij de kwalitatieve behoefte wordt gebruik gemaakt. Aanvullend moet worden geconstateerd dat het aantal huishoudens in Midden-Limburg de afgelopen jaren meer is gegroeid dan het netto toegevoegde aantal woningen. Hierdoor is de druk op de woningmarkt toegenomen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande kern van Sint Odiliënberg en omvat de bouw van grondgebonden seniorenwoningen op een tweetal locaties. Het betreft levensloopbestendige woningen voor alle doelgroepen, waaronder ook senioren. Op de Platanenlaan is één woning opgenomen in de woningbouwprogrammering (Woningbouwontwikkeling 't Sittert). De overige drie woningen zijn niet opgenomen in de woningbouwprogrammering

Op basis van de ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021’ mogen in de periode 2018 t/m 2021 nog 40 woningen in Sint Odiliënberg worden gebouwd. Sinds 1-1-2018 zijn er al 59 woningen gerealiseerd en er zijn nog vergevorderde plannen rondom de Petrusberg.

Kwalitatief is er beperkt behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen in St. Odiliënberg. Volgens de kwaliteitsenvelop zijn in St. Odiliënberg alleen grondgebonden senioren woningen in de koopsector in de prijscategorie tot € 125.000,-- kansrijk.

Echter, de discrepantieanalyse uit onderhavige structuurvisie laat zien dat in de prijscategorieën € 200.000 - € 275.000 en € 275.000 - € 375.000 er ook een behoefte is aan 35 ‘koop’ grondgebonden seniorenwoningen.

In 2019 zijn er al 22 grondgebonden seniorenwoningen in deze prijscategorie opgenomen. Hiervan worden er 6 (tijdelijk) verhuurd en derhalve zijn netto 16 koopwoningen in deze prijscategorie opgenomen. Er resteren dan nog maximaal 19 koopwoningen in deze prijscategorie, waarvan er reeds zestien gereserveerd zijn voor woningbouw op de voormalige schoollocatie ‘Brombemke’.

Dit betekent dat er volkshuisvestelijk nog ruimte is voor de drie beoogde woningen binnen dit plangebied. De prijscategorie voor deze woningen ligt tussen de € 275.000 - € 375.000. Daarnaast zijn de onderhavige woningen levensloopbestendig en derhalve geschikt voor senioren.

Hiermee passen de woningen binnen de ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021’.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Roerdalen 2030

In de ‘Structuurvisie Roerdalen 2030’ (vastgesteld op 26 februari 2013) heeft de gemeente Roerdalen de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. In de structuurvisie wordt de visie op alle kernen in de gemeente voor de periode tot 2030 beschreven.

Het grondgebied van de gemeente Roerdalen bestaat grotendeels uit een bijzonder aantrekkelijk buitengebied. Het Nationaal Park De Meinweg, het Roerdal, het Vlootbeekdal, het Munnichsbos, het Sweeltje en de Linnerheide vormen hierin landschappelijke eenheden van formaat met belangrijke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Roerdalen heeft een afwisselend buitengebied waarin besloten bosgebieden, vergezichten en beken elkaar afwisselen. Het aantrekkelijke landschap vormt hiermee een visitekaartje voor de gemeente. Het is van grote waarde voor de woon- en leefomgeving van de eigen burgers, en voor het (recreatief-toeristisch) imago van Roerdalen naar buiten toe.

Onderhavig besluitgebied is gelegen binnen het kerkdorp ‘Sint Odiliënberg’ en is aan de noordzijde gelegen aan de Roer.

In de structuurvisie wordt voor de kernen nagestreefd om het eigen karakter van de zes dorpen te behouden. De inwoners voelen zich sterk betrokken bij hun eigen dorp en dat moet zo blijven. Daarnaast kunnen de dorpen zich ontwikkelen op een manier die het beste past bij de specifieke kenmerken van het betreffende dorp. Ieder dorp doet waar het goed in is, en samen wordt zo binnen Roerdalen een uitgebreid scala aan kwaliteiten en voorzieningen geboden. Hiermee wordt een oplossingsrichting geboden voor teruglopende levensvatbaarheid voor alle voorzieningen in alle dorpen.

Structuurvisiekaart
Het ruimtelijk raamwerk van Roerdalen, zoals dit in de Nota Bouwstenen is weergegeven, heeft de leidraad gevormd voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De uitwerking van het ruimtelijk raamwerk is verbeeld op de structuurvisiekaart. Het is belangrijk vast te stellen dat de structuurvisiekaart geen bestemmingsplankaart is en dat deze daardoor geen ontwikkelingen onwrikbaar vastlegt. Het gaat om de hoofdlijnen van beleid, die verder worden uitgewerkt in andere plannen zoals bestemmingsplannen.

Op de structuurvisie kaart zijn beide locaties aangewezen als ‘kern’. Zonder een verdere specifieke functie of ontwikkelinrichting.

Woonvisie
In een landelijke regio als Roerdalen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei.
Het bestaande woningbouwprogramma omvat reeds meer woningen dan is benodigd.

Prioriteit krijgt herstructurering van de bestaande woon- en leefomgeving. Belangrijk is verder dat hergebruik van leegstaande woningen voor sloop en nieuwbouw gaat. Daarentegen is sloop en nieuwbouw niet altijd te voorkomen bij het streven naar kwalitatief goede woningen. Verder gaat inbreiding voor uitbreiding, waarbij het ook belangrijk is om voldoende groene ruimtes en ‘lucht in het dorp’ te waarborgen of te ontwikkelen als deze ontbreken.

Per saldo is in de dorpen dus meer aandacht nodig voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Deze voldoet als gevolg van een veranderende bevolkingssamenstelling niet geheel meer aan de huidige en toekomstige eisen, terwijl de woonkwaliteit een belangrijke invloed heeft op de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente. De gemeente Roerdalen hanteert derhalve de navolgende spelregels in haar woonvisie:

- Bouwen voor doelgroepen;
  De bouw van woningen moet aansluiten op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern.
- Provinciale/regionale afspraken;
  De bouw van woningen moet zijn afgestemd op de provinciale/regionale afspraken over woningbouw.
- Hergebruik gaat boven sloop en nieuwbouw;
  Door hergebruik van leegstaande woningen te laten prevaleren boven de bouw van nieuwe woningen wordt het totale aantal woningen (en dus overcapaciteit) zoveel mogelijk voorkomen.
- Kwaliteit gaat boven hergebruik;

De woonkwaliteit is een belangrijk onderdeel van de leefkwaliteit. Sloop en nieuwbouw is niet altijd te voorkomen bij het streven naar kwalitatief goede woningen.

- Inbreiding gaat boven uitbreiding;
  Door uitbreiding van de kernen te vermijden wordt verstening en verrommeling van het landschap voorkomen. Daarnaast kan terugloop van bewoners (en daarmee gepaard gaand de voorzieningen), in de kernen worden beperkt door inbreiding in de kernen de voorkeur te geven.

Conclusie
Onderhavig plan heeft betrekking op de ontwikkeling van een inbreidingslocatie, waarbij ter plaatse van de Platanenlaan een grotere woningbouwontwikkeling (’t Sittert) als het ware wordt afgebouwd en ter hoogte van de Kanunnik Willemsestraat wordt een woonstraat opgevuld met twee woningen.
De beoogde woningen zijn op beide locaties levensloopbestendig en uitermate geschikt voor senioren. Zoals volgt uit paragraaf 3.3.1 passen de beoogde woningen in het regionale beleid en daarmee ook binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Beleidsregel ‘Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)’

De ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021’ is nader uitgewerkt in de beleidsregel ‘compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019’. De realisatie van nieuwe woningbouwontwikkelingen heeft een negatief effect op de huidige woningvoorraad. Ter compensatie wordt derhalve voor specifieke initiatieven een financiële compensatie vereist. De compensatieregeling is zodoende van toepassing op nieuw te bouwen woningen, die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst.

De beleidsregel wordt enkel toegepast indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (artikel 4 van voornoemde beleidsregel):

1. De ruimtelijke kwaliteit en de locatie van het initiatief wordt door de gemeente akkoord bevonden;
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;
3. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project;
4. Door de gemeente wordt geconcludeerd, na bewijsvoering 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.
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.

De financiële compensatie voor grondgebonden seniorenwoningen bedraagt €0,- per woning. Er wordt daarom geen bijdrage in rekening gebracht.

Conclusie

De beoogde twee woningen aan de Kanunnik Willemsestraat en de bouw van één extra woning aan de Platanenlaan zijn niet opgenomen op de planvoorraadlijst. Van de twee nieuwbouwwoningen op laatstgenoemde locatie maakt de realisering van één woning onderdeel uit van het woningbouwproject 't Sittert dat wel is opgenomen op de planvoorraadlijst. Om medewerking te verlenen aan onderhavige woningbouw moeten drie van de vier te bouwen woningen voldoen aan de gestelde voorwaarden van artikel 4. Indien daaraan wordt voldaan wordt een financiële compensatie door de gemeente in rekening gebracht. Hierna volgt een analyse op basis van de in artikel 4 gestelde voorwaarden.

1. De gemeente is akkoord gegaan met woningbouw op beide locaties. In beide gevallen wordt een woonstraat afgebouwd hetgeen de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.
2. De woningen zijn grondgebonden seniorenwoningen en daarmee geschikt voor senioren en vallen binnen de prijscategorie € 275.000 - € 375.000 . Uit de discrepantieanalyse, zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 van deze toelichting, volgt dat er behoefte is aan dit type woningen. Dit zijn woningen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 120 m^2 en met maximaal drie kamers (woonkamer én slaapkamers) en alle basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, keuken) op de begane grond, incl. een evt. inpandige berging. In de raadvergadering van 12 november 2020 is door de wethouder Wonen toegezegd dat dit begrip in de praktijk ruim wordt uitgelegd. Ook als een woning een gebruiksoppervlak van 120 m^2 en met maximaal drie kamers (woonkamer én slaapkamers) en alle basisvoorzieningen (slaapkamer, badkamer, keuken) op de begane grond, incl. een evt. inpandige berging passen we de beleidsregel toe. Voor grondgebonden seniorenwoningen bedraagt het compensatiebedrag €0,- .
3. Het betreft de toevoeging van vier woningen en daarmee wordt ruimschoots onder het gestelde maximum van 20 woningen gebleven.
4. Het betreft hier een ontwikkeling waarbij geen mogelijkheden zijn om fysiek te onttrekken of uitruil plaats te laten vinden met plannen die reeds vergund zijn, een planologische bouwtitel hebben en/of waarvoor een juridisch afdwingbare realisatieovereenkomst is gesloten.
5. Het plan voldoet aan 3 van de 5 criteria van de kwaliteitszeef, namelijk
    - Er is sprake van inbreiding;
    - Het plan is onderscheidend op basis van duurzaamheid. Het betreft hier namelijk nul-op-de-meter woningen. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.7 'Duurzaamheid'.
    - Er is sprake van levensloopbestendig wonen.

Uit het voorgaande volgt dat de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019' kan worden toegepast.

3.4.3 Gemeentelijk kwaliteitsmenu - LKM+

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM wordt uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu dat wordt verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Hiermee kan het beleid worden afgestemd op de speci-

fieke situatie voor de gemeente Roerdalen. De gemeente Roerdalen heeft in de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' een op de gemeente Roerdalen afgestemd kwaliteitsmenu vastgelegd, te weten het LKM+.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen die middels een bestemmingsplanwijziging of -afwijking mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving

In de tabel met ruimtelijke ontwikkelingen (bijlagen 2A en 2B) is aangegeven voor welke ontwikkelingen het gemeentelijk kwaliteitsmenu van toepassing is. Omdat het LKM als uitgangspunt is gehanteerd, is het gemeentelijk kwaliteitsmenu het LKM+ genoemd.

Conclusie
In relatie tot onderhavige ontwikkeling is bijlage 2B van belang aangezien deze van toepassing is op ruimtelijke ontwikkelingen in de bebouwde kom / binnen de rode contour. Onderhavig besluitgebied is gelegen binnen de bebouwde kom (kern Sint Odiliënberg). Voor woningbouwontwikkelingen in de kern geldt in dit geval module 12 'Woningen'. Voor deze module geldt een LKM+ bijdrage van € 35,- per m^2 bouwvlak. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.

3.4.4 Welstandsnota 2018

In de raadsvergadering van 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Roerdalen besloten om uit de Welstandsnota 2016 de gebieden met niveau 2, 3 en 4 voor een periode van 2 jaar geheel welstandsvrij te verklaren. Dat betekent dat alleen de wettelijk verplichte monumenten en de plannen binnen een 'niveau 1 gebied' aan de omgevingscommissie ter beoordeling worden voorgelegd. De overige plannen worden niet meer voorgelegd. Wel blijft de excessenregeling van kracht. Deze nieuwe insteek is in de Welstandsnota 2018 geformaliseerd.

Niveau-1 gebieden
De gemeente Roerdalen staat voor zelfsturing en diversiteit. In bepaalde gebieden blijft sturing echter toch nodig. Sommige gebieden zijn beeldbepalend voor een gemeenschap. De gemeente wil voorkomen dat dit beeld wordt aangetast, dit is in het belang van de gehele gemeenschap.

Daarnaast zijn er (nieuwbouw)plannen waarin een bepaalde sfeer, thema of kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hierin is het niet gewenst om gehele vrijheid te geven. Om de directe omgeving te beschermen is het gewenst om sturing te geven aan bouwplannen die (grote) invloed hebben op de kwaliteit van de omgeving. Middels een beeldkwaliteitsplan kan worden gestuurd op een gewenste uitstraling.

In principe geldt het welstandsvrij beleid voor het gehele grondgebied van de gemeente, maar om bepaalde ruimtelijke en esthetische kwaliteiten beter te beschermen of waarborgen, worden er twee uitzonderingssituaties gemaakt. Deze gebieden zijn dus niet welstandsvrij. Het betreft de beeldbepalende dorpsgezichten en de in- en uitbreidingslocaties.

Niveau-2 gebieden (Welstandsvrij)
De gemeente stelt alleen eisen aan de uiterlijke kwaliteit van bouwwerken als dit ook echt nodig is. Hiermee wordt getracht de 'belasting' of eisen aan de klant zo gering mogelijk te houden waarbij wel het algemeen belang wordt gerespecteerd. Daarom wordt er uitgegaan van een basis van welstandsvrijheid.

Afweging
Beide locaties zijn in een niveau-2 gebied gelegen. Dit betreft het welstandsvrije gebied. Derhalve is het niet noodzakelijk om te toetsen aan de welstandsnota 2018. Wel blijft de excessenregeling van kracht. Dit houdt in dat, mocht er sprake zijn van een bouwwerk dat ‘in ernstige mate in strijd is met de eisen van welstand’ het college van B&W de strijdige situatie ongedaan mag maken.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen
Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Platanenlaan
Ten tijde van de verantwoording van de totale woningbouwontwikkeling 't Sittert' heeft reeds verkennend bodemonderzoek plaats gevonden.

Door Econsultancy is op 23 augustus 2018 een geactualiseerd vooronderzoek uitgevoerd eveneens voor de totale woningbouwontwikkeling. Uit dit onderzoek is niet gebleken dat het gebruik of de functie van het gebied is gewijzigd. De locatie was destijds agrarisch gebruik en inmiddels is gestart met de bouw van de beoogde nieuwbouwwoningen. Op de locatie waar dit bestemmingsplan in voorziet kan op basis van het huidige bestemmingsplan een woning worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één extra woning mogelijk. Het uitgevoerde actualiserend vooronderzoek is nog recent genoeg om aan de onderhavige ontwikkeling medewerking te kunnen verlenen.

Alle onderzoeken zijn middels een briefrapportage toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het thans vigerende bestemmingsplan 'T Sittert'.[3] Volledigheidshalve is deze briefrapportage als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

Kanunnik Willemsestraat
Ten behoeve van deze locatie is door Econsultancy een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd.[4] Deze onderzoeksrapportage is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd. Hierna wordt volstaan met een samenvatting.

[3] Aveco de Bondt, Actualiserend dossieronderzoek, referentie B-FK-111-182441, d.d. 21 september 2018
[4] Econsultancy, Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem Kanunnik Willemsestraat te Sint Odiliënberg, rapportnr. 14070.001, d.d. 23 november 2020

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Conclusie
Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen
Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaai en industrielawaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van de woning. Onderhavig planvoornemen is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen of een industrieterrein.

Toetsing
Platanenlaan
Onderhavige ontwikkeling is gelegen op de hoek van de Platanenlaan en de Reutjesweg. Beide wegen betreffen een 30km/u weg. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek ‘wegverkeerslawaai’ uit te voeren.
Kanunnik Willemsestraat

Onderhavige ontwikkeling is gelegen aan de gelijknamige Kanunnik Willemsestraat. Deze weg betreft een 30km/u weg. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek ‘wegverkeerslawaai’ uit te voeren.

Conclusie
Vanuit het aspect ‘geluidhinder’ bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen
Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid;

a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM
De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM
Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg

	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van vier wooneenheden, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

Platanenlaan

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM_{10} ter plaatse tussen de 16 en 18 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen 13 en 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

Kanunnik Willemsestraat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving bedraagt de concentratie PM_{10} ter plaatse tussen de 16 en 18 µg/m³, de concentratie $PM_{2,5}$ tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen 13 en 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse dus goed te noemen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet

voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Toetsing
Platanenlaan
Inrichtingen
In de omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De meest dichtbij gelegen inrichting betreft een bedrijf met een bovengrondse propaantank aan Het Sittert. Deze inrichting ligt op ruim 570 meter ten westen van de locatie. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze tank is 25 meter en reikt hiermee niet tot het plangebied. Gezien de grote tussenliggende afstand ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Voor het overige zijn er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor dit plan.

Risicovol transport over wegen
Op circa 260 meter ten oosten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N293. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging ten opzichte van deze weg levert daarom geen belemmeringen op. Gezien de beperkte mate waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N293, in combinatie met de grote tussenliggende afstand, ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg.

Risicovol transport over spoor- en vaarwegen
In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoor- of vaarwegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen
Op circa 590 meter ten zuiden van het plangebied vindt transport van aardgas door twee buisleidingen plaats. Deze leidingen maken deel uit van de transportroute A-520 en hebben een 1% letaliteitsgrens van 310 meter. Het plangebied ligt hierdoor buiten het invloedsgebied van de aardgasleidingen.

Kanunnik Willemsestraat
Inrichtingen
In de omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De meest dichtbij gelegen inrichting betreft een bedrijf met een bovengrondse propaantank aan Het Sittert. Deze inrichting ligt op ruim 850 meter ten zuiden van de locatie. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze tank is 25 meter en reikt hiermee niet tot het plangebied. Gezien de grote tussenliggende afstand ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Voor het overige zijn er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor dit plan.

Risicovol transport over wegen
Op circa 270 meter ten oosten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N293. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging ten opzichte van deze weg levert daarom geen belemmeringen op. Gezien de beperkte mate waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N293, in combinatie met de grote tussenliggende afstand, ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg.

Risicovol transport over spoor- en vaarwegen
In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen spoor- of vaarwegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen
Op circa 1,4 kilometer ten zuiden van het plangebied vindt transport van aardgas door twee buisleidingen plaats. Deze leidingen maken deel uit van de transportroute A-520 en hebben een 1% letaliteitsgrens van 310 meter. Het plangebied ligt hierdoor buiten het invloedsgebied van de aardgasleidingen.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen
Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en

aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Toetsing

Platanenlaan
In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De beoogde twee woningen zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De wooneenheden betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert.

De dichtstbijzijnde gelegen milieubelastende activiteit betreft een glastuinbouwbedrijf aan de Reutjesweg 49A tussen de kernen Sint Odiliënberg en Posterholt / Het Reutje. Deze milieucategorie 2 activiteit ligt op circa 240 meter ten zuiden van het plangebied. Formeel geldt de grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid tot de milieugevoelige functie. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Het planvoornemen ligt op meer dan voldoende afstand ten opzichte van milieubelastende activiteiten in de omgeving. Daarnaast zijn er in de huidige situatie reeds diverse woningen dichter bij milieubelastende activiteiten gelegen, waardoor deze als maatgevend beschouwd kunnen worden. In de te realiseren woningen zal derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De twee woningen belemmeren bedrijven en inrichtingen in de omgeving niet.

Kanunnik Willemsestraat
In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De beoogde twee woningen zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De wooneenheden betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert.

De dichtstbijzijnde gelegen milieubelastende activiteit betreft een horecagelegenheid aan de Molenweg 18 te Sint Odiliënberg. Deze milieucategorie 1 activiteit ligt op circa 210 meter ten oosten van het plangebied. Formeel geldt de grootste richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar, tot de milieugevoelige functie. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Het planvoornemen ligt op meer dan voldoende afstand ten opzichte van milieubelastende activiteiten in de omgeving. Daarnaast zijn er in de huidige situatie reeds diverse woningen dichter bij milieubelastende activiteiten gelegen, waardoor deze als maatgevend beschouwd kunnen worden. In de te realiseren woningen zal derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. De twee woningen belemmeren bedrijven en inrichtingen in de omgeving niet.

Conclusie
Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.1.6 M.e.r.-plicht

Beoordeling directe m.e.r.-plicht
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen
De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*" De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Een m.e.r.-beoordeling is eveneens niet noodzakelijk

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)
Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.4 blijkt dat van significante effecten, die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht, geen sprake is.

Conclusie
Met de realisatie van in totaal vier woningen, ligt de omvang van de ontwikkeling ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen

of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Eveneens is een m.e.r.-beoordeling ook niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

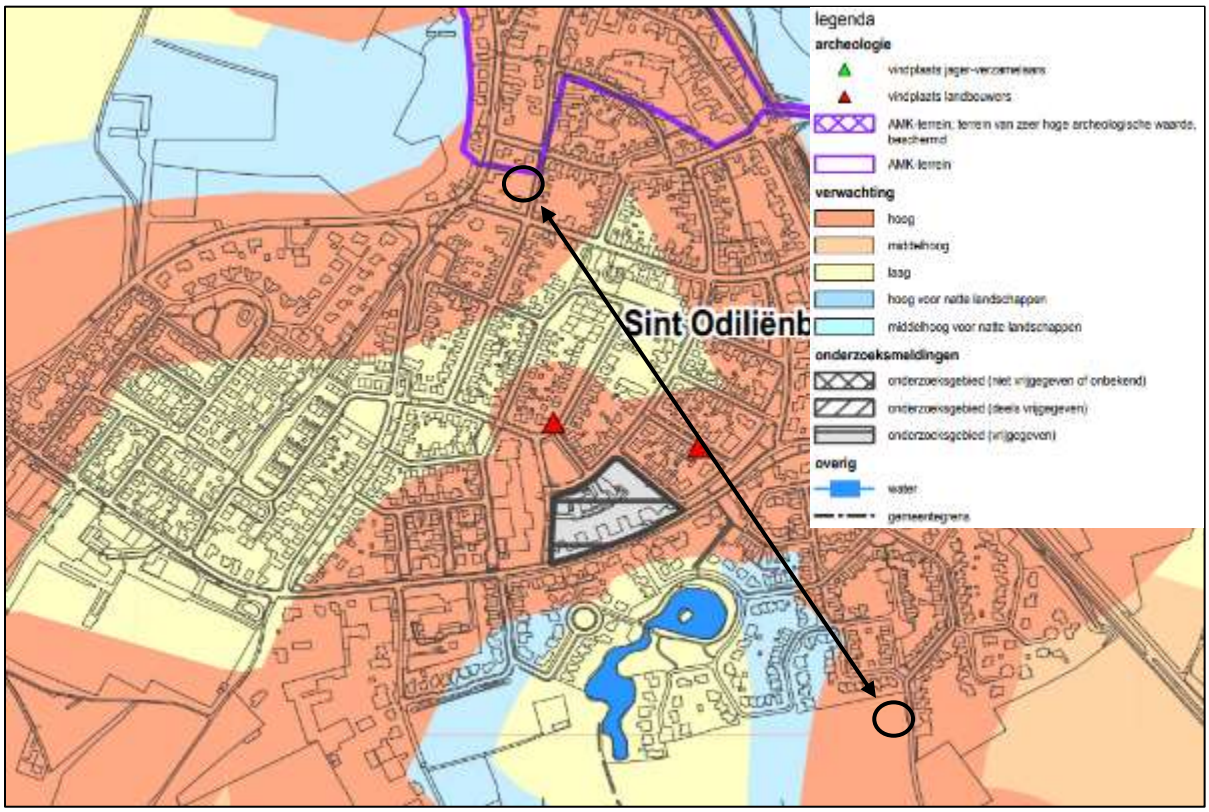
Algemeen
Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Archeologische beleidskaart
Ingevolge de Archeologische beleidskaart van de gemeente Roerdalen hebben beide locaties de aanduiding “hoog”. Deze categorie omvat gebieden met een hoge verwachting.



Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (zwart omlijnd)

Toetsing
Op dit moment is er ter plaatse van beide locaties sprake van de bestemming ‘wonen’.

Platanenlaan
In het kader van de totale woningbouwontwikkeling ’t Sittert’ is in het verleden archeologisch onderzoek uitgevoerd. Vervolgens zijn voor deze locatie diverse bestemmingsplannen vastgesteld en is geconstateerd dat de hoge archeologische waarde uit de Archeologische beleidskaart voor deze locatie niet behoeft te worden opgenomen.

Kanunnik Willemsestraat
Voor de locatie aan de Kanunnik Willemsestraat geldt ingevolge het vigerende bestemmingsplan ‘1e herziening Kernen Roerdalen’ de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Voor deze bestemming geldt dat voor ontwikkelingen die een grotere oppervlakte hebben dan 1.000 m^2, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het perceel waarop de twee woningen gerealiseerd worden heeft een omvang van circa 577 m^2 en dit is ruim minder dan de gestelde ondergrens van 1.000 m^2. Hierdoor is een archeologisch onderzoek op deze locatie niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Cultuurhistorie

Platanenlaan
Conform de welstandnota van de gemeente Roerdalen zijn ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving geen rijks- en of gemeentelijkemonumenten aanwezig. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn ter plaatse van het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelegen. De Reutjesweg is ter hoogte van de locatie 'Platanenlaan' aangewezen als een 'andere weg ouder dan 1806'. Met de onderhavige ontwikkeling wordt geen enkele invloed uitgeoefend op deze cultuurhistorische status. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden en de welstandnota van de gemeente Roerdalen zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

Kanunnik Willemsestraat
Conform de welstandnota van de gemeente Roerdalen is enkel het Rijksmonument de 'Molen van Verbeek' in de directe omgeving gelegen. Op de locatie zelf zijn geen cultuurhistorische waarden van toepassing. Op ruim 80 meter is de 'Molen van Verbeek' gelegen. Het betreft hier een bergkorenmolen die in 1876 gebouwd werd en is aangewezen als rijksmonument. De onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op deze monumentale status. Vanuit de aanwezige cultuurhistorische waarden en de welstandnota van de gemeente Roerdalen zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit initiatief.

Conclusie
In het plangebied bestaan er voor de voorziene ontwikkeling geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in of in de directe nabijheid van het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Conclusie
Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

Natuurwetgeving
De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming
Platanenlaan
De locatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Roerdal', 'Meinweg' en 'Grensmaas' bevinden zich respectievelijk op 750 meter ten noorden, 5,6 kilometer ten noordoosten en 9,6 kilometer ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd.[5] Uit het onderzoek en de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 290 meter ten oosten van de locatie aan de overzijde van de N293. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Kanunnik Willemsestraat
De locatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Roerdal', 'Meinweg' en 'Grensmaas' bevinden zich respectievelijk op 80 meter ten westen, 5,8 kilometer ten noordoosten en 9,2 kilometer ten westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als ge-

[5] *Vitaal Bouw BV, Platanenlaan St. Odiliënberg, Aeriuskenmerk RsLYqfWNtSE6, d.d. 9 december 2020*

volg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd.[6] Uit het onderzoek en de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 80 meter ten westen van de locatie. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Platanenlaan

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zijn geen bomen aanwezig. Het aspect beschermde houtopstanden vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Kanunnik Willemsestraat

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zijn bomen aanwezig. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Het aspect beschermde houtopstanden vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Soortenbescherming

Ter plaatse van beide locaties is reeds de bestemming ‘Wonen’ aanwezig. De ontwikkeling op beide locaties betreft enkel het toevoegen van enkele woningen binnen een reeds verstoord gebied. Derhalve is het niet noodzakelijk om een quickscan flora en fauna te laten uitvoeren omdat er geen soorten worden aangetast met onderhavige ontwikkelingen. Volledigheidshalve volgt voor beide locaties nog een korte toelichting.

Platanenlaan

Op de planlocatie is sprake van een braakliggend terrein en er vinden in de nabije omgeving al geruime tijd bouw- en aanlegwerkzaamheden plaats. Het is dan ook zeer onwaarschijnlijk dat ter plaatse

[6] *Vitaal Bouw BV, Kanunnik Willemsestraat 8 +10 St. Odiliënberg, Aeriuskenmerk RWyGeoENHJVA, d.d. 9 december 2020*

beschermde soorten aanwezig zijn. Uiteraard wordt bij de bouw rekening gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht voor eventueel aanwezige individuen.

Kanunnik Willemsestraat
In tegenstelling tot de locatie ‘Platanenlaan’ is op deze locatie begroeiing aanwezig. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal deze begroeiing gerooid worden. Om ervoor te zorgen dat bij de werkzaamheden de habitat mogelijk aanwezige soorten niet wordt aangetast zullen de volgende aspecten in acht worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels wordt, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen uitgevoerd, of er zal een controle plaatsvinden om de aanwezigheid van een broedgeval uit te sluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht zal voldoende zorg worden dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan zal worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie
Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/goudgroene zone) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van soorten dan wel een vergunningaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Vanuit het aspect ecologie bestaan er kortom geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
Platanenlaan
De locatie is bereikbaar via de Platanenlaan en is gelegen op de hoek van de Platanenlaan en de Reutjesweg. De Platanenlaan is verder weer (via de Reutjesweg en Schaapsweg) ontsloten op de Rijksweg (N293). De platanenlaan en de Reutjesweg betreffen een 30 km/uur-weg.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Ter plaatse worden twee twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd, overeenkomend met CROW-type: twee twee-onder-één-kap koopwoningen, in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ in de gemeente Roerdalen (niet stedelijk). In totaal worden maximaal achttien (negen per woning) verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen. Het plangebied is verder ook goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Kanunnik Willemsestraat
Het plangebied is bereikbaar via de Kanunnik Willemsestraat. De Kanunnik Willemsestraat is verder weer (via de Bernhardlaan) ontsloten op de Rijksweg (N293). De Kanunnik Willemsestraat betreft een 30 km/uur-weg.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Ter plaatse worden twee twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd, overeenkomend met CROW-type: twee twee-onder-één-kap koopwoningen, in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ in de gemeente Roerdalen (niet stedelijk). In totaal worden maximaal achttien (negen per woning) verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de wegen berekend op een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen. Het plangebied is verder ook goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Parkeren
Platanenlaan
De gemeente Roerdalen hanteert geen eigen parkeerbeleid. Derhalve zijn parkeernormen berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van twee twee-onder-één-kap woningen, overeenkomend met CROW-type: twee twee-onder-één-kap koopwoningen, in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ in de gemeente Roerdalen (niet stedelijk). In totaal zijn er voor onderhavige ontwikkeling 5,2 parkeerplaatsen benodigd (2,6 per woning). In onderhavige ontwikkeling zal sprake zijn van parkeren op eigen terrein waarbij er plaats zal zijn voor twee parkeerplaatsen per woning.

Kanunnik Willemsestraat
De gemeente Roerdalen hanteert geen eigen parkeerbeleid. Derhalve zijn parkeernormen berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van twee twee-onder-één-kap woningen, overeenkomend met CROW-type: twee twee-onder-één-kap koopwoningen, in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ in de gemeente Roerdalen (niet stedelijk). In totaal zijn er voor onderhavige ontwikkeling 5,2 parkeerplaatsen benodigd (2,6 per woning). In onderhavige ontwikkeling zal sprake zijn van parkeren op eigen terrein waarbij er plaats zal zijn voor twee parkeerplaatsen per woning.

Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundige systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Met dit Nationaal Waterplan zet het Rijk een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het Rijk streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een water robuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater en waterkwaliteit, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Platanenlaan

Grondwater en waterkwaliteit

De locatie ligt niet binnen waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. De locatie is wel gelegen binnen de 'boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Ter plaatse van deze zone is het niet toegestaan om boorputten dieper dan 30 meter te graven of werken uit te voeren die schade kunnen toebrengen aan de 'Bovenste Brunssumklei'. Onderhavige ontwikkeling voorziet enkel in de realisatie van twee woningen. Tevens is er ter plaatse sprake van de bestemming 'Wonen'.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Uit zowel de POL2014-kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

Hemel- en afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt dit nader uitgewerkt.

Kanunnik Willemsestraat

Grondwater en waterkwaliteit

De locatie ligt niet binnen waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. De locatie is wel gelegen binnen de 'boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Ter plaatse van deze zone is het niet toegestaan om boorputten dieper dan 30 meter te graven of werken uit te voeren die schade kunnen toebrengen aan de 'Bovenste Brunssumklei'. Onderhavige ontwikkeling voorziet enkel in de realisatie van twee woningen. Tevens is er ter plaatse sprake van de bestemming 'Wonen'.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater
In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Uit zowel de POL2014-kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

Hemel- en afvalwater
Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg dienen toekomstige hemelwatervoorzieningen in Noord- en Midden-Limburg gedimensioneerd te worden op een bui van 100 mm per vierkante meter verhard oppervlak met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.
Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt dit nader uitgewerkt.

Conclusies
Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen.

4.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De BENG vervangt de sinds 1995 toegepaste energieprestatiecoëfficiënt (EPC).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:
1. de maximale energiebehoefte in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m^2.jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

De 3 BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan de grenswaarde en de BENG-eisen zijn verschillend voor ieder gebouwtype.

Naast de BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluittaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat nieuwe woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

Toepassing
De beoogde woningen worden nul-op-de-meter gerealiseerd en uitgevoerd en er wordt rekening gehouden met de BENG-eisen. Zodoende wordt voldaan aan de wettelijk vastgelegde duurzaamheidsdoelstellingen

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1: 500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak waar de nieuwe wooneenheden, alsmede verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Door middel van aanduidingen zijn aanvullende (bouw)regels, waaronder het maximum aantal woningen, de goothoogte, het achtererf en een bebouwingsvrije zone weergegeven.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft welis-

waar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het

bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten. Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Tuin'
De voorzijde van het perceel aan de Kanunnik Willemsestraat is bestemd als 'Tuin'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede paden en wegen.

'Wonen'
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'wonen'. Binnen de enkelbestemming zijn, naast woningen binnen het bouwvlak, voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater, paden, verhardingen en in- en uitritten toegestaan conform de regels uit het bestemmingsplan '1e herziening kernen Roerdalen' (vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 17 juni 2016) en bestemmingsplan 'T Sittert' (vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 23 mei 2019). Daarnaast zijn binnen de enkelbestemming gebouwen en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om het aantal te bouwen wooneenheden te wijzigen of te laten vervallen, indien niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het plan met de bouw van de woningen is aangevangen, geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend of een verleende omgevingsvergunning is ingetrokken.

'Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'
De voor Waarde - Archeologie - 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. In de regels is een bouwverbod opgenomen. Dit bouwverbod is echter niet van toepassing indien de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 1.000 m² bedraagt en de ondergrondse bouwdiepte ten hoogste 40 cm bedraagt.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel
In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze

bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels zijn regels gesteld die gelden voor alle bestemmingen uit hoofdstuk 2. In dit geval zijn dit regels met betrekking tot ondergronds bouwen, bestaande afstanden en maten en infiltratie van hemelwater. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van het aantal noodzakelijk aan te leggen parkeerplaatsen bij bouwen, uitbreiden of verbouwen van gebouwen.

Algemene gebruiksregels
In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen wat betreft de borging van de waterberging in onderhavig bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels
Hierin is de ‘milieuzone – roerdalslenk II’ opgenomen die nadere regels stelt over bodemingrepen dieper dan 30 meter beneden maaiveld.

Algemene afwijkingsregels
In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Algemene procedureregels
In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij een binnenplanse wijziging of het stellen van nadere eisen.

Overige regels
In deze regels zijn de voorrangsbepalingen voor bestemmingen opgenomen, wordt ingegaan op de consequenties van een overtreding van de gebruiksregels en wordt duidelijk gemaakt hoe overige wettelijke regelingen in relatie staan tot de regels in dit bestemmingsplan.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht
In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel
Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de bouw van vier wooneenheden en betreft daarmee een bouwplan. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak
Er is geen sprake van inspraak. Het bestemmingsplan wordt meteen als ontwerp ter inzage gelegd.

Vooroverleg
Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het Waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Gezien de ligging binnen het stedelijk gebied en het gestelde in de Interim Belangenstaat van de provincie Limburg zijn er met dit plan ook geen provinciale belangen gemoeid en is vooroverleg met de provincie eveneens niet noodzakelijk. Verder zijn de waterbelangen van het Waterschap meegenomen en is vooroverleg met het Waterschap eveneens niet benodigd.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 16 augustus 2021 tot en met 27 september voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend met betrekking tot het plandeel Platanenlaan. De gemeente heeft de zienswijze beoordeeld en dit vastgelegd in een Nota van Zienswijzen dat als bijlage 5 aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.[7]

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het onderhavige bestemmingsplan. Wel zijn ambtshalve enkele tekstuele aanpassingen gedaan. Het provinciale beleid in deze toelichting is geactualiseerd gelet op de vaststelling van de Provinciale Omgevingsvisie en de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsverordening Limburg. Daarnaast zijn in de regels enkele foutieve verwijzingen naar regels en bijlagen hersteld. Inhoudelijk is in de regels niets aangepast.

[7] Gemeente Roerdalen, Nota van Zienswijzen, d.d. 6 oktober 2021

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** 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 bestuursrechtspraak van de Raad van State.

REGELS

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 12

Artikel 3 Tuin 12
Artikel 4 Wonen 14
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4 19

Hoofdstuk 3 Algemene regels 22

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 22
Artikel 7 Algemene bouwregels 23
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 24
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 25
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 26

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 27

Artikel 11 Overgangsrecht 27
Artikel 12 Slotregel 28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Platanenlaan & Kannunik Willemsestraat te Sint Odiliënberg met identificatienummer NL.IMRO.1669.BPOLD2021PLATKNWS-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 antennedrager:

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

1.9 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.

1.10 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 (bedrijfs)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, vastgesteldtechnisch 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 het veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.24 bouwperceelgrens:

de 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 uitgestald en/of geleverd worden.

1.29 erfafscheiding:

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

1.30 gebouw:

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

1.31 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.

1.32 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 3, in acht dient te worden genomen.

1.33 Huishouden

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

1.34 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 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°.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 overig bouwwerk:

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

1.39 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.

1.40 peil:

- 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;
- in andere gevallen: maximaal 30 cm boven de gemiddelde hoogte van het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.41 pergola

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

1.42 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.

1.43 standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten:

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

1.44 twee-aaneenwoning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen, alsmede wanneer deze beide hoofdgebouwen worden verbonden middels twee bijbehorende bouwwerken.

1.45 verticale bouwdiepte:

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

1.46 vloeroppervlakte:

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

1.47 voorgevel:

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

1.48 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;

1.49 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.

1.50 wonen:

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

1.51 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.

1.52 zorgwoning

een woning of wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal één van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning- op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem- is geïndiceerd voor zorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal één van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij 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 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 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, gevelen kroonlijsten, luifels, uitbouwen, erkers, 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.

2.9 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.

2.10 bouwhoogte van een antenne-installatie

ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;

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.

2.11 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.12 bruto vloeroppervlak

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

2.13 aanvullende meetregels

Bij het meten gelden de volgende aanvullende regels:

- 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;
- 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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. paden en wegen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Op de voor Tuin aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, met dien verstande dat:

a. een erker aan de voor- of zijgevel van een hoofdgebouw is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. de diepte, gemeten uit de betreffende gevel(s) van het hoofdgebouw, niet meer dan 1,5 m bedraagt;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van de erker(s) bij elke woning niet meer dan 6 m² bedraagt;
    3. een erker niet meer dan 1 bouwlaag heeft;
    4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan de erker wordt aangebouwd;
b. een overkapping boven de voordeur is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. de breedte maximaal 120% bedraagt van de breedte van de entreepartij;
    2. de horizontale diepte niet meer dan 1.50 meter bedraagt, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd;
    3. het om een open constructie zonder zijwanden gaat;
    4. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.
c. per woning maximaal 1 vlaggenmast is toegestaan met een hoogte van maximaal 8 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 van deze regels:

3.3.1 Eén bijbehorende bouwwerk

voor het oprichten van één bijgebouw op de voor 'Tuin' aangewezen gronden, onder voorwaarde dat:

a. het oppervlak van het bijbehorend bouwwerk voor zover gelegen binnen de bestemming 'tuin' 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 bijbehorende bouwwerk tot de aan de weg gelegen zijde van de bestemmingsgrens, mede in verband met de verkeersveiligheid, ten minste 1,50 meter bedraagt.

3.3.2 Erfafscheidingen op hoekpercelen

voor het oprichten van een erfafscheiding vóór maximaal een van de voorgevelrooilijnen op hoekpercelen, onder voorwaarde dat:

a. de maximum 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.

3.3.3 Een pergola

voor het oprichten van een pergola op de voor 'Tuin' aangewezen gronden, onder voorwaarde dat:

a. de maximum hoogte 3 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.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, in de volgende categorieën:
   1. vrijstaande woningen;
   2. twee aaneen gebouwde woningen;
b. al dan niet in combinatie met een beroep aan huis, zoals nader beschreven in 4.5.1;

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;
e. parkeren.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

4.2.1 Algemeen

a. nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het ter plaatse genoemde aantal niet mag worden overschreden.

4.2.2 Hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
b. de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gesitueerd op de naar de weg gekeerde bouwgrens of op een afstand van maximaal 2 meter daarachter, tenzij de bouwgrens grenst aan de bestemming Tuin, dan mag de voorgevel op de bouwgrens worden gesitueerd;
c. in afwijking van sub b. mogen ondergeschikte onderdelen van hoofdgebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, vóór de voorgevelrooilijn worden opgericht, mits de bouwdiepte niet meer bedraagt dan 1,50 meter uit de voorgevel en de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
   1. voor vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 2 meter, met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand minder bedraagt dan toegestaan de bestaande afstand als minimale toegestane afstand geldt;
   2. voor twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 2 meter, met dien verstande dat voor zover de bestaande afstand minder bedraagt dan toegestaan de bestaande afstand als minimale toegestane afstand geldt;
e. de maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte';
f. de woning mogen plat afgedekt worden of zijn voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 65 graden;
g. de verticale bouwdiepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.3 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, met dien verstande dat wanneer het een garage betreft, de afstand van de garage tot de bestemming 'Verkeer' aan de voorzijde van de woning tenminste 5,5 meter bedraagt en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afstand garage' bij vrijstaande woningen niet minder dan 11 meter bedraagt;
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:
    1. 40% van het bouwperceel bedraagt voor vrijstaande woningen;
    2. 50% van het bouwperceel bedraagt voor twee-aaneen gebouwde 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 maximum 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.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerken geen gebouw zijnde	**Max. Bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn**	**Max. Bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn**
Erfafscheidingen	1,2 m	2 m
Buitenverlichting	1 m	2 m
Vlaggenmasten	8 m	8 m
Antennes	niet toegestaan	8 m
Pergola’s	3 m	3 m
Speelvoorzieningen	3 m	3 m
Overig	2 m	2 m

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.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en afmetingen van de onder 4.2 bedoelde bouwwerken en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein, indien dat noodzakelijk is in verband met een onevenredige aantasting van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld: in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden: ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de

gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
c. 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:
    1. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van de (bebouwing op) aangrenzende gronden;
    2. het uitzicht;
    3. de aanwezigheid van voldoende privacy;
    4. het gebruik in verband met een beroep aan huis;
    5. de verkeersveiligheid: ter waarborging van de verkeersveiligheid, in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken op hoeken van wegen;
d. de sociale veiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
e. de brandveiligheid: ter waarborging en voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van brandveiligheid respectievelijk brand- en rampenbestrijding, niet gewenst is.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

4.4.1 Afstand voorgevelrooilijn

4.2.3, 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 20m² 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.

4.4.2 Erfafscheidingen op hoekpercelen

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

a. de maximum 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting erfafscheidingen

Het gebruiken van bouwwerken, gelegen op de gronden ten zuiden van de Platanenlaan, voor de doeleinden zoals bedoeld in artikel 4.1, is uitsluitend toegestaan als uiterlijk 12 maanden na die ingebruikname een groene erfafscheiding, conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 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 slaapplaatsen in ten hoogste 2 kamers mogen worden gerealiseerd;
h. ter voorkoming van permanente bewoning een kortdurende recreatieve verblijfsduur geldt van maximaal 3 weken.

4.6.2 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1, 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.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Vervallen bouwtitels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om een of meerdere onbenutte bouwtitels voor het toevoegen van een woning te laten vervallen door het verwijderen danwel wijzigen van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ter plaatse van het bouwvlak, indien:

a. binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden':
    1. geen nieuwe woning(en) is (zijn) opgericht, dan wel in oprichting is (zijn);
    2. geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere woningen 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 'maximum aantal wooneenheden' achterwege blijft gedurende 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

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 door middel van het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

5.3.2 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.

5.3.3 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.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

5.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 250 m²; of en
b. het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 40 cm 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 inwerkingtreding 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.

5.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 5.4.1 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.

5.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

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.

5.4.5 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.

5.5 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 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 voorgeschreven, 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 7.1 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 7.1 onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

7.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

7.2.1 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.

7.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 7.2.1 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.

7.2.3 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.

7.2.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 en 7.2.3 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.

7.2.5 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 8 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.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 milieuzone - roerdalslenk II

9.1.1 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.

9.1.2 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.

9.1.3 Uitzonderingen

De in artikel 9.1.2 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 Grondwaterwet;
b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

9.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van de verboden in dit artikel.

9.2 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

a. voor het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 2, of daarin is genoemd in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
b. 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;

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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 ‘Platanenlaan & Kannunik Willemsestraat te Sint Odiliënberg'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

All rights strictly reserved.
De inhoud van deze tekening mag niet worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSP Infra Ontwikkeling & Advies.
Niets van deze tekening mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSP Infra Ontwikkeling & Advies.



LEGENDA

- Bestaande situatie conform GBKN
- Kadastrale grens
- Perceelsgrens
- 26.30 Huidige hoogte bestaand maaiveld
- Nieuwe put:
  - R01 27x4 26.55 — hoogte putdeksel
  - bob laagst aansluitende leiding
  - putnummer inspectieput
- 27.55 Hoogte wegas
- inspectieput bestaand
- inspectieput DWA
- inspectieput RWA

- HWA riolering door perceel (aangegeven ivm erfdienstbaarheid)
- Straatkolk
- Dubbele strekken bss, in kleur van aansluitende rijweg
- opsluitband 60 x 200 mm
- opsluitband 100 x 200 mm (incl. betonfundering)
- rijwielpadband 40/120 x 250 mm (incl. betonfundering)
- rijweg, bss kf keperverband, kleur antraciet, voorzien van dubbele strekken (incl. betonfundering)
- kruisingsvlakken, bss kf keperverband, kleur rood, voorzien van dubbele strekken (incl. betonfundering)
- trottoir, bss df elleboogverband, kleur grijs
- parkeervak, bss kf elleboogverband, kleur antraciet, voorzien van dubbele strekken bss kf kleur rood
- inrit, bss kf elleboogverband, kleur rood

- trottoir, betontegels 300x300x45 mm, kleur grijs
- trottoir, bss kf halfsteensverband, kleur grijs
- grasbetontegels 400x600x120 mm, kleur grijs (ingezaaid)
- asfalt
- taludmarkering gelijkvloers, bss kf, kleur wit/antraciet
- verkeersdrempel met taludmarkering, bss kf, kleur wit/antraciet
- Houten stuw
- 2 Heesterbeplanting:
  2 = Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'
  3 = Lonicera nitida 'Maigrün'
  4 = Fagus sylvatica (blokhaag)
- A solitairs
  A = Philadelphus 'Belle Etoile'
  B = Viburnum burkwoodii
  C = Viburnum bodnantense 'Dawn'
  D = Deutzia 'Mont Rose'
- kruidenrijke bermen

- Bossage (strook van 5 m breed), mix van Mahonia acrifolium, Amelanchier, Prunus laurocerasus polster, Corylus avellana en Cornus alba
- Onderhoudspad van menggranulaat, 100 mm op bestaand maaiveld
- Haagbeuk: Carpinus betulus
  Aanplantmaat 150-175 cm, 4 stuks/m'
  Eindbeeld: 2m hoge haagbeuk
- Afsluitbaar hekwerk, type n.t.b.
- te handhaven bestaande boom
- Ls nieuwe boom:
  Ls = Liquidambar styraciflua 'Moraine'
  Fs = Fagus sylvatica 'Fastigiata'
  Fa = Fraxinus angustifolia 'Raywood'
  Qr = Quercus robur
  Pa = Prunus avium
  Ap = Acer platanoides Olmsted
  Ac = Aesculus carnea 'Briotii'
  Tc = Tilia cordata 'Bohlje'
  St = Salix sepulcralis 'Chrysocoma'
  Aa = Amelanchier arborea 'Robin hill'

★ Tekeningen zijn gebaseerd op het ontwerp van DUCOT: "Tek. 10-1153, Tek 10-1154 en Tek. 10-1155", d.d. 14-06-2011

- Alle maten in meters, tenzij anders aangegeven
- Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- Dimensies van materialen in millimeters
- Coördinaten in RD-stelsel

0 2 4 6 8m

Versie	Omschrijving	Datum	Get.	Gec.	Vrij.
5.0	3 nieuwe bomen en 2 parkeerplaatsen Reutjesweg	01-02-2019	MLS	TKS	PHS
4.0	Nieuwe indeling parkeerplaatsen/groen/trottoir Reutjesweg	09-01-2019	MLS	TKS	PHS
3.0	Verwijderen bomen deelgebied 3 en 2 extra parkeerplaatsen inpassen	07-01-2019	MLS	TKS	PHS
2.0	Opmerkingen gemeente d.d.17-12-2018 verwerken	18-12-2018	MLS	TKS	PHS
1.0	Eerste uitgave definitief	13-12-2018	MLS	TKS	PHS

't Sittert (St. Odiliënberg)

Overzichtstekening gebied 3
Woonrijp tekeningen (WRM)

WSP Infra Ontwikkeling

WSP InfraOntwikkeling

	getekend	gecontroleerd	gezien	project nr. 182722.03	blad 3 van 4	status Definitief	versie
naam/par	MLS	TKS	PHS	schaal 1:200	tek.nr. 5004		5.0
datum	01-02-2019	01-02-2019	01-02-2019	formaat A0			

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 prepareerbedrijven	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		KI-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	- loonslachterijen	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	Zuivelproducten fabrieken:												
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 cacaobonen 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	
			DERGELIJKE												
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	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2	2	G
203,204,205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	0	30	50			0		50		3.1	1	G
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	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												
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	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	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:												
2512	221102	1	- vloeroppervlak < 100 m²	50	10	30			30		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	Z	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, inpandig, p.o. < 200 m²	10	30	50			10		50	D	3.1	1	G
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, 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	Kantoormachines- en computerfabrieken, 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 motorrijwielfabrieken	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	Meubelstoffeerderijen 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		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		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS											INDICES	
		VNG-nr.		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 spuiterij	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	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2	1	G	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1	1	G	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1	1	G	
5020.5	45205		Autowasserijen	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	R	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 -halffabrikaten	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 m²	0	10	50			10		50		3.1	2	G
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	10	30			10		30		2	1	G
5153.4	46735	4	Zand en grind:												
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2	2	G
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	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 m²	0	0	50			10		50		3.1	2	G
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	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 m²	10	30	100			30		100		3.2	2	G
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1.000 m²	10	10	50			10		50		3.1	2	G
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1.000 m²	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 m²	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 m²	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 kantoormachines 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		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS										INDICES	
		VNG-nr.		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	Rioolgemalen	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		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	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-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE 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 INFORMATIETECHNOLOGIE										
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, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	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	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
93	96	-	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	Wasverzendinrichtingen	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		

Bijlage 3 Staat van Horeca-activiteiten

Bijlage 2 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).