# Het Brombemke te Sint Odiliënberg

# Inhoudsopgave

**Toelichting** **3**

# Toelichting

# Bestemmingsplan
# ‘Het Brombemke te Sint Odiliënberg’

**Gemeente Roerdalen**

**Vastgesteld**

BRO

# Bestemmingsplan
# ‘Het Brombemke te Sint Odiliënberg’

## Gemeente Roerdalen

## Vastgesteld

| | |
|---|---|
| Rapportnummer: | P03570 |
| IMRO IDN: | NL.IMRO.1669.BPODL2023BROMBEMKE-VG01 |
| Datum: | 28 juni 2023 |
| Opdrachtgever: | MCC installaties |
| Projectteam BRO: | HLe |
| Concept: | 25 maart 2021 |
| Voorontwerp: | 9 mei 2022 |
| Ontwerp: | 20 april 2023 |
| Vastgesteld: | |
| Trefwoorden: | Bestemmingsplan, Het Brombemke, woningbouw, Sint Odiliënberg, gemeente Roerdalen |
| Bron foto kaft: | Hollandse Hoogte 4 |
| Beknopte inhoud: | Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het Brombemke en de realisatie van zestien woningen aan het Sittert 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

## Inhoudsopgave


| | pagina |
|---|---|
| **1. INLEIDING** | **5** |
| 1.1 Aanleiding en doel | 5 |
| 1.2 Plangebied | 6 |
| 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 | 11 |
| **3. BELEID** | **15** |
| 3.1 Rijksbeleid | 15 |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) | 15 |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) | 16 |
| 3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) | 16 |
| 3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking | 17 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 20 |
| 3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) | 20 |
| 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022) | 23 |
| 3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 | 27 |
| 3.3 Regionaal beleid | 28 |
| 3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 | 28 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 30 |
| 3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050 | 30 |
| 3.4.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022 | 31 |
| 3.4.3 Kwaliteitskader Roerdalen | 31 |
| **4. OMGEVINGSASPECTEN** | **33** |
| 4.1 Milieuaspecten | 33 |
| 4.1.1 Bodem | 33 |
| 4.1.2 Geluidhinder | 34 |
| 4.1.3 Luchtkwaliteit | 36 |
| 4.1.4 Externe veiligheid | 37 |
| 4.1.5 Milieuzonering | 38 |

4.1.6 M.e.r.-plicht 42
4.2 Archeologie en cultuurhistorie 48
4.2.1 Archeologie 48
4.2.2 Cultuurhistorie 50
4.3 Leidingen en infrastructuur 50
4.4 Ecologie 50
4.5 Verkeer en parkeren 54
4.6 Waterhuishouding 55
4.7 Duurzaamheid 56

**5. JURIDISCHE ASPECTEN 58**
5.1 Planonderdelen 58
5.2 Toelichting op de verbeelding 58
5.3 Toelichting op de planregels 58
5.3.1 Inleidende regels 59
5.3.2 Bestemmingsregels 59
5.3.3 Algemene regels 61
5.3.4 Overgangs- en slotregels 62

**6. HANDHAVING 63**

**7. HAALBAARHEID 64**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 64
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 64

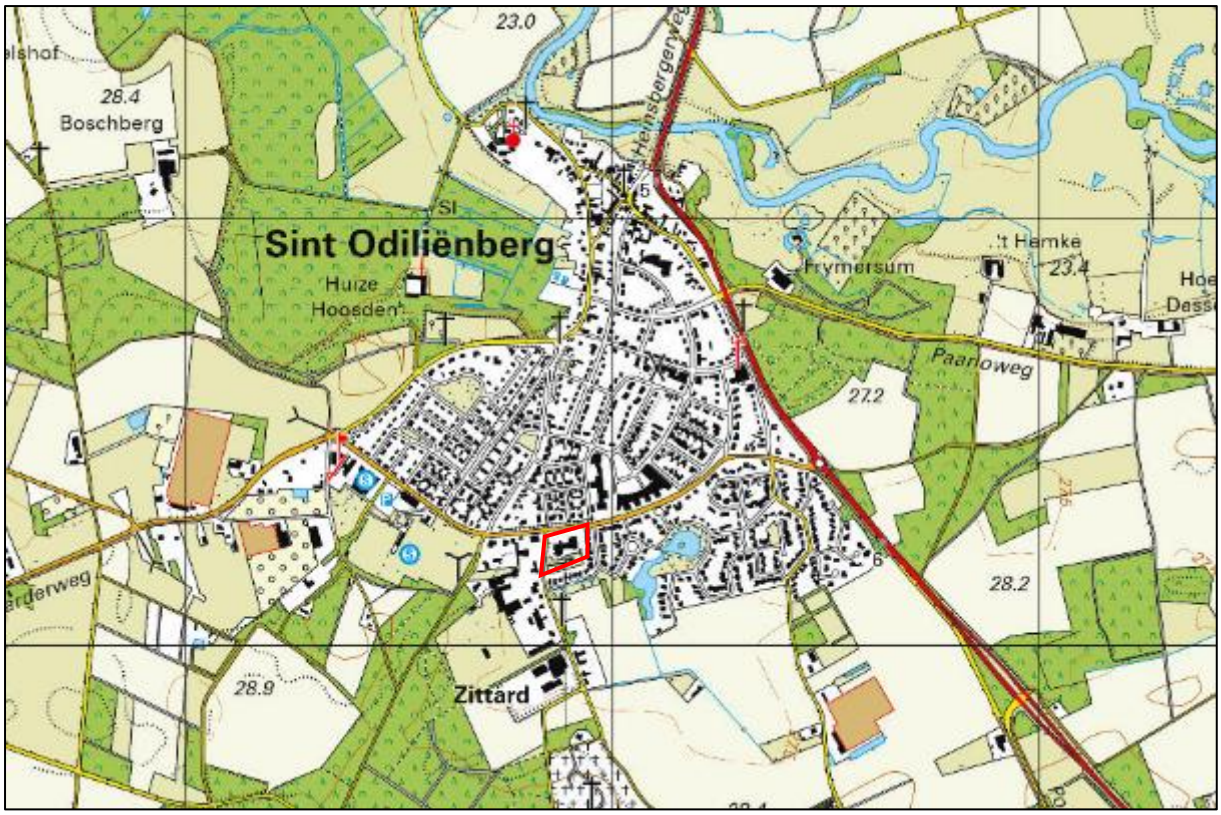
**8. PROCEDURE 66**

**SEPARATE BIJLAGEN 67**
Bijlage 1: Ladderonderbouwing 67
Bijlage 2: Vooronderzoek bodem 67
Bijlage 3: Aanvullend onderzoek bodem (PM) 67
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 67
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai 67
Bijlage 6: AERIUS stikstofdepositieberekening 67
Bijlage 7: Quickscan flora en fauna 67
Bijlage 8: Archeologisch onderzoek 67
Bijlage 9: Omgevingsdialoog 67
Bijlage 10: Nota van zienswijzen 67

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de hoek van de Schaapsweg en ‘t Sittert te Sint Odiliënberg (gemeente Roerdalen) zestien grondgebonden woningen te realiseren.




Topografische kaart met globale aanduiding locaties (rood omlijnd)

Ter plaatse van deze locatie 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 ‘Maatschappelijk’ en binnen deze bestemming is woningbouw niet toegestaan.

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

## 1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen in het zuiden van de kern Sint Odiliënberg. De locatie staat kadastraal bekend als Sint Odiliënberg, sectie C, nummers 3029 en 4349. Binnen het plangebied is thans een leegstaand en vervallen schoolgebouw / kinderdagcentrum gelegen met daar achter een dierenweide / kinderboerderij.

De locatie wordt ontsloten aan de westzijde door 't Sittert, waarna via de Schaapsweg en N293, de omliggende kernen bereikt kunnen worden. In de direct omgeving van de locatie liggen hoofdzakelijk burgerwoningen en nog enkele bedrijven, waaronder een notariskantoor, een bouwbedrijf, een garagebedrijf en enkele maatschappelijke functies.

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

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

**Bestemmingsplan 1e herziening Kernen Roerdalen**
Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen', zoals vastgesteld op 17 juni 2016 door de gemeenteraad van Roerdalen. Binnen het bestemmingsgebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk', en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone Roerdalslenk II' en 'Vrijwaringszone – Straalpad' aanwezig.

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

De beoogde ontwikkeling is strijdig met de geldende bestemming. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van desbetreffende bestemming is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Hierdoor is het niet mogelijk om ter plaatse te bouwen. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het planvoornemen past daarom niet rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan. De voorliggende ontwikkeling dient dan ook planologisch te worden geregeld via een herziening van het bestemmingsplan.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' wordt in hoofdstuk 4.2 van deze toelichting nader toegelicht in het kader van het aspect 'archeologie'.

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.

Tenslotte is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – straalpad' opgenomen. Straalpaden (straalverbindingspaden) zijn optisch vrije paden, met een breedte van circa 200 m ten behoeve van telecommunicatie. Om de telecommunicatie ongestoord plaats te kunnen laten vinden gelden beperkingen aan de hoogte. Ter plaatse geldt een maximale hoogte van 40 meter. Met het onderhavige bouwplan

wordt deze maximale maat bij lange na niet gehaald en het straalpad levert dan ook geen belemmeringen op met betrekking tot onderhavig bouwvoornemen.

**Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers**
Daarnaast geldt ter plaatse het Facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers', zoals vastgesteld op 23 mei 2019 door de gemeenteraad van Roerdalen. Met het facetbestemmingsplan worden de binnenplanse mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de vigerende bestemmingsplannen geschrapt. Zo ook in het vigerende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'.

## 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 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 aantal buurtschappen en gehuchten. De dorpskern Sint Odiliënberg is noordwestelijk gelegen binnen de gemeente Roerdalen en ter plaatse is het gemeentehuis gelegen.

Onderhavig bestemmingsplan heeft meer specifiek betrekking op een voormalige schoollocatie en kinderboerderij op de hoek van de Schaapsweg en ‘t Sittert, gelegen in het zuiden van de kern Sint Odilienberg. Dit perceel staat kadastraal bekend als Sint Odiliënberg, sectie C, nummers 3029 en 4349. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.750 $m^2$.

Ter plaatse is een leegstaand schoolgebouw. Hier heeft voorheen een kinderdagcentrum gezeten en het gebouw heeft dienst gedaan als tijdelijke huisvesting voor de basisschool van Sint Odiliënberg. Aan de achterzijde van het gebouw is een kinderboerderij gelegen. De kinderboerderij gaat in 2023 verhuizen naar het dorpspark Schepersheuvel in Sint Odiliënberg.

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

## 2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en ter plaatse zestien grondgebonden woningen met bijbehorende verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen te realiseren.

Meer specifiek zijn ter plaatse zestien levensloopbestendige twee-onder-één-kap woningen beoogd met bijbehorende parkeervoorzieningen. In het openbare gebied worden eveneens parkeerplaatsen aangelegd. In de navolgende afbeeldingen is een mogelijke schetsmatige stedenbouwkundige invulling van het plangebied zichtbaar met daarin de ruimtelijke hoofdopzet van onderhavig plan.

Concept impressie van het planvoornemen

De vier woningen in het noordwesten van het plangebied worden aan de voorzijde richting ‘t Sittert’ gesitueerd. De andere woningen worden naar elkaar toe gesitueerd waardoor er een hofje ontstaat. Aan het einde van het hofje wordt genoeg ruimte gerealiseerd voor de draaicirkel van de vuilniswagen en hulpdiensten. De erfafschijding van de vier woningen aan de noordzijde van het plangebied (met

de achterzijde gelegen aan de Schaapsweg) wordt uitgevoerd in de vorm van een uniforme erfafscheiding (bijvoorbeeld een muur of hekwerk met hederabeplanting). De realisatie en instandhouding van de erfafscheiding wordt geregeld in de planregels en de overeenkomst van de gemeente met de ontwikkelaar. Hiebij is tevens bepaald dat het niet is toegestaan om openingen, deuren, poorten, doorgangen of soortgelijke toegangen in de erfafscheiding aan te brengen.

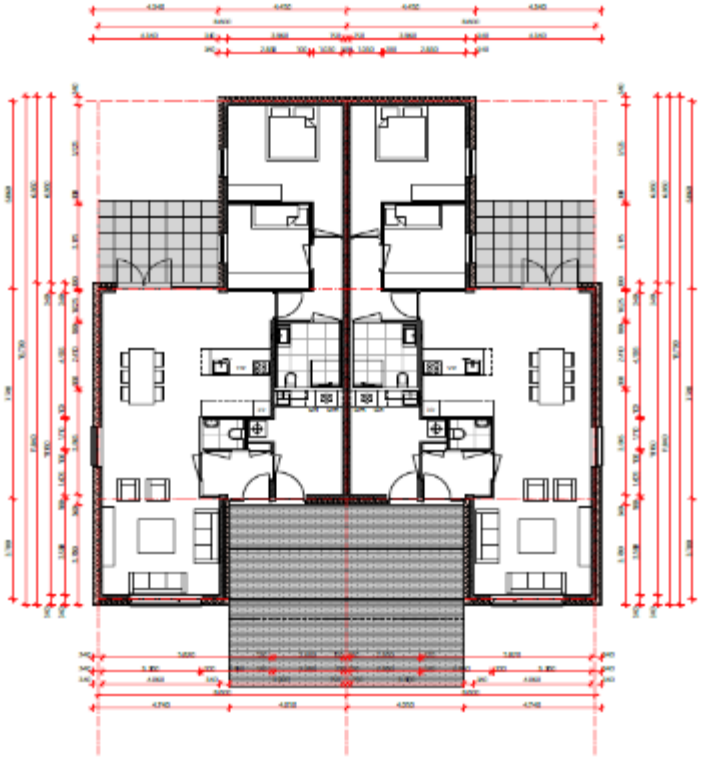
De kavels hebben in beginsel een oppervlakte van tussen de circa 264 $m^2$ en circa 425 $m^2$ en de woningen hebben een omvang van maximaal 120 $m^2$ BVO.

In het openbaar gebied wordt ruimte gecreëerd voor parkeren en voor de opvang van hemelwater en groenvoorzieningen.

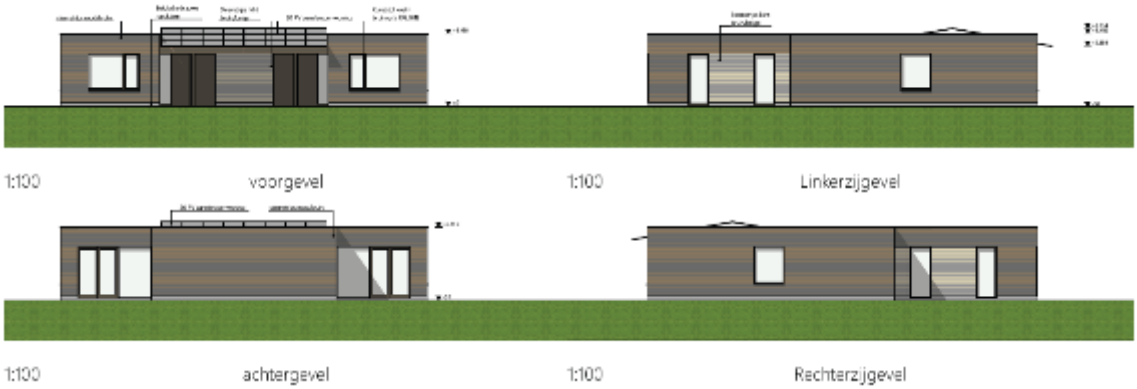
## 2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

In het kader van het initiatief worden de gronden geheel herontwikkeld. Aangezien er reeds woningen rondom de locatie aanwezig zijn en de locatie is 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.

De woningen worden uitgevoerd in één woonlaag en plat afgedekt met een schuin lopende carport voorzien van zonnepanelen..



Kern Architecten, Nieuwbouwwoningen Sint Odiliënberg (plattegrond woningen), projectnummer 17010, definitief ontwerp mei 2021




Kern Architecten, Nieuwbouwwoningen Sint Odiliënberg (gevelaanzichten), projectnummer 17010, definitief ontwerp 23 november 2021

Kern Architecten, Nieuwbouwwoningen Sint Odiliënberg 't Sittert, projectnr. 17010, definitief ontwerp mei 2021

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en er is rekening gehouden met een tweetal wadi's ten behoeve van de opvang van hemelwater. De uitwerking van de wadi's volgt in het civiel-technisch plan. De achtertuin van de 4 woningen gelegen aan de Schaapsweg wordt voorzien van een gezamenlijke uniforme erfafscheiding zonder poorten, deuren e.d. richting de Schaapsweg. Hiermee worden achterpaden voorkomen. Daarnaast is in het ontwerp rekening gehouden met een draaicirkel voor vuilniswagens en hulpdiensten.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, lijkt er geen sprake te zijn 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 januari 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. De ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI.

### 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 dit plan. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones volgend uit het Barro.

### 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 militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Rarro van toepassing.

*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 locatie*
De beoogde ontwikkeling op de hoek van 't Sittert en de Schaapsweg omvat de toevoeging van zestien grondgebonden woningen.

Gelet op de bestaande jurisprudentie, uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017[2], is bij het toevoegen twaalf of meer woningen sprake 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 van toepassing is en dat getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De hoofdvraag die in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking gesteld moet worden is als volgt:

*Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?*

Deze hoofdvraag wordt beantwoord in een beschrijving van het regionale en gemeentelijke beleid in de hoofdstukken 3.3 en 3.4 van deze toelichting.

Voor de onderbouwing van de Ladder is het daarnaast relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.

---

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

De onderhavige planlocatie is gelegen midden in de dorpskern in een (overwegend) woonwijk. Het betreft hier dus een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt aangesloten bij het principe van ‘zorgvuldig ruimtegebruik’.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een woonladder opgesteld.[3] De Ladder voor duurzame verstedelijking is als bijlage toegevoegd. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek betreft het primaire verzorgingsgebied de gemeente Roerdalen en de regio Midden-Limburg het secundaire verzorgingsgebied.

Kwantitatieve behoefte

- In de gemeente Roerdalen bestaat een resterende woningbouwopgave van 106 woningen tot aan 2030. Met de aanwezige planvoorraad (359 woningen) zijn er in beginsel voldoende woningbouwplannen om in deze behoefte te voorzien, ook wanneer rekening wordt gehouden met de huidige reductieopgave en de inzet van de transformatie eenheden. Dit betekent dat er op gemeenteniveau in kwantitatieve zin geen behoefte is aan extra woningen.
- Het planinitiatief voorziet niet in een kwantitatieve behoefte in het primaire verzorgingsgebied aangezien er woningen worden toegevoegd terwijl al sprake is van een overcapaciteit op de planvoorraad. Desondanks is er vanuit kwalitatieve overwegingen behoefte aan het realiseren van nieuwe, passende woningen om de vraag in balans te brengen met het aanbod. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de substantiële behoefte aan woningen voor oudere huishoudens. Deze kwalitatieve behoefte wordt hierna nader beschreven.

Kwalitatieve behoefte

Het planinitiatief op locatie Brombemke te Sint Odiliënberg, waarbij 16 grondgebonden seniorenwoningen worden gerealiseerd in de prijscategorie € 275.000 – € 375.000, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- De landelijke trend van vergrijzing is ook nadrukkelijk terug te zien in de verwachte demografische ontwikkeling in de provincie Limburg, de regio Midden-Limburg en de gemeente Roerdalen. Op provinciaal niveau wordt bijvoorbeeld verwacht dat het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder de komende 20 jaar gaat stijgen met 70%. Ingegeven door deze ontwikkeling is er zowel in de gemeente Roerdalen (1.723) als in de regio Midden-Limburg (16.500) sprake van een substantieel tekort aan levensloopbestendige woningen. Het initiatief op de locatie Brombemke voegt juist die woningen toe waar de meeste behoefte aan bestaat. De woningbehoefte komt de komende jaren met name vanuit deze oudere doelgroep en het is daarom belangrijk dat er geschikte woningen voor hen worden gerealiseerd.
- Naast dat de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen voorziet in de behoefte van de ouderen doelgroep, wordt zo ook de doorstroming bevorderd. Op dit moment geldt namelijk dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van

[3] BRO, Ladder voor duurzame verstedelijking Het Brombemke te Sint Odiliënberg, projectnummer P03570, d.d. 27 februari 2023

een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen meer woningen van ouderen vrij voor een doorstromer. Deze maakt op zijn beurt een (betaalbare) woning vrij voor een starter.

- De behoefte aan levensloopbestendige woningen bevindt zich deels in het grondgebonden woningtype. In de gemeente Roerdalen bestaat een tekort aan 736 grondgebonden seniorenwoningen, waarvan 279 in de koopsector. Het huidige (harde) planaanbod voorziet indicatief in 150 grondgebonden woningen. Het is niet bekend welk aandeel hiervan levensloopbestendig is, maar zelfs in het geval dat alle 150 grondgebonden woningen in de plannen levensloopbestendig zijn, is dit aanbod niet voldoende om in de (kwalitatieve) behoefte in de gemeente te voorzien. Naar verwachting is er daardoor sprake van een flinke kwalitatieve restbehoefte in dit segment in de gemeente Roerdalen.
- Tot slot is er zowel gemeentelijk als regionaal een behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen in het prijssegment € 275.000 - € 375.000 (54 woningen gemeentelijk en 644 woningen regionaal). Rekening houdend met de aanwezige restbehoefte aan levensloopbestendige woningen mag naar redelijkheid worden aangenomen dat deze behoefte groot genoeg is om het planinitiatief van 16 woningen grondgebonden seniorenwoningen te faciliteren.

<u>Geen onaanvaardbare effecten</u>
Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het planinitiatief onaanvaardbare effecten zullen optreden. Met het initiatief worden namelijk woningen gerealiseerd welke bijdrage aan het oplossen van de huidige en (potentieel) toekomstige mismatch tussen vraag en aanbod. Daarnaast draagt de realisatie van de beoogde woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Sint Odiliënberg, onder andere door de herstructurering van de bestaande, verouderde bebouwing op deze locatie.

<u>Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied</u>
Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied is gelegen midden in de kern van Sint Odiliënberg. Bovendien wordt het plangebied aan alle zijdes omsloten door stedelijke functies zoals wonen, bedrijven en dienstverlening.
Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

**Afweging**
In het voorliggende plan is gelet op de toevoeging van meer dan 11 woningen, sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte. De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld met een herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet kortom aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

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

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg’ (hierna te noemen: POVI Limburg).

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

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

*Hoofdopgaven*
In de provinciale omgevingsvisie Limburg is een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
- het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het land lijk- 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.

*Wonen*
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.

*Limburgse principes*
De Provincie Limburg kiest bij (nieuwe) ontwikkelingen voor maatwerk, waarbij rekening wordt gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Dit gebeurt op basis van onderstaande Limburgse principes:
- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
- Meer stad, meer land
- Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds

*Zonering*
Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond; de geomorfologie en het watersysteem en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. Het geformuleerde beleid in deze Omgevingsvisie leidt niet tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden. De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die

voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Bij de ontwerp – POVI was nog kaartmateriaal toegevoegd. De zonering was weergegeven op kaart 2 'Limburgse principes'. Nu de bij de POVI behorende omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.3) nog niet in werking is getreden, wordt in deze toelichting gebruik gemaakt van het kaartmateriaal van de ontwerp – POVI.

***Afweging***

Het plangebied is gelegen binnen een landelijke kern.

Uitsnede kaart Limburgse principes van ontwerp- POVI (plangebied zwart omlijnd)

Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties). De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

Met deze ontwikkeling is er sprake van herstructurering in de landelijke kern Sint Odiliënberg. Het plangebied wordt ingevuld met duurzame (gasloze) en levensloopbestendige woningen voor ouderen in bestaand bebouwd gebied. Een verouderde schoollocatie en kinderboerderij worden getransformeerd tot een woonstraat inclusief groen- en parkeervoorzieningen dat aansluit op het bestaande woongebied. Hiermee wordt bijgedragen aan verduurzaming van de woningvoorraad en het meer klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. De ontwikkeling past daarnaast binnen de woningbouwbehoefte, zoals besproken in de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1.4). Onderhavige woningbouwontwikkeling past dan ook binnen de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie van 16 december 2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, en daarmee ook de inwerkingtreding van een nieuwe omgevingsverordening, zijn een tweetal wijzigingsverordeningen in procedure gebracht:

1. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: wonen, huisvesting internationale werknemers, naijlende effecten steenkoolwinning en zonne-energie (vastgesteld op 30 september 2022), en
2. Wijzigingsverordening voor de onderwerpen: vestigingsmogelijkheden bedrijven, kleinschalige veehouderij-initiatieven, beschermingsgebied Einstein Telescope en klimaatadaptatie (vastegsteld op 16 december 2022).

Beide wijzigingsverordeningen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie van 16 december 2022 en maken onderdeel uit van de Omgevingsverordening 2014.

Hierna worden de van toepassing zijnde onderwerpen uit de omgevingsverordening toegelicht en toegepast op onderhavige planontwikkeling.

**Ladder voor duurzame verstedelijking**
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.

***Afweging***
Uit paragraaf 3.1.4 volgt dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het voormalige schoolgebouw is geen monument of beeldbepalend gebouw dat behouden moet blijven. Het is ook niet geschikt om te worden getransformeerd tot een duurzaam en levensloopbestendig woongebouw. Er zijn op dit onderdeel dan ook geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

<u>Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen</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 2018-2021’ vastgesteld.

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

*De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:*

*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 regionaal 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 ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.*
*e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.*

***Afweging***

Voor de onderhavige ontwikkeling is het volgende van toepassing:

a. Er is rekening gehouden met de Limburgse principes, algemene zonering en de uitgangspunten met betrekking tot wonen en leefomgeving (zie ook paragraaf 3.2.1).
b. Er is een laddertoets uitgevoerd waaruit volgt dat binnen Sint Odiliënberg behoefte is aan grondgebonden levensloopbestendige en duurzame woningen voor ouderen.
c. Er is overeenstemming binnen de regio omtrent de woningen.
d. Het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
e. Indien de woningen onverhoopt niet gebouwd worden binnen 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan is in de planregels de bevoegdheid opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen indien de onderhavige bouwtitel niet of deels niet wordt benut. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de onderhavige locatie te bestemmen als groen of naar een woonbestemming zonder bouwvlak en/of de mogelijkheid woningen te realiseren.

**Klimaatadaptatie**

In artikel 2.19.1 is het volgende opgenomen:

*1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
   *a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en*
   *b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
*2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
   *1. wateroverlast;*
   *2. overstroming;*
   *3. droogte;*

3. *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.*

***Afweging***
Het plan bevindt zich reeds binnen de stedelijke contouren waardoor het niet significant zal bijdragen aan droogte in het gebied. Daarnaast zal het hemelwater worden geïnfiltreerd waardoor omringende woningen, en de woningen zelf, geen toename aan wateroverlast zullen ervaren. Tevens bevindt het plangebied zich op enige afstand (circa 950 meter) van de Roer ook buiten het overstromingsbed van de Roer. De kans op overstroming op het plangebied valt daardoor binnen de overstromingsnorm van het Waterschap en het plan voldoet aan de voorschriften van de geconsolideerde Omgevingsverordening.

**Beschermingsgebieden**
Milieubeschermingsgebieden
Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied zich begeeft binnen de 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.

***Afweging***
Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 30 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

Beschermingszones natuur en landschap
Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een natuur of landschapszone. Het dichtstbij gelegen Natuur Netwerk Nederland (goudgroene natuurzone) ligt op een afstand van ca. 175 meter. De onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op deze zone.

***Afweging***
Er zijn op dit onderdeel geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

***Conclusie***
Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### 3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.
Provinciale Staten hebben op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment dat ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

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 onder andere om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze onderwerpen zijn overigens inmiddels ook vastgelegd in de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 middels een tweetal in procedure gebrachte wijzigingsverordeningen.

***Afweging***
Volgens de kaart ‘Wonen, werken en recreëren’ ligt het besluitgebied binnen het gebied ‘Landelijke kernen’ en meer specifiek binnen de thema’s detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Voor wat betreft de voor deze ontwikkeling relevante onderwerpen en beschermingsgebieden wordt verwezen naar de nadere toelichting bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 (paragraaf 3.2.2).
De Omgevingsverordening Limburg 2021 brengt geen andere relevante onderwerpen aan de orde die hier nader besproken moeten worden.

De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Uitsnede kaart Wonen, Werken en recreëren Omgevingsverordening Limburg 2021 (plangebied zwart omlijnd)

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025

Op 14 juli 2022 is de ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025’ vastgesteld. Deze structuurvisie is de opvolger van de ‘Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2022’.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

Algemeen

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg voor 2022-2025 bepaalt de regionale koers met betrekking tot woningbouw in de komende jaren:

- De focus zal (nog steeds) liggen op het bouwen van woningen die aansluiten bij de lokale en regionale behoefte.
- Er is regionaal behoefte aan extra huurwoningen.
- Er is een beperkte doorstroming van ouderen naar een passendere woning. Het inspelen op hun behoefte moet niet alleen met nieuwbouw worden gedaan, maar ook moet de huidige woningvoorraad hierop worden aangepast.
- Er is een toenemende behoefte aan flexibele wooneenheden, waar zowel regulier wonen als wonen met zorg mogelijk is.

*Kwantitatieve en kwalitatieve kaders*

- Volgens de meest recente prognose van Etil (2021) wordt in de regio nog een toename in het aantal huishoudens verwacht, met een top in 2034.
- Per gemeente zijn kwantitatieve afspraken gemaakt met betrekking tot woningbouw. Dit hangt samen met de verwachte behoefte op basis van de prognose en aanvullende lokale ambities.
- Terwijl in de leeftijdsgroepen tot 65 jaar een huishoudenskrimp zal ontstaan tot het jaar 2030, zal het aantal 65+ huishoudens toenemen. De woonbehoeftes vanuit senioren zullen dus steeds zwaarder mee gaan wegen in de woningbouw. Er moet dan ook vooral ingezet worden ingezet op realisatie van seniorenwoningen (huur en koop, levensloopbestendig), 1- en 2-persoonswoningen en reguliere huurwoningen (sociale- en middenhuur).

Kijkend naar de huidige woningvoorraad is er een kwalitatieve mismatch. Er ontstaat een overschot aan woningen zoals appartementen zonder lift en koopwoningen, en een groter tekort aan huurwoningen.

Roerdalen

Uit de prognose van Etil 2021 blijkt dat de top van het aantal huishoudens in Roerdalen wordt verwacht in 2025. Tot die tijd vertoont het aantal huishoudens een stijgende lijn. Verwacht wordt een toename van 68 huishoudens ten opzichte van 1 januari 2021.

Roerdalen kent momenteel een krapte op de woningmarkt. In Roerdalen is de bouwproductie stevig, zo zijn er in 2018 bruto 64 woningen gerealiseerd (gereed gemeld), in 2019 en 2020 waren dit 75 respectievelijk 79 woningen en in 2021 zijn 40 woningen gerealiseerd. De ambitie is om jaarlijks 75-100 woningen te realiseren, waarbij de ingezette koers om te bouwen naar behoefte wordt gecontinueerd. Binnen de algemene kaders van deze Structuurvisie blijft er ruimte voor lokaal woonbeleid.

Concreet betekent dit:

1. Het voortzetten van regulier woonbeleid.
2. Het koppelen van wonen en zorg.
3. Woningbouw aanvullend op de, volgens de huishoudensprognose, benodigde aantallen. Hierbij wordt vooral ingezet op herstructurering- en transformatie projecten. De mogelijkheden van aanvullende woningbouw zijn mede afhankelijk van de behoefte.

4. Het huisvesten van doelgroepen die tussen wal en schip (dreigen te) vallen, vraagt om een maatwerkoplossing.
5. Samenwerken met de woningcorporatie.
6. Innovatieve projecten. Verkennen van mogelijkheden voor innovatie projecten zoals ecologische wonen, tiny housing, tijdelijke woningen en alternatieve woonconcepten door en voor eigen inwoners.
7. Verduurzaming en klimaatadaptatie. De komende jaren staan in het teken van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en de duurzame, groenere en klimaat adaptieve woonomgeving (in combinatie met de resultaten uit de stresstest).

**Afweging**
Bij deze ontwikkeling wordt een voormalig schoolterrein getransformeerd tot een woongebied. Het betreft grondgebonden duurzame en levensloopbestendige woningen voor senioren. Dit past binnen de kwalitatieve woningbehoefte. Onderhavige ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met de uitgangspunten uit de ontwerp 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

De 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050' is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie heeft betrekking op alle terreinen van de leefomgeving en gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur (wegen, sporen etc.) en cultureel erfgoed. De omgevingsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021.

Met betrekking tot de woningmarkt wordt gestreefd naar een gezonde evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen. Hiermee wordt ingezet op het behoud van een gezonde mix (diversiteit) aan inwoners, zowel in leeftijd als achtergrond. Het strategisch verdunnen van het woningaanbod vormt een oplossingsrichting om de balans op de woningmarkt te herstellen. Het biedt kansen om de kwaliteit van de woningvoorraad, binnen de kernen van Roerdalen, op peil te houden. Strategisch verdunnen kan vorm krijgen door op specifieke plekken in een wijk een deel van de bebouwing te slopen. De vrijgekomen ruimte wordt benut voor de herbouw van woningtypes die aansluiten bij de behoefte; bijvoorbeeld levensloopbestendige woningbouw voor senioren. Deze vastgoedontwikkeling kan direct worden gebouwd conform de nieuwste eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid.

In de omgevingsvisie zijn een aantal focuspunten opgesomd voor het thema Wonen:
- Behoud dorpse karakter.
- Bouwen voor behoefte.
- Voorkomen van leegstand.
- Focus op bouwen binnen de bestaande kernen.

- Strategisch verdunnen op specifieke locaties.
- Economische concentratiegebieden.
- Verduurzaming en klimaatadaptatie van vastgoed en openbaar gebied.
- Versterken groene uitstraling kernen onder andere door dorpsparken.

Met de beoogde ontwikkeling wordt met name aangesloten bij de focuspunten dorpse karakter, bouwen voor behoefte, focus op bouwen binnen bestaande kernen, verduurzaming en klimaatadaptatie van vastgoed en openbaar gebied.

De beoogde ontwikkeling voorziet namelijk in soortgelijke grondgebonden woningen zoals in de directe omgeving al aanwezig zijn. Tevens wordt er ook gebouwd naar behoefte (zoals reeds omschreven in de ladder voor duurzame verstedelijking) en is er sprake van een herontwikkeling binnen de bestaande kern van Sint Odiliënberg. Tot slot wordt er ingezet op verduurzaming van vastgoed en klimaatadaptatie. De woningen worden namelijk gasloos gerealiseerd en er worden op eigen terrein en in het openbare gebied infiltratievoorzieningen gerealiseerd.

***Afweging***
Zoals reeds is aangegeven wordt met de beoogde ontwikkeling ingespeeld op een aantal focuspunten van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Hiermee kan gesteld worden dat de ontwikkeling past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050

### 3.4.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022

Op 14 juli 2022 is de beleidsregel ‘Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)’ vastgesteld.

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.

**Afweging**
De beoogde 16 grondgebonden seniorenwoningen zijn opgenomen op de planvoorraadlijst en derhalve is deze beleidsregel verder niet van toepassing.

### 3.4.3 Kwaliteitskader Roerdalen

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is uitgewerkt in het Kwaliteitskader Roerdalen. Het kwaliteitskader is als bijlage opgenomen in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.
Het LKM stelt voorwaarden aan de gemeentelijke uitwerking. Deze voorwaarden zijn:
- De gemeente werkt het LKM als gemeentelijk beleid uit en verankert dit in de gemeentelijke structuurvisie.

- De gemeente respecteert de in het LKM opgenomen drempelwaarden.
- De gemeente maakt gebruik van een regionale kwaliteitscommissie.
- De gemeente rapporteert aan de provincie.

Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, wat moet worden gecompenseerd door een kwaliteit verbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu voor Roerdalen, dat is verankerd in de gemeentelijke Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

***Afweging***

Volgens het kwaliteitskader Roerdalen uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 ter afweging van een ruimtelijke ontwikkeling binnen de bebouwde kom, valt de ontwikkeling onder de module 13 (projectmatige woningbouw) en hiervoor gelden maatwerkafspraken. De onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van een leegstaand en verloederd gebouw en kinderboerderij en nieuwbouw van woningen. Hiermee is sprake van een kwaliteitsverbetering en een extra financiële vergoeding is dan ook niet aan de orde.

# 4. OMGEVINGSASPECTEN

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 bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid 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.

**Onderzoek**
Er is in eerste instantie een milieuhygiënisch vooronderzoek verricht op de planlocatie.[4] De rapportage is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en/of NEN 5707, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker, een terreininspectie en een zintuiglijk bodemonderzoek. Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem – Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek", aangevuld met een aantal profileringsboringen. Het opgeboorde materiaal is zintuiglijk beoordeeld.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem zijn er een aantal deellocaties geïdentificeerd. In de navolgende tabel zijn de onderzoeksstrategieën, die van toepassing zijn op de betreffende deellocaties, weergegeven.

[4] Econsultancy, Rapportage milieuhygiënisch vooronderzoek Hoek Schaapsweg 3 ’t Sittert te Sint Odiliënberg, rapportnummer 14071.001, d.d. 3 december 2020

*Tabel 1. Onderzoeksstrategie*

| Deellocatie | | Oppervlakte | Verwachte stoffen | Onderzoeksstrategie |
|---|---|---|---|---|
| A | slooplocatie schoolgebouw, kinderboerderij en parkeerplaats | 2.170 m² | metalen, minerale olie, PAK, asbest | VED-HE-NL |
| B | overige terrein* | 5.530 m² | - | ONV-NL |

** In het kader van de voorgenomen nieuwbouw kan het overige terrein met de strategie ONV-NL worden onderzocht*

**Onderzoeksstrategieën volgens NEN 5740:**
VED-HE-NL : Verdacht, diffuse bodembelasting, heterogene verontreiniging, niet lijnvormig
ONV-NL : Onverdacht, niet lijnvormig

Als bij het ontgraven of saneren sprake is van afvoer van de grond naar elders, is het voor de toepassing elders of de acceptatie bij een grondbank, verwerker of stortplaats noodzakelijk om onderzoek te doen naar PFAS.

Naar aanleiding van bovenvermelde resultaten zal bij de sloop van het voormalige schoolgebouw vervolgonderzoek plaatsvinden.

**Conclusie**
Er is sprake van een verontreiniging dat nader onderzocht moet worden. Het meest efficiënt is om dit bij de sloop van het gebouw te doen. Uit het vervolgonderzoek zal blijken of nadere maatregelen moeten worden genomen. Om de uitvoering van het vervolgonderzoek te borgen is op de verbeelding aan het gehele plangebied de aanduiding ‘overige zone – bodemonderzoek’ toegekend. In de regels is opgenomen dat ter plaatse geen grondwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd zonder voorafgaand onderzoek en indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging deze is verwijderd / gesaneerd.

### 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.

**Toetsing**
In de nabije omgeving van onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een spoorweg of industrieterrein. Wel zijn in de nabije omgeving enkele bedrijven gelegen die invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. In paragraaf 4.1.5 wordt hier verder op in gegaan.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen op de hoek van Het Sittert en de Schaapsweg. Beide wegen betreffen een 30km/u weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd.[5] Dit onderzoek is als bijlage opgenomen. De conclusie is als volgt.

De projectlocatie bevindt zich binnen de geluidzone van de Schaapsweg en ’t Sittert, beiden binnenstedelijk gebied (30 km/uur).

Volgens de Wet geluidhinder hoeft de geluidbelasting als gevolg van het stedelijk gedeelte van de Schaapsweg en ’t Sittert niet nader te worden onderzocht, omdat dit 30 km/u-wegen zijn en deze daarmee geen geluidzone hebben. Aangezien dit in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing wel wenselijk is, zijn deze wegen wel beschouwd.

De geluidbelasting ten gevolge van de niet-gezoneerde Schaapsweg bedraagt ten hoogste 55 dB (excl. aftrek). Aangezien de Schaapsweg als 30-km weg buiten de toetsing van de Wgh valt, is het aanvragen van hogere grenswaarde niet mogelijk.

Wel dient aangetoond te worden dat binnen de woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geadviseerd in een nader onderzoek naar de geluidwering van de buitengevels in het kader van het Bouwbesluit, aan te tonen dat het binnenniveau gewaarborgd blijft. Deze geluidbelasting kan als uitgangspunt dienen voor de berekening van de noodzakelijke geluidwering. Alle woningen beschikken over een geluidluwe achtergevel. Een goed woon- en leefklimaat in de tuinen is daarmee eveneens gegarandeerd.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt conform het Bouwbesluit een binnenniveau van 33 dB voor nieuwbouwwoningen aangeraden bij wegverkeer. De geluidwering dient hierbij aan maximaal 55 - 33 = 22 te bedragen ter plaatse van toetspunt T13.

Conform opgave worden de toekomstige woningen zonder dauerluft uitgevoerd. De geluidwering kan daarmee met ‘standaard’ bouwmaterialen van huidige stand der techniek, ruimschoots voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit.

[5] M-tech, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een bestemmingsplanwijziging voor de projectlocatie ‘t Sittert te St. Odiliënberg (gemeente Roerdalen), rapportnummer Bro.StO.21.AO BP-02, d.d. 17 mei 2022.

**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 zestien 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**

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**

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 230 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 570 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 730 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.

*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 milieubelas-

tende 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**
In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' vanwege de ligging in de nabijheid van bestaande bedrijven.

De beoogde zestienwoningen 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.

In de navolgende tabel zijn de bedrijven met de van toepassing zijnde richtafstanden in een gemengd gebied weergegeven. Tevens is aangegeven wat de afstand is van de perceelsgrens van deze bedrijven tot aan de plangrens van onderhavig plangebied.

| Adres | Functie | Categorie | Richtafstanden in gemengd gebied (m) | Afstand tot plangebied (m) |
|---|---|---|---|---|
| Schaapsweg 36 | Notariskantoor | 1 | 0 | 12 |
| 't Sittert 2 | Bedrijf in ramen en deuren | 2 | 10 | 10 |
| 't Sittert 4 | Installatiebedrijf | 2 | 10 | 10 |
| 't Sittert 6 | Aannemersbedrijf | 3.1 | 30 | 10 |
| 't Sittert 10 | Carwash | 2 | 10 | 74 |
| 't Sittert 12-14 | Autogaragebedrijf | 2 | 10 | 74 |

*Schaapsweg 36 Notariskantoor (milieucategorie 1)*
Dit betreft een kantoor. De richtafstanden voor dit bedrijf zijn; Geur: 0 meter, Stof: 0 meter, Geluid: 10 meter en Gevaar: 0 meter. In een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 0 meter. Er wordt aan alle richtafstanden voldaan.

*'t Sittert 2 Bedrijf in ramen en deuren (milieucategorie 2)*
Dit bedrijf betreft een kleine werkplaats die wat verder op het perceel is gesitueerd. De richtafstanden voor dit bedrijf zijn; Geur: 0 meter, Stof: 10 meter, Geluid: 30 meter en Gevaar: 10 meter. In een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 10 meter. Er wordt aan alle richtafstanden voldaan.

*'t Sittert 4 Installatiebedrijf (milieucategorie 2)*
Een dergelijk bedrijf is vergelijkbaar met de categorie 'werkplaat kleiner dan 1.000 $m^2$. De richtafstanden voor dit bedrijf zijn; Geur: 0 meter, Stof: 10 meter, Geluid: 30 meter en Gevaar: 10 meter. In een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 10 meter. Er wordt aan alle richtafstanden voldaan.

*'t Sittert 6 Aannemersbedrijf (milieucategorie 3.1)*
Het bedrijf heeft een werkplaats kleiner dan 1.000 $m^2$ (circa 630 $m^2$). De richtafstanden voor dit bedrijf zijn; Geur: 0 meter, Stof: 10 meter, Geluid: 50 meter en Gevaar: 10 meter. In een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 30 meter. Aan de richtafstanden van geur, stof en gevaar wordt voldaan. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van geluid, omdat enkele woningen binnen de richtafstand van 30 meter zijn gelegen.

*'t Sittert 10 Carwash (milieucategorie 2)*
Voor een autowasserij gelden de volgende richtafstanden: Geur: 10 meter, Stof: 0 meter, Geluid: 30 meter en Gevaar: 0 meter. In een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 10 meter. Er wordt aan alle richtafstanden voldaan.

*'t Sittert 12-14 Autogaragebedrijf (milieucategorie 2)*
Voor een autogarage gelden de volgende richtafstanden: Geur: 10 meter, Stof: 0 meter, Geluid: 30 meter en Gevaar: 10 meter. In een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 10 meter. Er wordt aan alle richtafstanden voldaan.

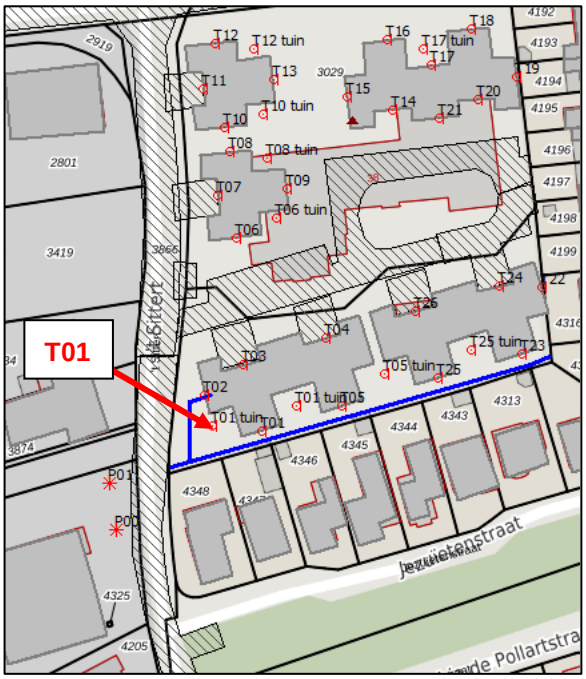
Uit het voorgaande volgt dat voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar in alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden. Voor wat betreft het aspect geluid zijn enkele woningen gelegen binnen de richtafstand (30 meter) van het installatiebedrijf aan 't Sittert 6. Derhalve is alleen onderzoek verricht naar het aspect geluid.[6] Hierbij is tevens gekeken naar piekgeluiden in verband met parkeren in relatie tot de reeds bestaande woningen aan de Jezuïetenstraat.

[6] M-Tech, Notitie akoestisch onderzoek 't Brombemke te Sint Odiliënberg, d.d. 12 oktober 2022

Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Resultaten langtijdgemiddelde bestaande inrichtingen op beoogde woningen (omgekeerde werking)
Uit de berekening blijkt dat de berekende geluidbelasting van de bestaande inrichtingen ter plaatse van de beoogde woningen maximaal 50 dB(A) bedraagt. Hiermee kan voldaan worden aan de gestelde eisen.

Piekgeluiden ten gevolge van bestaande inrichtingen op beoogde nieuwbouw (omgekeerde werking)
Het doel van dit onderzoek is het inzichtelijk maken van de gevolgen van piekgeluiden van parkeren ter plaatse van de bestaande inrichtingen op de nieuwe ontwikkeling. Uit het onderzoek volgt dat een tuinmuur nodig is om te kunnen voldoen aan piekniveau's in de nachtperiode, met dien verstande dat alleen bij toetspunt T01 niet kan worden voldaan aan de gestelde eis van 60 dB(A) voor piekgeluiden in de nachtperiode. Dit is echter de tuin en uitgaande van een minimale geluidwering conform Bouwbesluit van 20dB, wordt binnen in de woning wel ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 55/50/45 (dag/avond/nacht).

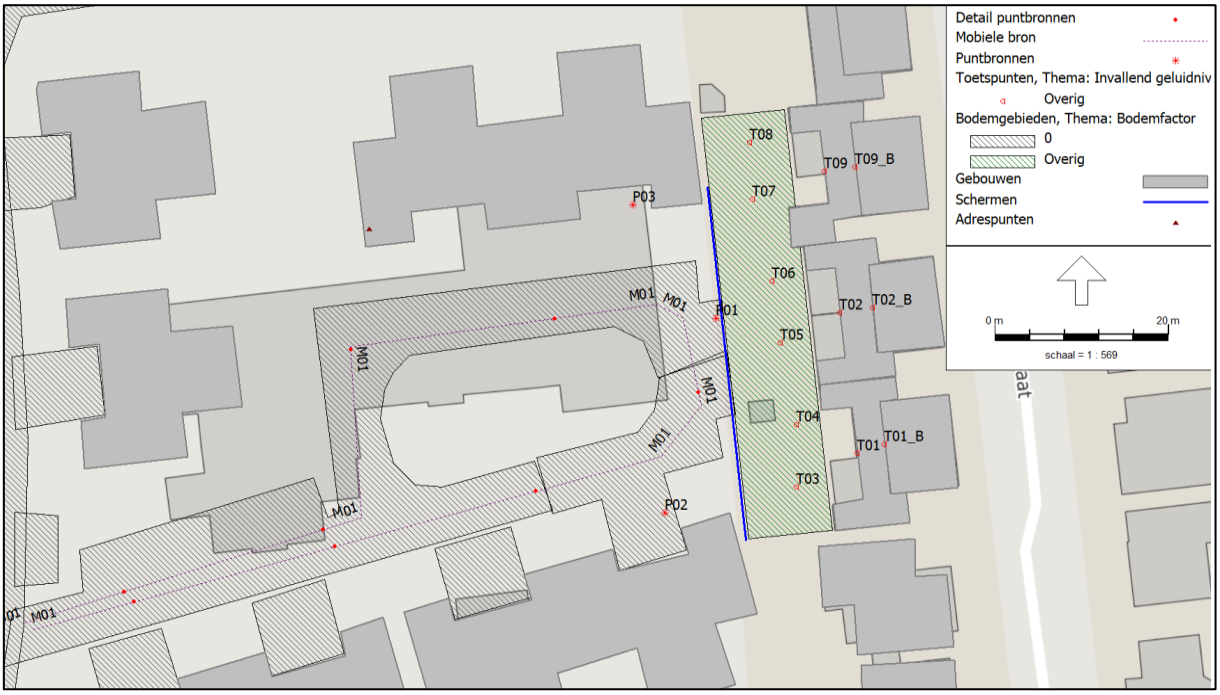



Piekgeluiden van beoogde ontwikkeling op bestaande bebouwing. (LAMAX)
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ten behoeve van het beoogde nieuwbouwplan, de piekgeluiden inzichtelijk gemaakt. Hierin zijn piekgeluiden van parkeren ter plaatse van de beoogde woningen op de bestaande woningen aan de Jezuïetenstraat beoordeeld.

Bij de berekening is rekening gehouden met een tuinmuur van 2 meter hoog tussen de parkeerplaats en de bestaande tuinen van de woningen aan de Jezuïetenstraat.

Voor het gemiddelde niveau van parkeren ter plaatse van de nieuwe woningen, is worst case uitgegaan 2 personenauto's per woning. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het gemiddelde beoordelingsniveau ruimschoots voldoet aan de gestelde eis van 50dB(A) etmaalwaarde.

Uitgaande van een geluidwerende voorziening ter hoogte van de bestaande woonpercelen aan de Jezuïetenstraat, kadastraal bekend als sectie c, nrs. 4195 t/m 4199, wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geluidnormen. Het benodigde geluidscherm is weergeven op de navolgende situatie.




*Conclusie*
Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai volgt een aantal overschrijdingen. Door het treffen van voorzieningen kunnen belemmeringen worden weggenomen.

Ter plaatse van kavel 1 (toetspunten T01 en T02) en ter plaatse van de bestaande woningen aan de Jezuïetenstraat, kadastraal bekend als sectie C nrs. 4195 t/m 4199, wordt een geluidscherm gerealiseerd met een hoogte van 2 meter. Dit wordt in het bestemmingsplan geborgd door respectievelijk de aanduiding 'geluidscherm - 1' en 'geluidscherm – 2'.

Met inachtneming van het voorgaande bestaan er in het kader van de milieuzonering geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

### 4.1.6 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.e.r. 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.*"
In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van 16 wooneenheden. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied .

**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 'Ecologie' 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**
De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een `stedelijk ontwikkelingsproject¿ als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

**M.e.r.-beoordeling**
Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

| **Kenmerken van het project** |
|---|
| • Omvang van het project<br>• Cumulatie met andere projecten<br>• Gebruik van natuurlijke grondstoffen<br>• Productie van afvalstoffen<br>• Verontreiniging en hinder<br>• Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën |
| **Plaats van het project** |
| • Bestaand grondgebruik<br>• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied<br>• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang |

| **Kenmerken van het potentiële effect** |
|---|
| • Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)<br>• Grensoverschrijdende karakter van het effect<br>• Waarschijnlijkheid van het effect<br>• Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect |

*Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.*

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

| Kenmerken van het project | |
|---|---|
| **Criteria** | **Toets** |
| Omvang van het project | Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,75 hectare. Het project richt zich op de realisatie van 16 woningen met tuinen, openbare ruimte en parkeervoorzieningen. De planlocatie bestaat uit een voormalige schoollocatie en een kinderboerderij. |
| Cumulatie met andere projecten | Nee. |
| Gebruik van natuurlijke hulpbronnen | N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen. |
| Productie van afvalstoffen | Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen. |
| Verontreiniging en hinder | Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.<br><br>Luchtkwaliteit (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.<br><br>Geluid wegverkeer (zie ook paragraaf 4.1.2): Er zijn geen beperkingen op dit onderdeel nu de woningen zonder dauerluft worden uitgevoerd<br><br>Geluid industrielawaai (zie ook paragraaf 4.1.5): Er zijn overschrijdingen en derhalve worden geluidwerende voorzieningen getroffen in de vorm van een geluidwerende erfafscheiding / geluidscherm ter plaatse van de kavel 3.1 aan de zijde van 't Sittert en een scherm ter bescherming van bestaande woonhuizen aan de Jezuïetenstraat t.b.v. de parkeervoorziening aan de achterzijde van deze woningen.<br><br>Verkeersaantrekkende werking (zie ook paragraaf 4.5): Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende 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. |
| Risico van ongevallen | Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron. |

| Plaats van het object | |
|---|---|
| **Criteria** | **Toets** |
| Bestaand grondgebruik | In de huidige situatie is de voormalige school (noordelijke deel) niet meer in gebruik en de rest van de gronden (zuidelijke deel) zijn in gebruik als kinderboerderij. |

| Plaats van het object | |
|---|---|
| **Criteria** | **Toets** |
| Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied | N.v.t. |
| Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: | |
| • gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) | Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving is middels een AERIUS-berekening aangetoond dat er geen sprake is van effecten groter dan 0,00 mol/ha/j. Zie ook paragraaf 4.4 'Ecologie'. |
| • gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden | Nee. |
| • gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid | N.v.t. |
| • landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang | Archeologie (zie ook paragraaf 4.2.1): Het archeologisch belang is door middel van een archeologisch bureauonderzoek betrokken. Het noordelijke deel is onderzocht in de vorm van een verkennend booronderzoek. Dit deel is dermate diep verstoord dat er in dit deel van het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Het zuidelijke deel, waar de kinderboerderij is gelegen, zal nog nader onderzocht worden. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen.<br><br>Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 4.2.2): De voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden of landschappen in het plangebied en de directe omgeving. |

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

| Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.) | |
|---|---|
| **Gevoelig gebied** | **Toets** |
| Beschermd natuurmonument | Nee. |
| Habitat en vogelrichtlijngebieden | Nee, zie paragraaf 4.4 'Ecologie'. |

| Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.) | |
|---|---|
| **Gevoelig gebied** | **Toets** |
| Watergebied van internationale betekenis | Nee. |
| Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS) | Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.4 'Ecologie'. |
| Landschappelijk waardevol gebied | Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied. |
| Waterwinlocaties. waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden | Nee, zie paragraaf 4.6 'Waterhuishouding'. |
| Beschermd monument | Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Ook zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig waarop een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. |
| Belvedère-gebied | Nee. |

| Kenmerken van het potentiële effect | |
|---|---|
| **Criteria** | **Toets** |
| Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) | N.v.t. |
| Grensoverschrijdende karakter van het effect | Nee. |
| Waarschijnlijkheid van het effect | Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake. |
| Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect | Er is sprake van permanente nieuwbouw, waarbij de effecten blijvend zijn. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting. |

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

Sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

## 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.

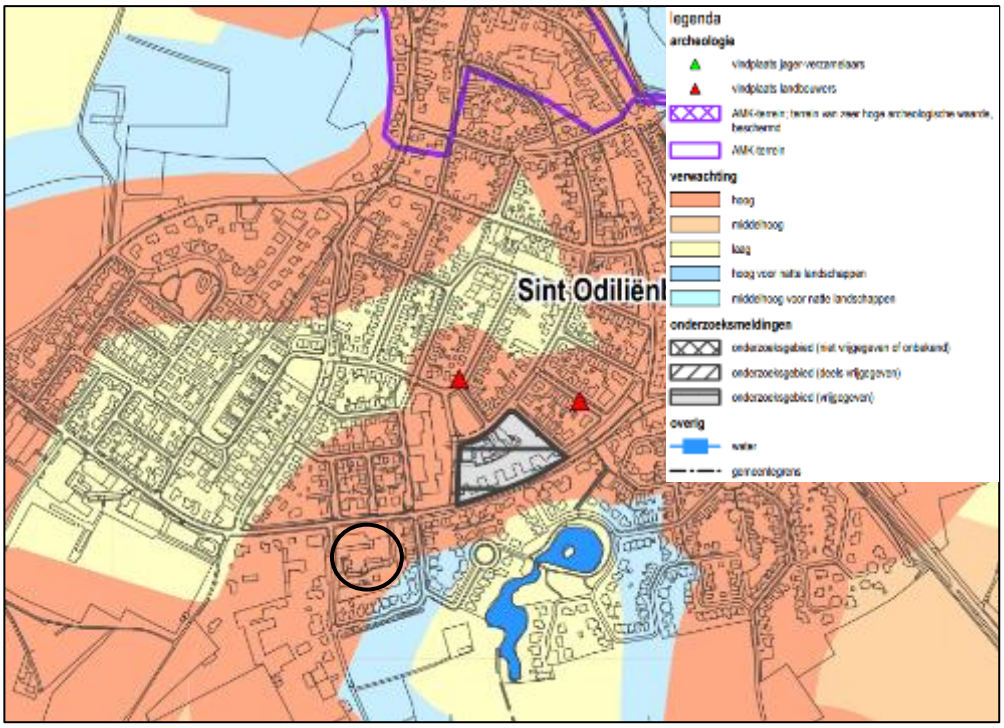
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel 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.

*Vigerend bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'*
In het vigerende bestemmingsplan geldt over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen groter dan 1.000 $m^2$ en dieper dan 40 centimeter. Omdat de bodemverstoringen groter zullen zijn dan 1.000 $m^2$ en dieper zullen reiken dan 40 centimeter, geldt er een onderzoeksplicht.

*Archeologische beleidskaart*
Binnen het plangebied ligt op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Roerdalen de aanduiding "hoog". Deze categorie omvat gebieden met een hoge verwachting. Daarbij geldt er geen planologisch regime voor desbetreffend gebied.




Uitsnede Archeologische beleidskaart met ligging locatie (zwart omlijnd)

*Toetsing*

Gelet op de hoge archeologische waarde is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd.[7] Hierna volgt een kort samenvatting. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd.

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de ligging van het plangebied op een dalvlakterras aan de rand van een gradiëntsituatie de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd in dat deel van het plangebied dat betreden kon worden.

De aangetroffen bodemopbouw in het door middel van een booronderzoek onderzochte deel van het plangebied is dermate diep verstoord dat er in dit deel van het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten, die vanaf het maaiveld konden voorkomen, meer worden verwacht. Over het niet onderzochte deel van het plangebied kunnen geen uitspraken worden gedaan. Dit deel behoud zijn hoge trefkans.
In het plangebied, waar nog archeologische waarden worden verwacht, adviseert Econsultancy om hier alsnog een Inventariserend veldonderzoek, verkennend uit te voeren. Voor het deel van het plangebied waarbinnen het booronderzoek is uitgevoerd wordt vrijgave geadviseerd.

[7] Econsultancy, Archeologisch onderzoek Hoek Schaapsweg / ‘t Sittert te Sint Odiliënberg, rapportnummer 14071.003, d.d. 13 maart 2022

*Conclusie*
Het plangebied is niet volledig onderzocht, omdat een deel van het plangebied niet betreden kon worden. Na sloop van de bestaande bebouwing wordt in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning verder onderzoek verricht. Derhalve is voor het niet onderzochte deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gehandhaafd. Voor wat betreft het reeds onderzochte deel vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.2.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn ter plaatse van het plangebied geen monumentale of andere cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelegen. Het Sittert en de Schaapsweg zijn ter hoogte van de locatie aangewezen als een 'andere weg ouder dan 1806'. Op beide wegen worden middels de voorliggende ontwikkeling geen invloed uitgeoefend.

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

## 4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in 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**
Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Roerdal' en 'Meinweg' bevinden zich

respectievelijk op 460 meter ten noorden, en 5,5 kilometer ten noordoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop van de bestaande bebouwing betreft en de realisatie van zestien grondgebonden woningen, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens zowel de aanlegfase als de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Mede gezien de korte afstand tot het projectgebied zijn eveneens externe effecten als licht en geluid niet uitgesloten. Derhalve is er een vervolgonderzoek[8] in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd om te onderzoeken of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in de bijlage.

Berekening aanlegfase

Het rekenresultaat van de aanlegfase bedraagt 0,01 mol/ha/jaar. De grootste depositie bedraagt 0,01 mol/ha/jaar ter plaatse van het Natura 2000 gebied ‘Roerdal’.

Derhalve is er sprake van een overschrijding van de geldende norm (0,00 mol/ha/jaar). Dit betekent dat er sprake is van een significant verstorend effect van het planvoornemen op de instandhoudingsdoelstellingen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen is op dit punt in strijd met de Wet natuurbescherming.
Echter door middel van toepassing van het uitvoeren van een verschilberekening (salderen) is het mogelijk om het planvoornemen mogelijk te maken in lijn met de Wet natuurbescherming.

Berekening gebruiksfase

Het rekenresultaat van de gebruiksfase bedraagt 0,01 mol/ha/jaar. De grootste depositie bedraagt 0,01 mol/ha/jaar ter plaatse van het Natura 2000 gebied ‘Roerdal’.

Derhalve is er sprake van een overschrijding van de geldende norm (0,00 mol/ha/jaar). Dit betekent dat er sprake is van een significant verstorend effect van het planvoornemen op de instandhoudingsdoelstellingen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen is op dit punt in strijd met de Wet natuurbescherming.

Echter door middel van toepassing van het uitvoeren van een verschilberekening (salderen) is het mogelijk om het planvoornemen mogelijk te maken in lijn met de Wet natuurbescherming.

Verschilberekening

In het kader van de verschilberekening is de reeds vergunde situatie van de voormalige schoollocatie (referentiesituatie) opgenomen en vergeleken ten opzichte van het beoogde gebruik (toekomstige situatie).

[8] BRO, AERIUS-notitie ‘t Brombemke Sint Odiliënberg, projectnr. P03570, d.d. 22 februari 2023

Uit de uitgevoerde verschilberekeningen blijkt dat het voormalige schoolgebouw met kinderdagopvang ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden een grotere depositiebijdrage heeft dan de beoogde activiteiten in de toekomstige situatie. Resumerend houdt dit in dat er als gevolg van het salderen per saldo dus geen verslechtering optreedt ten aanzien van de stikstofdepositie ter plaatse van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming provinciaal

Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 170 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**

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**

*Quickscan Flora en fauna*

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door BRO een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd.[9] Deze quickscan is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hierna wordt volstaan met de conclusies en aanbevelingen.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Aanbevelingen

De te slopen gebouwen bieden in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel

[9] BRO, Quickscan flora en fauna ‘Het Brombemke’ te Sint Odiliënberg, projectnr. P03570, d.d. 14 december 2020

voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. Deze checklist is voor iedereen gratis te downloaden van de website van Vogelbescherming (www.vogelbescherming.nl/checklist/). Daarnaast is er tevens een brochure beschikbaar omtrent het vleermuisvriendelijk bouwen. Deze brochure is onder andere te vinden op de website van de Zoogdiervereniging (www.zoogdiervereniging.nl/brochure-verschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen/).

*Aangetroffen zwaluwnest*
In het gebouw van de kinderboerderij is gedurende de ontwerpprocedure van het bestemmingsplan een zwaluwnest aangetroffen. Ten behoeve van deze ontwikkeling moet het gebouw worden gesloopt. Alvorens er kan worden gesloopt moet op basis van nader onderzoek beoordeeld worden of deze zwaluwen (jaarrond) beschermd zijn, welke mitigerende maatregelen mogelijk zijn en of een ontheffing door de provincie moet worden verleend voor het verwijderen van de nestlocatie.

Om deze ecologische waarden te borgen is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen met de hiervoor vermelde strekking. De voorwaardelijke verplichting is van toepassing op het zuidelijke deel van het plangebied en op de verbeelding aangeduid als ‘overige zone – ecologie’.

Indien gevolg is gegeven aan deze voorwaardelijke verplichting kan het gebouw worden gesloopt en kunnen de beoogde woningen ter plaatsen worden gerealiseerd.

*Conclusie*
Gelet op het voorgaande is geen nader onderzoek benodigd met betrekking tot Natura2000 gebieden en soortenbescherming voor een groot deel van het plangebied. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Voor een groot deel van het plangebied zijn er vanuit het aspect ecologie dan ook geen belemmeringen.

Gelet op het aangetroffen zwaluwnest in het zuidelijk deel van het plangebied is binnen dit deel, aangeduid als ‘overige zone – ecologie’, wel nog nader onderzoek nodig.

## 4.5 Verkeer en parkeren

**Verkeer**
Het plangebied wordt ontsloten op Het Sittert aan de westzijde. Het Sittert is verder weer (via de Schaapsweg) ontsloten op de Rijksweg (N293). Het Sittert en de Schaapsweg betreffen beide 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". Hierbij is uitgegaan van zestien twee-onder-één-kap woningen, overeenkomend met CROW-type: twee-onder-één-kap koopwoningen, in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ in de gemeente Roerdalen (niet stedelijke gemeente). In totaal worden maximaal circa 131 (8,2 per woning) verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende 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.

Daarnaast was de locatie eerder in gebruik als kinderdagopvang en was dus reeds sprake van verkeersbewegingen in de vorm van brengen / ophalen kinderen (met busjes en personenauto’s), alsmede personeel. Ingevolge de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" bedraagt de verkeersgeneratie per etmaal gemiddeld genomen 35,6 verkeersbewegingen per 100 $m^2$ bvo. Het gebouw waarin het kinderdagcentrum gevestigd was heeft een totaal oppervlak van ruim 1.300 $m^2$. Het bvo is niet bekend, maar bij een bvo van 400 $m^2$ is de verkeersgeneratie al hoger dan bij het realiseren van 16 woningen. Hieruit volgt dat met onderhavige ontwikkeling de verkeersgeneratie afneemt in vergelijking met de voormalige functie als kinderdagcentrum.

**Parkeren**
De gemeente Roerdalen hanteert geen eigen parkeerbeleid. Derhalve zijn parkeernormen berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van zestien twee-onder-één-kap woningen. Overeenkomend met CROW-type: zestien twee-onder-één-kap koopwoningen, in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ in de gemeente Roerdalen (niet stedelijk). Op basis van de CROW-norm zijn in totaal 42 parkeerplaatsen benodigd (2,6 per woning).

De nacht wordt echter als maatgevend beschouwd en dan zijn 35 parkeerplaatsen afdoende.

Elke woning heeft de beschikking over een oprit met ruimte voor één auto. In het openbaar gebied worden 16 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee is sprake van een totaal van 32 parkeerplaatsen. Het openbaar gebied bied ruimte voor de aanleg van extra parkeerplaatsen. Daarnaast betreft het hier woningen voor senioren en betreft het dus met name tweepersoonshuishoudens met in de meeste gevallen één eigen auto. De verwachting is dan ook dat met de realisering van 32 parkeerplaatsen (2 per woning) in voldoende mate kan worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

*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.

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, de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI 2021), 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.

*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 zestien woningen.

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. Ook uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 volgen 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 plan worden een tweetal wadi's aangelegd om aan deze normen te kunnen voldoen. De nadere uitwerking daarvan geschiedt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning in de vorm van een civieltechnisch plan.
Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

## 4.7 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De beoogde woning dient te voldoen aan de vereiste energieprestatie die op het moment van vergunningaanvraag geldig is. De beoogde woningen dienen te voldoen aan de vereiste energieprestatie die op het moment van vergunningaanvraag van toepassing is. Voor woningen geldt momenteel een EPC-waarde van 0,4.

Naast de Energie Prestatie Coëfficiënt 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 de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

# 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 weliswaar 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.

*'Groen'*
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenvoorzieningen, beplantingen, straatmeubilair en objecten van beeldende kunst, fiets- en voetpaden, toegangswegen en -paden naar percelen, water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, speelveldjes, hondenuitlaatplaatsen, bladkorven en ondergrondse inzamelcontainers, nutsvoorzieningen, evenementen en tuinen.

Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

*'Verkeer'*
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, straatmeubilair, ondergrondse inzamelcontainers, nutsvoorzieningen, overkluisde watergang, evenementen, standplaatsen, terrassen, markten, tuinen en een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm-2'.

Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Daarnaast zijn in het kader van geluid binnen het plangebied, waaronder binnen de bestemming 'Verkeer', enkele geluidschermen benodigd. Derhalve is een aanduiding 'geluidscherm-2' opgenomen. Deze is noodzakelijk ten behoeve van het realiseren van een parkeerplaats. De realisering en instandhouding van het geluidscherm is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

*'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). Daarnaast zijn binnen de enkelbestemming gebouwen en daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. In het kader van geluid zijn binnen het plangebied enkele geluidschermen benodigd, waaronder ook binnen de bestemming 'Wonen'. Derhalve is een aanduiding 'geluidscherm-1' en 'geluidscherm-2' opgenomen. De eerste is noodzakelijk voor afscherming van het bedrijventerrein en de tweede ten behoeve van het realiseren van een parkeerplaats. De realisering en instandhouding van beide geluidschermen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Aan de achterzijde van de 4 woningen aan de Schaapsweg moet een gezamenlijke uniforme erfafscheiding worden geplaatst zonder poorten, doorgangen, e.d. Voor de realisering en instandhouding is derhalve een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op de verbeelding is ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – erfafscheiding' opgenomen.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het geluid van installaties voor warmte- of koudeopwekking indien deze aan de buitenzijde van de woning worden geplaatst. De nieuwbouwwoningen mogen pas in gebruik worden genomen indien rekening is gehouden met de in de voorwaardelijke verplichting opgenomen geluidsniveau's.

Tenslotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden zoals omschreven in paragraaf 4.4. Aan de zuidelijk gelegen woonvlek is derhalve de aanduiding 'overige zone – ecologie' toegekend.

Op basis van de woningbouwcompensatieregeling is de bevoegdheid opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen indien de onderhavige bouwtitel niet of deels niet wordt benut. Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de onderhavige locatie te bestemmen als groen of naar een woonbestemming zonder bouwvlak en/of de mogelijkheid woningen te realiseren.

*Waarde – Archeologie 5*
Binnen deze dubbelbestemming zijn regels opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

### 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. Daarnaast is de aanduiding ‘overige zone – bodemonderzoek’ van toepassing om te waarborgen dat nog een verkennend bodemonderzoek plaatsvindt. Tenslotte is de ‘vrijwaringszone – straalpad’ opgenomen waaruit volgt dat niet hoger dan 40 meter mag worden gebouwd.

*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 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 zestien 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 is ten behoeve van het kostenverhaal 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. Een dergelijke publicatie is gedaan.

**Omgevingsdialoog**
Op 21 september 2022 heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij de beoogde planvorming aan de direct omwonenden is toegelicht. Het verslag van deze inloopavond is als bijlage toegevoegd. De plannen zijn bij omwonenden positief ontvangen, met name omdat het leegstaande gebouw en de begroeiing op het perceel voor overlast zorgt. Er zijn wel nog enkele aandachtspunten gedurende de bouwfase. Aanwezigen willen daarnaast op de hoogte worden gehouden omtrent de voortgang van de planvorming.

**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.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk.

Alle woningbouwontwikkelingen worden door de provincie Limburg beschouwd als een provinciaal belang. Derhalve is het plan voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie heeft het plan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en de volgende reactie afgegeven:

*'Het plangebied is binnen onze vigerende Omgevingsverordening 2014 aangeduid als bebouwd gebied en in de vastgestelde Omgevingsverordening 2021 aangeduid als 'Landelijke kernen'. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bebouwd gebied. Voorliggende plan voldoet hieraan. Tevens is het plan in lijn met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. De beoordeling van het plan geeft derhalve geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.*

*Ter verbetering van het plan adviseer ik u in paragraaf 3.3 het plan te relateren aan enkel de vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. De conclusie in hoofdstuk van 5 van de Quickscan Flora en Fauna onderschrijf ik. Daarbij adviseer ik u om de genoemde voorwaarden in de overeenkomst met de bouwer op te nemen en ook als voorwaarde in de Omgevingsvergunning publiekrechtelijk te verankeren.'*

Het advies van de provincie Limburg is verwerkt in de plantoelichting.

Daarnaast is het plan voorgelegd aan Waterschap Limburg. Het Waterschap heeft ingestemd met het plan, maar adviseert wel om te kijken naar hergebruik hemelwater, groene daken, e.d. Daarnaast wordt geadviseerd op te letten bij ontwikkelingen voor extra verharding wegen, opritten en terras.

Deze aspecten zijn van belang voor de verdere uitvoering van de planvorming. Een aanpassing van het bestemmingsplan is niet benodigd.

**Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 9 mei 2023 gedurende 6 weken voor iedereen in ontwerp ter inzage gelegen. Van deze inzage is op 8 mei 2023 kennis gegeven. In de periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen, het gemeentelijk standpunt daarop en wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zijn samengevat in de Nota van zienswijzen. De Nota van zienswijzen is als bijlage toegevoegd.

# 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.

# SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Ladderonderbouwing**
**Bijlage 2: Vooronderzoek bodem**
**Bijlage 3: Aanvullend onderzoek bodem (PM)**
**Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**
**Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai**
**Bijlage 6: AERIUS stikstofdepositieberekening**
**Bijlage 7: Quickscan flora en fauna**
**Bijlage 8: Archeologisch onderzoek**
**Bijlage 9: Omgevingsdialoog**
**Bijlage 10: Nota van zienswijzen**

# Toelichting

# Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.BRO.nl