aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t/m 15 te Vlodrop

Gemeente Roerdalen

Bestemmingsplan

Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t/m 15 te Vlodrop

Gemeente Roerdalen

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.BPVDP2022BOSLAAN1A-VG01
Projectnummer:	M184250
Status:	vastgesteld
Datum:	30-03-2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling **7**

2.1 Ligging plangebied 7

2.2 Beoogde planontwikkeling 9

2.3 Ruimtelijke effecten 11

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie **15**

Hoofdstuk 4 Beleid **17**

4.1 Rijksbeleid 17

4.2 Provinciaal beleid 19

4.3 Gemeentelijk beleid 27

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten **31**

5.1 Bodem 31

5.2 Geluid 31

5.3 Milieuzonering 31

5.4 Luchtkwaliteit 33

5.5 Externe veiligheid 34

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten **37**

6.1 Archeologie 37

6.2 Kabels en leidingen 38

6.3 Verkeer en parkeren 38

6.4 Waterparagraaf 41

6.5 Natuur en landschap 43

6.6 Duurzaamheid 47

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **49**

7.1 Grondexploitatie 49

7.2 Planschade 50

Hoofdstuk 8 Planstukken **51**

8.1 Algemeen 51

8.2 Opbouw bestemmingsplan 51

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure **55**

9.1 Inleiding 55

9.2 Vooroverleg 55

9.3 Inspraak 55

9.4 Formele procedure 55

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Brief gemeente Roerdalen

Bijlage 2 Landschapsplan

Bijlage 3 Advies Kwaliteitscommissie

Bijlage 4 Voor akkoord getek. landschapsplan

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6 Stikstoftoets

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Hoofdstuk 1 Inleiding

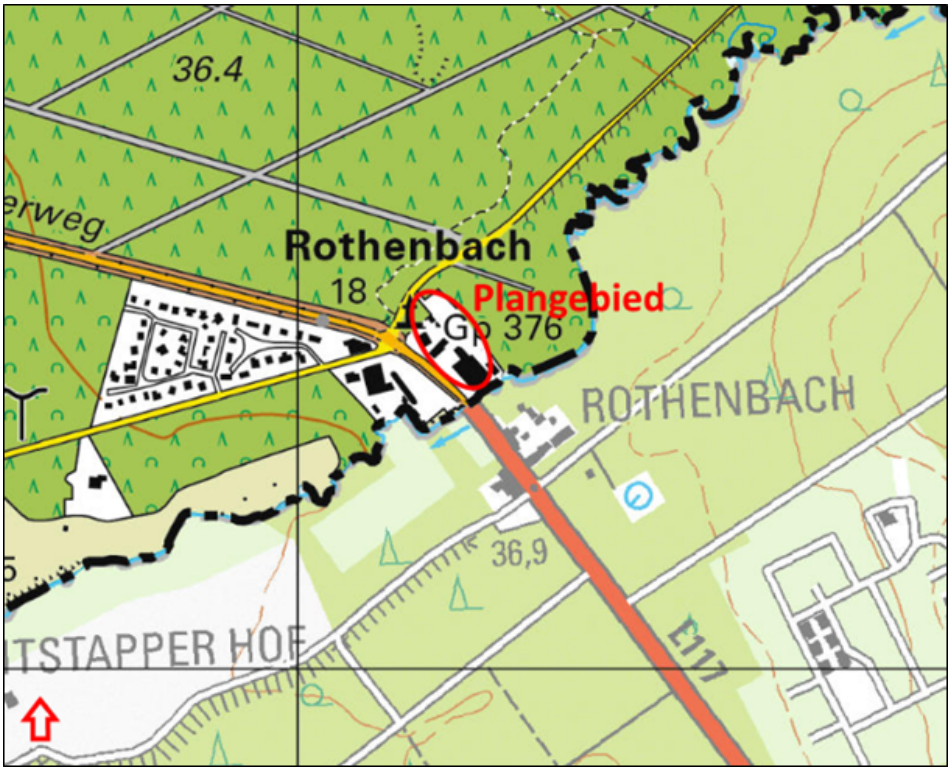
Initiatiefneemster, Rothenbach Onroerend Goed B.V. (voorheen handelend onder de naam 'Strikers-Willems B.V.'), exploiteert in het grensgebied Rothenbach een aantal detailhandels- en horecalocaties. Dit betreft onder andere de locaties Herkenbosserweg 11-11a, Herkenbosserweg 13-15 en Boslaan 1a-1b Vlodrop.

Op de locatie Herkenbosserweg 11-11a bevindt zich een bestaande winkel en op de locatie Herkenbosserweg 13-15 bevindt zich een bedrijfsbestemming waarin op dit moment een ijssalon (circa 150 m^2) is gevestigd en welke bebouwing deels wordt gebruikt voor opslagdoeleinden en voor het overige sinds kort leeg staat. De momenteel leegstaande bebouwing is in het verleden (tot medio 2000) in gebruik geweest als manegebedrijf.

Direct grenzend aan de noordzijde van de locaties Herkenbosserweg 11 t/m 15 en de woonlocatie Herkenbosserweg 7-9 is de locatie Boslaan 1a-1b gelegen. Deze locatie heeft initiatiefneemster aangekocht. Op basis van het geldende bestemmingsplan rust op deze locatie een bestemming ten behoeve van prostitutie/seksinrichting. Initiatiefneemster wenst aan deze bestemming geen uitvoering te geven. Een gedeelte van de ter plaatse aanwezige bebouwing is medio 2021 gesloopt.

Initiatiefneemster heeft de wens om de gehele locatie her in te richten en een nieuwe invulling te geven. Het doel is om te komen tot een hoogwaardig voorzieningencluster met ruimte voor detailhandel, horeca, opslag en camperplaatsen. Het gebied krijgt daarvoor een gemengde bestemming (voor detailhandel/horeca) en verblijfsrecreatie (camperplaatsen). In de toekomstige situatie worden er geen dieren meer gehouden. Hierover heeft uitvoerig vooroverleg met de gemeente Roerdalen plaatsgevonden. Daarmee ontstaat een toekomstbestendige eenheid waarmee de bedrijfsvoering van initiatiefneemster duurzaam kan worden vorm gegeven.

Het planvoornemen ziet op het doorvoeren van een aantal ontwikkelingen. Onder andere wordt beoogd om de voormalige rijhal met paardenstallen op de locatie Herkenbosserweg 13-15 Vlodrop in gebruik te nemen ten behoeve van opslagdoeleinden, detailhandel en horeca. Daarmee wordt de bestaande bebouwing getransformeerd tot een multifunctioneel gebouw. Daarnaast wordt beoogd om op de locatie Boslaan 1a te Vlodrop een natuurlijke camperplaats te realiseren met 10 camperplaatsen met bijbehorend sanitairgebouw. Tot slot wordt beoogd om de bebouwing op de locatie Boslaan 1b Vlodrop te gebruiken als opslagruimte bij de woning Herkenbosserweg 7-9 te Vlodrop. Er worden in de nieuwe situatie ook op deze locatie geen dieren meer gehouden.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 april 2016 door de gemeenteraad van Roerdalen. Op basis van dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van het plangebied een aantal bestemmingen, namelijk 'Wonen - Buurtschappen', 'Detailhandel', 'Bedrijf', 'Natuur' en 'Cultuur en ontspanning - Prostitutie'.
Omdat het geldende bestemmingsplan de herontwikkeling van het plangebied niet toelaat, is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen heeft bij brief d.d. 23 juni 2020 (kenmerk: Z18-007720, verzonden d.d. 25 juni 2020), bijgevoegd als **Bijlage 1**, aangegeven dat zij bereid is om medewerking te verlenen aan onderhavig verzoek. De gemeente Roerdalen heeft initiatiefneemster aanbevolen om ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Boslaan respectievelijk de Herkenbosserweg te Vlodrop. Deze locaties bevinden zich ten noordwesten van de kern Vlodrop, in het gehucht Rothenbach. De directe omgeving van het plangebied heeft een natuurlijk karakter waarbij woonfuncties, bedrijven en detailhandelsfuncties elkaar afwisselen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door nationaal park ' De Meinweg'.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal is onderhavig plangebied bekend als gemeente Vlodrop - sectie C - nummers 1897, 1957, 1958, 1966 en 1967.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

De situatie van april 2021 wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's, waarbij wordt opgemerk dat een gedeelte van de bebouwing inmiddels is gesloopt.





Foto's bestaande situatie april 2021

2.2 Beoogde planontwikkeling

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het doorvoeren van een herontwikkeling op de locaties Herkenbosserweg 11-11a, Herkenbosserweg 13-15 en Boslaan 1a-1b te Vlodrop. De locatie Herkenbosserweg 7-9 behoudt haar woonbestemming en mag het daarbij de op de locatie Boslaan 1b aanwezige gebouw gebruiken voor opslagdoeleinden. Het houden van dieren is niet toegestaan. Ook de locatie Herkenbosserweg 11-11a behoudt haar huidige detailhandelsbestemming.
Initiatiefneemster heeft de wens om voor het overige het gehele plangebied her in te richten en een nieuwe invulling te geven. Daarmee ontstaat een toekomstbestendige eenheid waarmee de bedrijfsvoering van initiatiefneemster duurzaam kan worden vorm gegeven.

Hieronder wordt per locatie nader uiteengezet welke ontwikkeling(en) worden beoogd.

Herkenbosserweg 7-9 Vlodrop

De locatie Herkenbosserweg 7-9 Vlodrop is kadastraal bekend als gemeente Vlodrop - sectie C - nummer 1897. Deze locatie betreft een woonperceel met een oppervlak van circa 1.410 m^2. Itiatiefneemster is niet voornemens om ten aanzien van deze locatie een ontwikkeling door te voeren. Wel wordt er een opslag/bergingsruimte toegevoegd bij deze woonbestemming op de locatie Boslaan 1b (zie toelichting hieronder). Dit betreft een bestaand gebouw. Om een totaalbeeld voor dit gebied te schetsen, is deze locatie wel meegenomen in voorliggende planontwikkeling.

Herkenbosserweg 11-11a Vlodrop

De locatie Herkenbosserweg 11-11a Vlodrop is kadastraal bekend als gemeente Vlodrop - sectie C - nummer 1966. Momenteel worden op deze locatie detailhandelsactiviteiten geëxploiteerd. Ter plekke is een winkel aanwezig die in hoofdzaak is gericht op de verkoop van kleding. Initiatiefneemster is voornemens om deze detailhandelsactiviteiten ter plekke voort te zetten. In het gebied tussen deze winkel en de voormalige manege wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Herkenbosserweg 13-15 Vlodrop

Op de locatie Herkenbosserweg 13-15 Vlodrop, kadastraal bekend als gemeente Vlodrop - sectie C - nummer 1967, is onder andere een ijssalon gevestigd. Daarnaast was de bestaande bebouwing ter plaatse in het verleden in gebruik ten behoeve van een manegebedrijf. De rijhal met paardenstallen staat echter leeg en wordt door cliënte deels gebruikt voor opslagdoeleinden hetgeen het bestemmingsplan ook rechtstreeks toe laat. De constructie van deze bebouwing is nog zodanig goed dat initiatiefneemster deze wenst te handhaven. Het voornemen is er op gericht om de huidige ijssalon in het gebouw met de rijhal/stallen te plaatsen en aan de wegzijde detailhandel (3 tot 4 kleinschalige winkels of horecazaken) toe te voegen. De mogelijke detailhandelsactiviteiten die initiatiefneemster wil toevoegen zijn kleinschalige winkels welke een relatie hebben met het buitengebied en buitenleven. Het gaat daarbij om beleving en outdoor-activiteiten. Als voorbeelden worden genoemd fiets-/mountainbikeverhuur c.q. experience centre, een buitenwinkel en andersoortige passende detailhandel, waarbij de relatie met het buitenleven en/of de natuur wordt gezocht.

Het achtergelegen deel van de rijhal/stallen wordt in gebruik genomen als opslagloods. Initiatiefneemster exploiteert namelijk een groothandel in exclusieve koffiemerken. Een groot deel van de loods zal voor de opslag van dit bedrijf worden gebruikt. Van hieruit wordt de koffie in grootverpakking doorverkocht aan andere bedrijven.

Boslaan 1a Vlodrop

Initiatiefneemster heeft de locatie Boslaan 1a, kadastraal bekend als gemeente Vlodrop - sectie C - nummer 1957 recent aangekocht. Op basis van het geldende bestemmingsplan rust op deze locatie een bestemming ten behoeve van prostitutie/seksinrichting. Initiatiefneemster wenst aan deze bestemming geen uitvoering te geven. Ook de gemeente is daar geen voorstander van. In dat opzicht is de voormalige daartoe aanwezige bebouwing gesloopt in het tweede kwartaal van 2021. Het voornemen van initiatiefneemster ziet er op om op deze locatie een recreatieve herontwikkeling door te voeren in de vorm van een kleinschalige natuurlijke camperplaats. Initiatiefneemster heeft de wens om ter plekke 10 camperplaatsen te realiseren met een sanitairgebouw ten behoeve van de gasten van het kampeerterrein.

Boslaan 1b Vlodrop

De locatie Boslaan 1b Vlodrop behoorde eveneens tot het voormalige prostitutiebedrijf dat op de locaties Boslaan 1a-1b werd geëxploiteerd. De ter plaatse aanwezige bebouwing wenst initiatiefneemster te handhaven. Het voornemen van initiatiefneemster is om deze bebouwing in gebruik te nemen als hobbymatige opslagruimte bij de woning Herkenbosserweg 7-9.

De parkeerbehoefte die gepaard gaat met het doorvoeren van onderhavige ontwikkeling wordt ingevuld tussen de bestaande bebouwing, zijnde de bestaande kledingwinkel en de oostelijk gelegen loods (voormalige manege) en ter plaatse van het gesloopte prostitutiegebouw . Daar is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van parkeerplaatsen. Door het realiseren van een goede in- en uitritconstructie op de bestaande wegaansluiting en interne routing wordt de verkeersveiligheid ter plaatse verbeterd en de verkeersdoorstroming bevorderd.

In onderstaande figuur wordt de beoogde inrichting van het plangebied nader gevisualiseerd aan de hand van het inmiddels door de Kwaliteitscommissie goedgekeurde inpassingsplan (zie bijlagen 3 en 4).



Situatietekening beoogde inrichting plangebied

2.3 Ruimtelijke effecten

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

Initiatiefneemster is allereerst voornemens om de bestaande bebouwing ten behoeve van het voormalige manegebedrijf op de locatie Herkenbosserweg 13-15 Vlodrop in gebruik te nemen ten behoeve van opslagdoeleinden, detailhandel en/of horeca met bijbehorende terrassen. Deze ontwikkeling wordt in hoofdzaak binnen de bestaande bebouwing doorgevoerd. Terrassen wordt aan de straatzijde voorzien. Door het geven van een nieuwe invulling aan de bestaande bouwmassa wordt leegstand en verval/verpaupering voorkomen. Wat betreft de beoogde terrassen is van belang dat deze aan de straatzijde worden beoogd en worden omzoomd door gebiedseigen landschappelijke aanplant. Op een gedeelte van deze gronden is in de bestaande situatie reeds een terras aanwezig. De ruimtelijke ingrepen die gepaard gaan met deze ontwikkeling zijn dan ook beperkt.

Bovendien heeft initiatiefneemster de wens om ter plaatse van de locatie Boslaan 1a en 1b een natuurlijke camperplaats te realiseren met 10 parkeerplaatsen voor campers met bijbehorend sanitairgebouw. Vooropgesteld moet worden dat de camperplaatsen worden omzoomd door gebiedseigen landschappelijke aanplant. Bovendien wordt het sanitairgebouw achter de bestaande bebouwing op de locatie Herkenbosserweg 11-11a voorzien, waardoor de bebouwing wordt geclusterd en landschappelijke doorzichten worden gehandhaafd.

Verder wordt gewezen op het feit dat de gehele locatie landschappelijk zal worden ingepast. Om en nabij het plangebied wordt voorzien in nieuwe aanplant, waarmee zorg wordt gedragen voor een inpassing van de te realiseren bebouwing en parkeerplaatsen. Het door bureau Pouderoyen/Tonnaer opgestelde landschapsplan

is bijgevoegd als Bijlage 2.

In onderstaande figuren wordt de beoogde landschappelijke inrichting van het plangebied nader gevisualiseerd. Daarbij zijn een aantal zaken relevant, namelijk:

1. Het camperterrein met 10 camperplaatsen krijgt een groene uitstraling. Ter afscheiding van de camperplaatsen worden hagen gebruikt. Ter plaatse van het camperterrein worden de bomen van hoge kwaliteit behouden.

2. Het parkeerterrein wordt ingericht met inheemse hagen. Een inheemse soort gaat de connectie aan met het acterliggende bos. Daarnaast wordt de entree van de parkeerplaats aan de Herkenbosserweg duidelijk aangeduid met sierbeplanting en sierbomen.

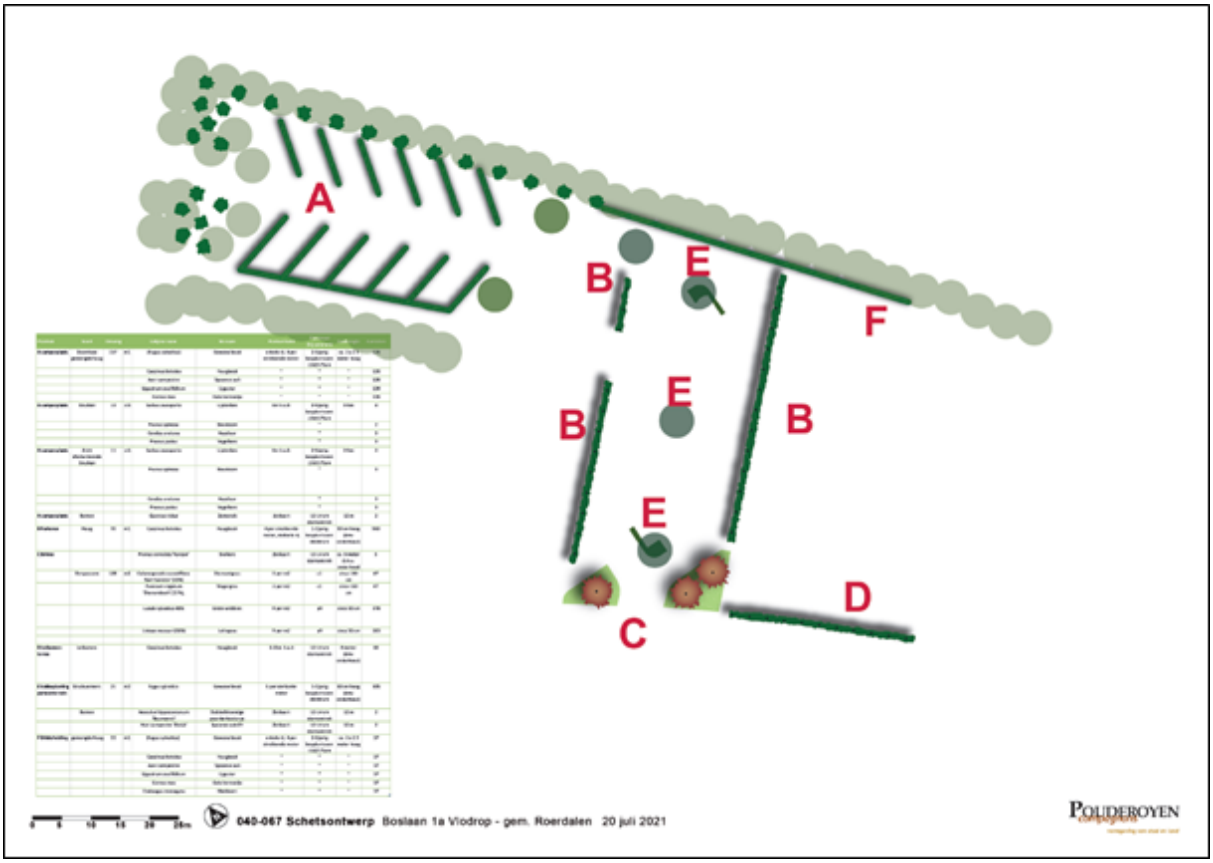
3. Aan de voorzijde van het terras wordt de perceelsaanduiding geaccentueerd met schanskorven en leibeplanting. De schanskorven dienen ook als veiligheidsvoorziening ter bescherming van gasten tegen het doorgaande verkeer.

4. Door de bovenstaande landschappelijke ingrepen wordt er een passende en zachtere overgang gecreëerd tussen de 'harde' detailhandel, het voormalige prostitutiebedrijf en het Meinweggebied. Daarnaast sluit de kleinschalige natuurcamperplaats met maximaal 10 plekken aan bij de geformuleerde gebiedsvisie van de Gouden Driehoek binnen het cluster Rothenbach.

Daarnaast wordt in het centrum van onderhavig plangebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarmee de parkeerbehoefte van onderhavige ontwikkeling op eigen terrein kan worden opgevangen. De ruimtelijke effecten van onderhavige ontwikkeling zijn dan ook beperkt van aard en worden derhalve aanvaardbaar geacht.



Uitsnede landschapsplan



Visualisatie beoogde inrichting plangebied (zie ook bijlage 2; Landschappelijke inpassing)

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 21 april 2016. Ter plekke van onderhavig plangebied zijn een aantal bestemmingen van toepassing, namelijk 'Wonen - Buurtschappen', 'Detailhandel', 'Bedrijf' (met functieaanduiding 'horeca'), 'Cultuur en ontspanning - Prostitutie' en 'Natuur'.

Boslaan 1a en 1b

Op deze locatie geldt de bestemming 'Cultuur en ontspanning - Prostitutie' met bijbehorend bouwvlak. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een seksinrichting met de daarbij behorende voorzieningen zoals erven.

Herkenbosserweg 7-9

Deze locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening' bestemd tot 'Wonen - Buurtschappen' met bijbehorend bouwvlak. De voor 'Wonen - Buurtschappen' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen.

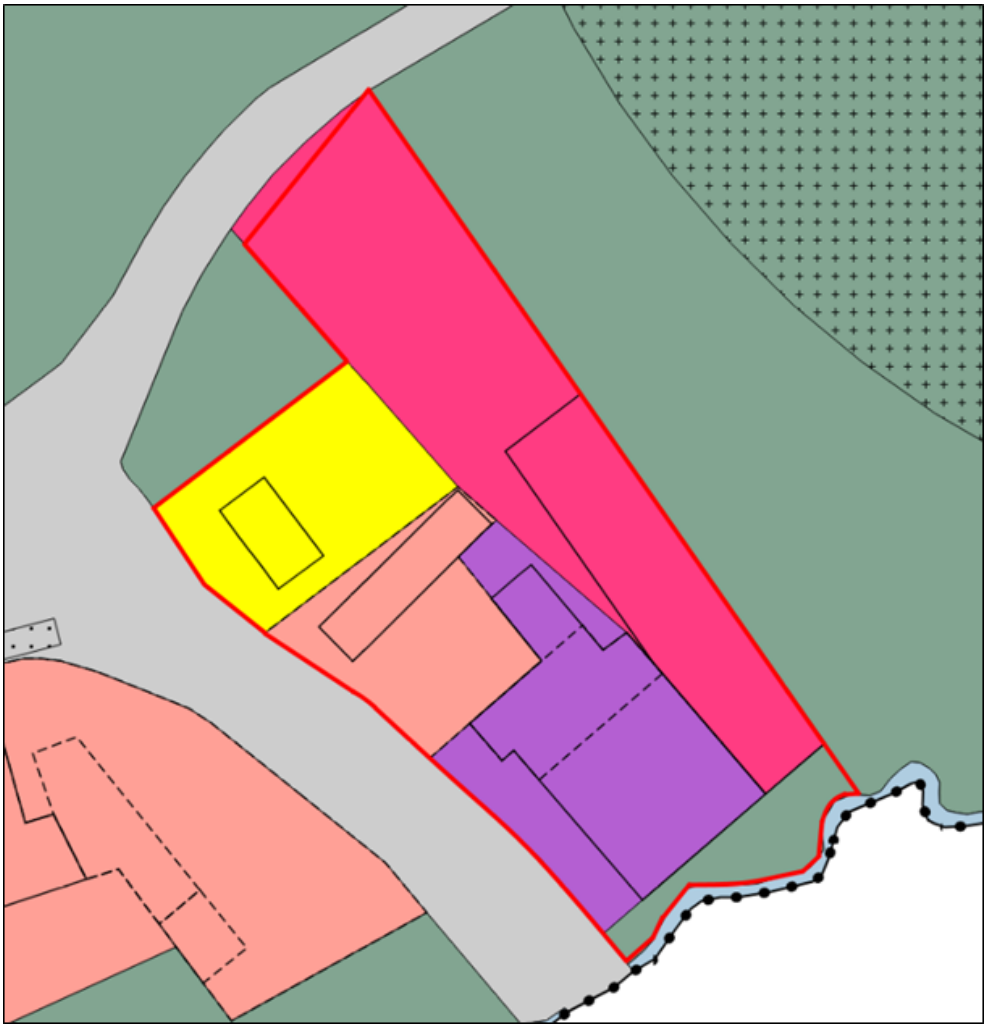
Herkenbosserweg 11-11a

Op de locatie Herkenbosserweg 11-11a is de bestemming 'Detailhandel' van kracht met bijbehorend bouwvlak en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Rothenbach'. Bovendien is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 0' van toepassing.

Herkenbosserweg 13 en 15

Ter plaatse geldt de bestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven vallende in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor horecabedrijven tot en met categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'horeca' met de bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen.

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



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

De planontwikkeling die initiatiefneemster beoogt, ziet op een aantal aspecten. Onder andere wordt voorzien in een natuurlijke camperplaats, bedrijfsmatige opslagactiviteiten, detailhandel, horeca en het creëren van opslag-/stallingsruimte voor de woning Herkenbosserweg 7-9. Een deel van de beoogde activiteiten zijn niet in overeenstemming met het geldend planologisch-juridisch kader.

Bovendien zijn in het geldende bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om onderhavige ontwikkelingen alsnog mogelijk te maken. De planontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een separate bestemmingsplanprocedure.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014).

Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Structuurvisie Roerdalen 2030', 'Gebiedsvisie Gouden Driehoek' en het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Roerdalen'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsorterend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 m^2 is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.

- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

Met betrekking tot het planvoornemen zijn weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;

- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

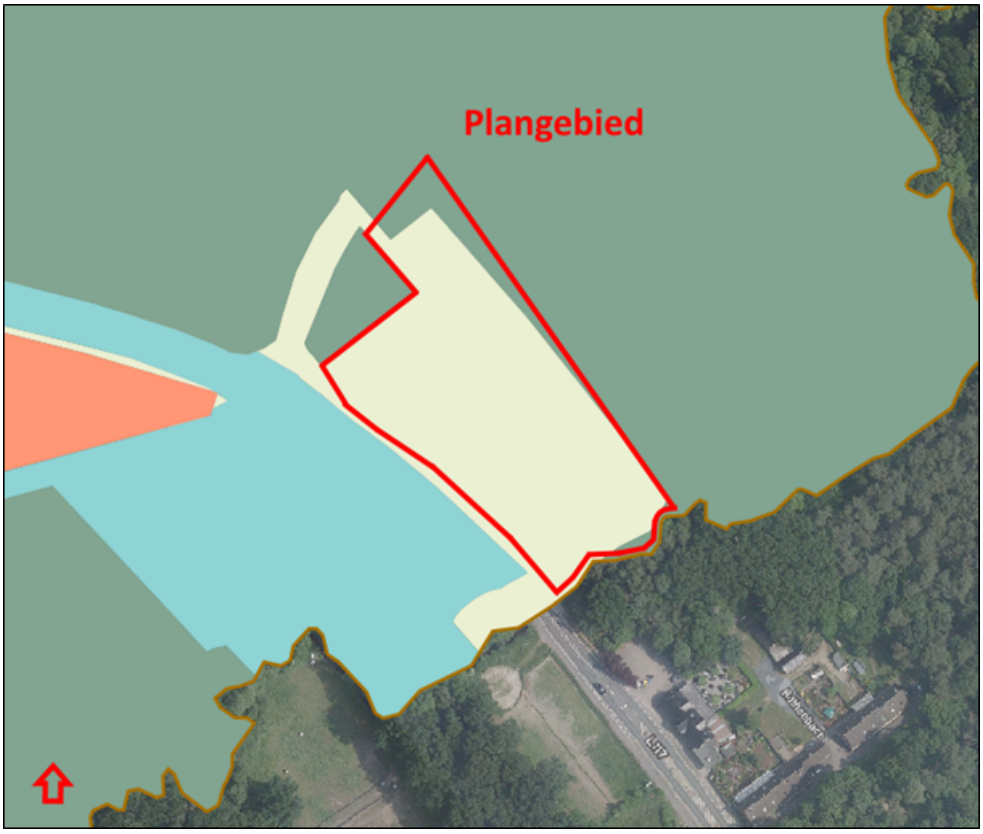
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In het POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone 'Buitengebied. Aan de rand van de oost- en (noord)westzijde van het plangebied is de zone 'Natuurnetwerk Limburg' van toepassing.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied

Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Natuurnetwerk

De Limburgse natuurgebieden, waaronder ook de Natura 2000-gebieden, vormen samen het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het Natuurnetwerk Limburg beslaat circa 53.000 hectare. Het Natuurnetwerk Limburg is gelegen in delen van beekdalen, op hellingen en op veen- en stuifzandgebieden van de hoger gelegen gebieden. Binnen het Natuurnetwerk Limburg wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur met een bijzonder accent op bedreigde Limburgse dier- en plantensoorten. Daarnaast is het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving belangrijk.

Aan de noordoostzijde van onderhavig plangebied is de zone 'Natuurnetwerk' van toepassing. De begrenzing van de zone 'Natuurnetwerk' sluit echter niet goed aan bij de ter plaatse geldende bestemming 'Cultuur en ontspanning - Prostitutie' en het (voormalige) feitelijke gebruik van deze gronden als erf/perkeerplaats. Ter plekke wordt immers niet gestreefd naar het behoud en het beheer van de reeds aanwezige natuur. De begrenzing van de zone 'Natuurnetwerk' is onnauwkeurig ingetekend op de kaart 'Limburgse principes' van het POVI.
Gelet op de ter plaatse geldende bestemming 'Cultuur en ontspanning - Prostitutie' en de gewenste invulling van het plangebied, heeft de Provincie Limburg bij mailbericht van 11 september 2020 aangegeven dat bij deze ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe ingreep in de 'Goudgroene natuurzone' respectievelijk de zone 'Natuurnetwerk'.

Daar komt bij dat de ontwikkeling slechts een beperkte invloed heeft op de ter plaatse aanwezige natuurwaarden, omdat de bomen van hoge kwaliteit ter plaatse van het gebied voor de camperplaatsen worden behouden en de camperplaatsen landschappelijk worden ingepast.
Los van het feit dat de provincie reeds kenbaar heeft gemaakt dat geen sprake is van een ingreep in de 'Goudgroene natuurzone' en het 'Natuurnetwerk' kent de noord- en noordoostelijke rand van het plangebied in de Omgevingsverordening 2014 de aanduiding 'Goudgroene natuurzone' en tevens de aanduiding Natura-2000-gebied. In de landschappelijke inpassing is hier voorzien in een groene inpassing. Om deze waarden te borgen is aan deze strook de bestemming 'natuur' toegekend. Die bestemming is verwerkt op de verbeelding en in de regels.
Verder gold aan de zuid-oostzijde conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Natuur'. Een strook van die bestemming (de oprit achter de rijhal) is al sinds de oprichting van die rijhal in gebruik als ontsluiting. Dit betreft een strook van 5 meter breedte; gemeten vanaf de rijhal. Voor deze verharing heeft het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 25 augustus 1997 een vergunning verleend. Die verharding is daarmee een bestaand recht en deze verharding wordt overeenkomstig die in augustus 1997 vergunde situatie nu opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd' (zonder bouwvlak). Ook hier geldt net als bij de zone 'Natuurnetwerk' dat de natuurbestemming op deze locatie niet aansluit bij de in 1997 vergunde situatie, waardoor bij deze ontwikkeling ook feitelijk geen sprake is van een ingreep binnen de bestemming 'Natuur'.

Gezien vorenstaande overwegingen draagt deze ontwikkeling daarmee zelfs bij aan het versterken van de aanwezige natuur ter plaatse, waar voorheen sprake was van erf met opslag en parkeerplaatsen met bijpassende bestemming en daar waar de bestemming 'Natuur' gold is gezien de eerder verleende vergunning uit 1997 geen sprake van een ingreep binnen de bestemming 'Natuur'.

Winkelgebieden

Verder wordt in de Omgevingsvisie Limburg nader ingegaan op het beleid omtrent winkelgebieden. In dat verband wordt vooropgesteld dat de Provincie Limburg gemeenten steunt bij het compacter maken en kwalitatief versterken van de bestaande winkelgebieden in de steden en landelijke kernen. De kwaliteit van de stedelijke centra als belangrijke ontmoetingsplaats wil men behouden en waar mogelijk versterken. Die kwaliteit wordt niet alleen bepaald door winkels, maar door de mix met horeca, dienstverlening, cultuurhistorische objecten, kantoren, (ambachtelijke) bedrijven en binnenstedelijk wonen en zorg. Met aantrekkelijke binnensteden kan ook de aantrekkingskracht van Limburg voor grensoverschrijdend kooptoerisme en funshoppen behouden blijven en waar mogelijk worden verhoogd.

Het is belangrijk om een goede balans te vinden tussen de winkelvoorraad in de grootschalige winkelgebieden zoals meubel-, huis- en tuinboulevards en outletcentra aan de rand van de steden, in de binnensteden en in de dorpskernen en wijken. Nieuwe grootschalige winkelgebieden zijn niet aan de orde, gezien de overmaat aan winkels in de provincie. In bestaande grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden is er geen ruimte voor winkels uit branches die bij uitstek thuishoren in de stadscentra.

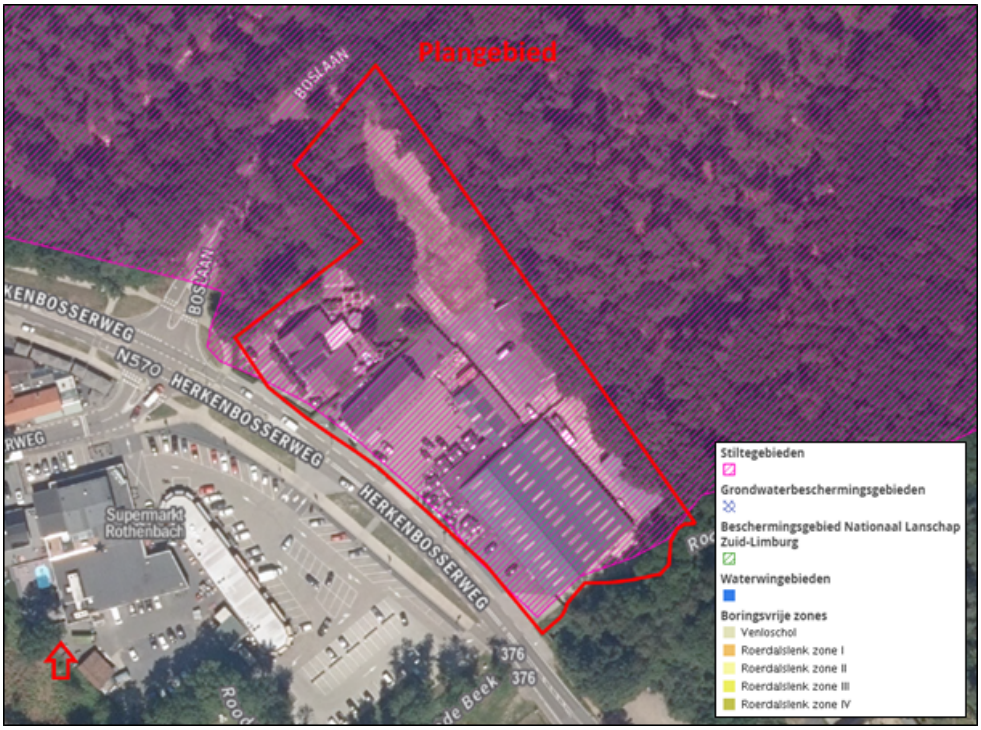
Rekening houdend met onderhavig planvoornemen en de visie van Provincie Limburg wordt geconcludeerd, dat het op deze plek opwaarderen van een verblijfsgebied gericht op grensoverschrijdend kooptoerisme in de basis niet past binnen het winkelbeleid. Dat neemt niet weg dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit provinciaal oogpunt een aantal positieve effecten met zich meebrengt waardoor de ontwikkeling aanvaardbaar wordt geacht.
Onderhavige ontwikkeling betreft detailhandel die gericht is op het grensgebied met Duitsland (grenshandel) en niet gericht is op de nederlandse consument. Uit de omzet van de afgelopen jaren blijkt dat de detailhandel in Rothenbach voor 90% bezocht wordt door Duitse consumenten/klandizie. Deze zijn vooral op zoek naar vrijetijdsbesteding in samenhang met detailhandel en horeca. Slechts 10% van de consumenten/klandisie komt uit de gemeente Roerdalen en of de nederlandse grensregio. Het effect op de nederlandse detailhandel is daarmee zeer beperkt.

De ontwikkeling zorgt verder voor het opwaarden van een provinciale entree en het positief beïnvloeden van de historische koopfunctie van Rothenbach. Daar komt bij dat met onderhavige ontwikkeling de huidige bestemming 'Cultuur en ontspanning - Prostitutie' wordt wegbestemd hetgeen het karakter en de beleving van Rothenbach versterkt. Bovendien gaat het toevoegen van een beperkte oppervlakte detailhandel op onderhavige locatie gepaard met het saneren van winkelvloeroppervlak aan de Burgemeester Geradtsstraat 31 te Posterholt, zijnde een gedateerde en niet toekomstbestendige detailhandelslocatie. Daarnaast gaat de ontwikkeling niet gepaard met een toename van bebouwd oppervlak en vindt er geen uitbreiding van bestemmingsvlakken plaats ten koste van de omliggende natuurbestemming. Al met al wordt geconcludeerd dat het doorvoeren van onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Met inachtneming van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebleken dat onderhavig plangebied is gelegen in een 'Stiltegebied'.



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

Stiltegebieden

De provincie Limburg heeft op grond van de Wet milieubeheer de bevoegdheid om stiltegebieden aan te wijzen en deze bescherming te bieden. Rust en stilte is namelijk een belangrijke waarde in woonomgevingen en natuurgebieden. Derhalve kiest de provincie ervoor om een aantal, van oudsher stille gebieden ook stil te laten blijven (met een geluidsniveau van 40 dB[A] of lager). Onderhavig plangebied is gelegen binnen een 'stiltegebied'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt aangegeven dat in een stiltegebied bepaalde voorwaarden gelden voor het gebruik van motorvoertuigen en bromfietsen en lawaaiige apparaten buiten inrichtingen. Ter plaatse van de planlocaite is echter sprake van een inrichting. Met onderhavig initiatief wordt om die reden niet in strijd gehandeld met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.
Daarin wordt aangegeven dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening dient te houden met artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast dienen de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht. Hierbij kan worden gewezen op het feit dat in paragraaf 4.2.4 nader wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien is herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen in casu niet aan de orde omdat de locatie geen cultuurhistorisch waardevol karakter heeft. Wel is sprake van herbenutting van bebouwing omdat de bebouwing ten behoeve van het voormalig manegebedrijf in gebruik wordt genomen ten behoeve van opslagdoeleinden, detailhandel en/of horeca.

Artikel 2.4.3 Detailhandel

In artikel 2.4.3 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor detailhandel aan de bestaande voorraad detailhandel alsmede aan de bestaande planvoorraad detailhandel anders dan hetgeen onder andere in overeenstemming is met het beleidskader werklocaties Midden-Limburg.

In het beleidskader 'Werklocaties Midden-Limburg' wordt aangegeven dat winkelcentrum Rothenbach direct is gelegen aan de grens met Duitsland en zich specifiek richt op de Duitse kooptoerist. Aangegeven wordt dat het winkelgebied Rothenbach goed functioneert en dat ter plaatse toevloeiing vanuit het buitenland plaatsvindt. Rothenbach onderscheidt zich dan ook juist door haar op de Duitse toerist toegesneden karakter.

In het beleidskader 'Werklocaties Midden-Limburg' zijn afspraken uitgewerkt over de vraag of, op welke locaties, en onder welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. Daarnaast dient regionale afstemming plaats te vinden bij initiatieven die (mogelijk) effecten op de ruimtelijk-economische structuur van de regio kunnen hebben. Om daarbij objectief te werk te gaan, worden hiervoor zogenaamde drempelwaarden gehanteerd. De drempelwaarden hebben betrekking op de omvang van het initiatief in m² bvo. Voor wat betreft de drempelwaarden wordt geen onderscheid gemaakt tussen uitbreidingen van bestaande bedrijven (aansluitend op de huidige locatie) en nieuwe vestigers, en ook niet tussen (boven)regionale en andere locaties of tussen stedelijke en landelijke gemeenten. Deze aspecten krijgen aandacht in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en in de regionale afstemming. Ten aanzien van winkels wordt een drempelwaarde gehanteerd van 1.000 m^2 bvo. Als een initiatief groter is dan de drempelwaarde geldt als uitgangspunt dat het initatief regionaal moet worden afgestemd. Voor situaties onder deze drempelwaarden is regionale afstemming niet noodzakelijk. De verantwoordelijkheid voor de beoordeling en juridisch-planologische behandeling van lokale situaties ligt dan bij de individuele gemeenten.

Voorliggende ontwikkeling gaat gepaard met een toename van de detailhandelsfunctie met een oppervlak van 506 m^2. Dit oppervlak blijft ruim onder de drempelwaarde die voortvloeit uit het beleidskader 'Werklocaties Midden-Limburg'. Dat heeft tot gevolg dat regionale afstemming en het leveren van een tegenprestatie in beginsel niet noodzakelijk is. De verantwoordelijkheid voor de beoordeling ligt echter bij de gemeente Roerdalen. De gemeente Roerdalen heeft onderhavig initiatief positief beoordeeld op voorwaarde dat de toename aan oppervlak van de detailhandelsfunctie (506 m^2) elders in de gemeente wordt gesaldeerd. De gemeente is in principe niet verplicht om een “tegenprestatie” te eisen, maar ze heeft dat dit in dit geval toch gevraagd; namelijk met de saldering met de locatie in Posterholt, waardoor er per saldo geen m2 aan detailhandel worden toegevoegd.

Daarbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat het saneren van winkelvloeroppervlak enkel kan geschieden op gronden die niet zijn bestemd tot 'Centrum'. Om op de locatie Herkenbosserweg 13-15 Vlodrop detailhandel toe te mogen voegen, heeft initiatiefneemster detailhandelmeters aangekocht die rusten op het perceel Burgemeester Geradtsstraat 31 Posterholt, kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D - nummers 3449 en 3450. De aangekochte detailhandelsmeters met een oppervlak van 506 m^2 worden onttrokken aan de locatie Burgemeester Geradtsstraat 31 Posterholt en toegevoegd op de locatie Herkenbosserweg 13-15 Vlodrop. Per saldo wordt daarmee aldus geen oppervlak aan detailhandel

toegevoegd.

Bovendien geeft de gemeente Roerdalen er de voorkeur aan om de toevloeiing van de Duitse koopkracht te centraliseren op de grenslocatie Rothenbach. Enerzijds omdat het aanbod specifiek op het Duitse koperspubliek is gericht en anderzijds omdat de locatie bij Rothenbach qua inrichting meer geschikt is voor een koperspubliek dat zich met de auto verplaatst. De locatie waar het oppervlak aan detailhandel wordt gesaneerd, beschikt niet over deze kwaliteiten. Hiertoe wordt ook verwezen naar het gestelde onder paragraaf 4.2.1. (onderdeel 'Winkelgebieden'), waaruit volgt dat een grote meerderheid van de consumenten welke Rothenbach bezoeken uit de Duitse grensregio komen en niet uit Nederland.

Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat op onderhavige locatie uitsluitend detailhandelsactiviteiten mogen worden geëxploiteerd die verband houden met de dagrecreatieve activiteiten en verblijfsactiviteiten in het Meinweggebied. Bij de invulling van onderhavige ontwikkeling wordt daar rekening mee gehouden omdat initiatiefneemster juist kleinschalige winkels wil toevoegen die een relatie hebben met het buitengebied en het buitenleven. Het gaat daarbij om beleving en outdoor-activiteiten. Dit gebruik is ook als zodanig opgenomen in de planregels.

- Grensoverschrijdende koopstromen en koopstromenonderzoek 2019
In Roerdalen en ook in de rest van Midden-Limburg is de invloed van grensoverschrijdend koopgedrag voelbaar. Dit betreft zowel de toevloeiing van extra koopkracht, als concurrentie door winkelontwikkelingen over de grens. Rothenbach kan gezien de ligging aan de grens rekenen op toevloeiing van koopkracht vanuit Duitsland. Hierdoor kan een groter winkelaanbod in dit gebied levensvatbaarder zijn dan vanuit de intraregionale markt of locale bestedingen kan worden gemotiveerd/verantwoord.
Uit het kaarmateriaal bij het 'Koopstromenonderzoek Limburg 2019' (rapport d.d. 2 juni 2020) volgt, dat 19% van de bestedingen van dagelijkse artikelen uit Duitsland komt. Voor de niet dagelijkse artikelen is dit zelfs 48%. Dit terwijl maar 5% van de dagelijkse artikelen vanuit Roerdalen besteedt wordt in Duitsland; hetgeen ook geldt voor de besteding van niet dagelijkse artikelen.
Initiatiefnemer richt zich vooral op kleinschalige winkels die een relatie hebben met het buitengebied en het buitenleven. Dit zijn in hoofdzaak niet dagelijkse artikelen. Door de extra toevloeiing vanuit Duitsland (48%) is deze beperkte ontwikkeling (506 m2 detailhandel) verantwoord binnen het kader van de grensoverschrijdende koopstromen.
Uit het koopstromenonderzoek Limburg 2019 blijkt verder dat in midden-Limburg sprake is van circa 20% winkelleegstand en dat die leegstand sinds 2012 met circa één derde is toegenomen (paragraaf 2.4 Koopstromenonderzoek). Om te voorkomen dat de vorm van detailhandel welke initiatiefnemer gaat uitoefenen, gaat concureren met de reguliere vormen van detailhandel in de regio is het in dit kader noodzakelijk en evenredig om de te realiseren vorm van detailhandel te beperken tot detailhandel welke verband houdt met de dagrecreatieve activiteiten en verblijfsactiviteiten in het Meinweggebied.

Artikel 2.4.6 Vrijetijdseconomie

In artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de opgaven en algemene principes van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg.

Vrijetijdseconomie heeft betrekking op een breed scala aan voorzieningen. Dit betreft onder andere voorzieningen voor verblijfsrecreatie, zoals kampeerterreinen, hotels, groepsaccommodaties of overnachtingsplaatsen voor campers, en dagrecreatie, zoals attractieparken, speeltuinen of zwembaden.

Voor de regio Midden-Limburg geldt als uitgangspunt dat de ondergrens voor regionale afstemming bij het realiseren van een kampeer-/camperplaats is bepaald op meer dan 10 plaatsen. Omdat voorliggende ontwikkeling ziet op het realiseren van een kleinschalige natuurlijke camperplaats met 10 camperplaatsen

hoeft geen regionale afstemming plaats te vinden. Uit eerder overleg met de gemeente is gebleken, dat de markt vraagt naar meer camperplaatsen. Dat er een tekort aan camperplaatsen is blijkt tevens dat er op niet openbare parkeerplaatsen bij Rotheback al regelmatig campers worden geparkeerd.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe Omgevingsverordening Limburg 2021 opgesteld die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. In hoofdzaak betreft de Omgevingsverordening Limburg (2021) een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Wel zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling brengt de Omgevingsverordening Limburg 2021 geen van de genoemde veranderingen met zich mee ten opzichte van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het moet dan ook gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Onderhavige ontwikkeling is gericht op het doorvoeren van een herontwikkeling ter plaatse van onderhavig plangebied in het gebied Rothenbach. Deze ontwikkeling ziet onder andere op het geven van een andere invulling aan bestaande bebouwing en het creëren van een kleinschalige natuurcamperplaats. De vierkante meters detailhandel die in het gebied mogelijk worden gemaakt worden gecompenseerd door elders in de gemeente een detailhandelslocatie te onttrekken (Burgemeester Geradtsstraat 31 Posterholt). Gelet op de beperkte omvang en de kleinschalige aard van de ontwikkeling, kan deze niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 2.2.1 lid 1 OvL2014.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs

Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De Provincie Limburg heeft de Limburgse gemeenten verzocht om het LKM over te nemen en uit te werken in het eigen gemeentelijke ruimtelijk beleid. De gemeenteraad van Roerdalen heeft haar gemeentelijk kwaliteitsmenu opgenomen in bijlage 2 (Kwaliteitskader Roerdalen) van de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050'. In paragraaf 4.3.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.2.6 Conclusie provinciaalbeleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Buitengebied' en 'Goudgroene natuurzone' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Ook voldoet onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Roerdalen de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld; onder gelijktijdige intrekking van de Structuurvisie Roerdalen 2030.
Recreatie en toerisme zijn een belangrijke pijler voor de economie van Roerdalen. De gemeente wil recreatie en toerisme stimuleren en gelijktijdig de rust en ruimte voor natuurontwikkeling behouden. De aantrekkingskracht van het landschap en de aanwezige natuur maakt dat het in Roerdalen prettig recreëren is. Dit geldt zowel voor de inwoners alsook voor toeristen die de gemeente of de regio bezoeken. Toerisme vormt daarmee een belangrijke economische pijler in de Roerdalense economie. Het wordt de komende decennia alleen maar belangrijker om een goede balans te vinden tussen het beleven van en recreëren in het landschap en het behouden van de aanwezigen natuurwaarden.
Het afwisselende landschap en de daarbinnen aanwezige cultuurhistorie maakt Roerdalen tot een uitstekende plek om te recreëren. Enerzijds gaat het hierbij om recreatief gebruik van het landschap en de daarbinnen gelegen routenetwerken,door inwoners uit de gemeente en de directe regio. Anderzijdsheeft het landschap ook een aantrekkingskracht op bezoekers vanuit een meer toeristisch perspectief. Kijkend naar het aanbod van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningendan ligt de focus op een kwalitatief goed en onderscheidend aanbod. Er is veel concurrentie, dus innoveren is en blijft belangrijk, net als het vinden van een goede balans tussen beleving van natuur en landschap en het behoud hiervan.
Roerdalen zet in op een verdere versterking en ontwikkeling van het toeristisch-recreatief aanbod om hiermee een impuls te kunnen geven aan de plaatselijke economie. Goed passende recreatief-toeristische bedrijven en specifiek ook horeca, zijn belangrijk voor de gemeente, die deze wil behouden. Hier wil de gemeente meewerken aan verdere ontwikkeling. In relatie tot de Omgevingsvisi Roerdalen 2050 wordt benadrukt hoe de gemeente om gaat met toeristischrecreatieve ontwikkelingen. Specifiek voor bestaande toeristisch-recreatieve bedrijven én nieuwe initiatieven in en rondom de Meinweg is de gebiedsvisie 'Belevingspark de Meinweg'' (voorheen 'Gouden Driehoek'), opgesteld. Ondernemers, instanties en de gemeente werken samen om de ontwikkeling van concrete initiatieven te bewerkstelligen en zo recreatie, toerisme, natuurontwikkeling én beleving te versterken. Deze gebiedsvisie wordt de komende periode nader uitwerkt. Naast deze concrete gebiedsvisie is het natuurlijk ook mogelijk om op andere plekken, buiten het gebied de Meinweg, of op onderwerpen de samenwerking op te zoeken en initiatieven te ontplooien. De gemeente vindt het wel belangrijk dat deze initiatieven van kwaliteit hebben en iets toevoegen op het bestaande aanbod. Het toevoegen van kleinschalige kampeervoorzieningen en/of een bed and breakfast passen hier goed.

Onderhavige locatie maakt onderdeel uit van het gebied Rothenbach dat grenst aan het natuurgebied de Meinweg. Dit gebied trekt veel dagjesmensen aan die in het gebied gaan recreëren. De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als faciliterend aan de dagrecreatie in het Meinweggebied. Daarnaast betreft het de herontwikkeling van een verrommelde locatie nabij de entree van de gemeente Roerdalen vanuit Duitsland. Door de locatie op te waarderen wordt de omgevingskwaliteit ter plaatse verbeterd.

Feit is dat de gemeente Roerdalen een krimpgemeente is. In de huidige situatie liggen economische voorzieningen, zoals winkels en horeca verspreid door de kernen. Veranderend consumentengedrag en individualisering zetten het draagvlak voor deze voorzieningen onder druk. De gemeente zet daarmee allereerst in op behoud van voorzieningen en denkt mee met ondernemers. Dit wil ook niet zeggen dat de gemeente in Roerdalen geen ruimte meer biedt voor nieuwe initiatieven, in tegendeel. Wél wil de gemeente deze nieuwe initiatieven zo veel mogelijk concentreren zodat de bestaande voorzieningen elkaar aanvullen en versterken.

Onderhavige ontwikkeling leiden tot een concentratie van een bestaand winkelcluster in het buitengebied waarbij de bestaande voorzieningen worden aangevuld en versterkt. Daarnaast kan de beoogde ontwikkeling worden aangemerkt als faciliterend aan de dagrecreatie. Daar is sprake van zolang de beoogde detailhandel gerelateerd kan worden aan de dagrecreatie in het Meinweggebied. Bij onderhavige ontwikkeling is daar

sprake van omdat initiatiefneemster juist kleinschalige winkels wil toevoegen die een relatie hebben met het buitengebied en het buitenleven. Het gaat daarbij om beleving en outdoor-activiteiten. Als voorbeelden worden genoemd fiets-/mountainbikeverhuur c.q. experience centre, een buitenwinkel en andersoortige passende detailhandel, waarbij de relatie met het buitenleven en/of de natuur wordt gezocht.

Op basis van voorgaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Roerdalen 2050 '.

4.3.2 Gebiedsvisie Gouden Driehoek

De ondernemers in de Gouden Driehoek hebben voor het gebied gelegen tussen de Meinweg en het Roerdal de 'Gebiedsvisie Gouden Driehoek' opgesteld. De visie geeft de ambities weer van de ondernemers in het gebied. De visie wordt door de gemeente en de provincie Limburg ondersteund. De visie is opgesteld omdat economische ontwikkelingen, waaronder recreatieve- en toeristische ontwikkelingen, in dit gebied worden bemoeilijkt vanwege het feit dat deze vaak zijn gelegen binnen het Nationaal Natuur Netwerk en in en nabij de Natura2000-gebieden Roerdal en Meinweg. De visie beoogt een win-win situatie te creëren, waarbij economische ontwikkelingen worden ingezet met oog voor de ontwikkeling van natuur.

Voorliggend planvoornemen past binnen de 'Gebiedsvisie Gouden Driehoek' omdat de verrommelde omgeving aan de entree van het Meinweggebied wordt herontwikkeld. Daarnaast ziet onderhavige ontwikkeling op het creëren van een uniek concept waarbij de activiteiten recreëren en shoppen beiden in elkaar overvloeien.

4.3.3 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Roerdalen

Het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Roerdalen is verwerkt in het Kwaliteitskader Roerdalen van de Omgevingsvisie Reordalen 2050. In het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Roerdalen wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen binnen dan wel buiten de rode contour. Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van de kern Vlodrop ofwel buiten de rode contour. Het gemeentelijk kwaliteitskader is dan ook van toepassing. Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het Kwaliteitskader Roerdalen is pas van toepassing nadat er een positieve grondhouding ten aanzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is aangenomen. Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Verstening/verharding van het buitengebied welke niet rechtstreeks is toegestaan moet altijd ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast.

In dit verband is van belang dat in het landschappelijk inpassingsplan, bijgevoegd in Bijlage 2, allereerst nader wordt ingegaan op de wijze waarop onderhavig plangebied landschappelijk wordt ingepast. Bovendien wordt in het landschapsplan een nadere uiteenzetting gegeven van de te leveren kwaliteitsbijdrage.

Voor de compensatie die benodigd is voor de toevoeging van recreatie is uitgegaan van de waarde voor natuur volgens Bosgroep Zuid (zie bijlage 1). Dit betreft 65.000 euro per hectare, dus € 6,50 per vierkante meter. Bij een vereiste compensatie van 1:5 betekent dit derhalve dat bij iedere toegevoegde vierkante meter bestemming recreatie een waardevermeerdering wordt gerealiseerd van €32,50 per vierkante meter. Dit bedrag kan gestort worden in het gemeentelijk fonds of kan worden ingezet voor versterking van landschap en natuur.

In de beoogde situatie is sprake van uitbreiding van enkele functies (horeca, detailhandel), maar ook een afname of zelfs het geheel verdwijnen van functies. Hiermee worden knelpunten of onwenselijke situaties opgelost welke op zichzelf al een meerwaarde en/of kwaliteitsverbetering voor de locatie betekenen. De onderstaande tabel illustreert de berekening voor het bepalen van de kwaliteitsbijdrage.

Bestemming	Oppervlakte (m^2)	Kwaliteitsbijdrage per m^2 (bijdrage volgens LKM+)	Totale waarde	Verschil
Waarde plangebied huidige situatie				
Wonen (met bouwvlak)	191	€ 100,00	€ 19.100,00	
Wonen (zonder bouwvlak)	1242	€ 1,00	€ 1.242,00	
Detailhandel	1228	€ 35,00	€ 42.980,00	
Gemengd - Horeca/detailhandel	0	€ 35,00	€ 0,00	
Bedrijf	2169	€ 35,00	€ 75.915,00	
Cultuur en ontspanning - prostitutie	3673	€ 35,00	€ 128.555,00	
Recreatie (compensatie LKM 1:5 = € 6,50 x 5 = € 32,50 per m^2)	0	€ 32,50	€ 0,00	
Agrarisch (met bouwvlak)	0	€ 5,00	€ 0,00	
Agrarisch (zonder bouwvlak)	0	€ 0,00	€ 0,00	
Natuur	502			
Totaal	**9005**		**€ 267.792,00**	
Waarde plangebied toekomstige situatie				
Wonen (met bouwvlak)	191	€ 100,00	€ 19.100,00	€ 0,00
Wonen (zonder bouwvlak)	1242	€ 1,00	€ 1.242,00	€ 0,00
Detailhandel	2503	€ 35,00	€ 87.605,00	€ 44.625,00
Gemengd - Horeca/detailhandel	888	€ 35,00	€ 31.080,00	€ 31.080,00
Bedrijf	849	€ 35,00	€ 29.715,00	-€ 46.200,00
Cultuur en ontspanning - prostitutie	0	€ 35,00	€ 0,00	-€ 128.555,00
Recreatie (compensatie LKM 1:5 = € 6,50 x 5 = € 32,50 per m^2)	2317	€ 32,50	€ 75.302,50	€ 75.302,50
Agrarisch (met bouwvlak)	190	€ 5,00	€ 950,00	€ 950,00
Agrarisch (zonder bouwvlak)	512	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Natuur	313			
Totaal	**9005**		**€ 244.994,50**	**-€ 22.797,50**
Natuur huidige situatie (waarde € 65.000/ha)	502	€ 6,50	€ 3.263,00	
Natuur toekomstige situatie (waarde € 65.000/ha)	313	€ 6,50	€ 2.034,50	
Totaal				**-€ 1.228,50**

Uit de tabel blijkt dat door de bestemmingswijziging sprake is van een lagere vereiste kwaliteitsbijdrage dan in de huidige situatie (22.797,50 euro). De lagere vereiste kwaliteitsbijdrage treedt op als gevolg van de verkleining van de bedrijfsbestemming en het volledig wegbestemmen van de bestemming 'cultuur en ontspanning – prostitutie'. De uitbreiding van de bestemmingen detailhandel, horeca en recreatie zorgen voor verhoging van de kwaliteitsbijdrage.

Geconcludeerd wordt dat met het doorvoeren van onderhavig planvoornemen op de locatie geen sprake is van een aanvullende compensatie, aangezien de vereiste kwaliteitsbijdrage afneemt. Dit betekent dat het nieuwe planvoornemen meer kwaliteit met zich meebrengt dan de huidige situatie en daarmee voldoet aan het Kwaliteitskader Roerdalen.
De gemeentelijke kwaliteitscommissie (de Omgevingscommissie MER) heeft in haar vergadering van 29 juni 2021 onder het doorvoeren van enkele kleine wijzigingen ingestemd met de ingediende landschappelijke inpassing. Die ondergeschikte wijzigingen zijn volledig overgenomen en verwerkt in de definitieve landschappelijke inpassing van 20 juli 2021 (zie Bijlage 2). Het advies van de Kwaliteitscommissie is bijgevoegd als Bijlage 3 en Bijlage 4.

4.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

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

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een planologische functiewijziging omdat de geldende bestemmingen 'Cultuur en ontspanning - Prostitutie' en 'Bedrijf' wordt gewijzigd naar de bestemmingen 'Recreatie', 'Gemengd' dan wel 'Agrarisch met waarden'. Voorliggend plan voorziet echter niet in het wijzigen naar een gevoeligere bestemming. Bovendien gaat onderhavige ontwikkeling niet gepaard met het toevoegen van verblijfsruimten waar langdurig (meer dan 2 uur per dag) dezelfde mensen verblijven. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

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

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Bij onderhavige ontwikkeling kan sprake zijn van geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er ontwikkelingen (gevoelige functies) worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig planvoornemen heeft niet tot gevolg dat ter plekke van onderhavige locatie nieuwe geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder worden gerealiseerd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde.

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

5.3 Milieuzonering

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De directe omgeving van onderhavig plangebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied omdat woondoeleinden, detailhandelsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten en horeca-activiteiten elkaar afwisselen.

Camperplaats

Voorliggende planontwikkeling heeft onder andere betrekking op het realiseren van een camperplaats met 10 camperplekken. Tevens wordt het realiseren van een sanitairgebouw mogelijk gemaakt. Van belang is of de uitbreiding op voldoende afstand is gelegen van woningen, zodat overlast en hinder worden beperkt.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor een kampeerterrein specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 50 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast geldt een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige objecten in het kader van het aspect geur.

Voor de te realiseren camperplaats wordt niet voldaan aan de richtafstanden van 30 meter voor geluid in gemengd gebied. Om die reden is er een een akoestisch onderzoek uitgevoerd, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage 5. Op basis hiervan is de akoestische situatie getoetst aan een goede ruimtelijke ordening door te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels en in de tuin van de woningen aan Herkenbosserweg 7 en 9 aan de geluidgrenswaarden van stap 2 gemengd gebied uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

Maximaal geluidniveau (L_{Amax})

Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van voornoemde rekenpunten aan de geluidgrenswaarden van stap 2 behorende bij een gemengd gebied uit de VNG-publicatie, zijnde 70 dB(A) etmaalwaarde.

Indirecte hinder

Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 (gemengd gebied) uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

De toekomstige situatie ten aanzien van de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden kan akoestisch inpasbaar en vergunbaar worden geacht. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en rond de woning(en) aan Herkenbosserweg 7 en 9 en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.

Horeca met detailhandelsactiviteiten

Bovendien worden aan de oostzijde van het plangebied, op de locatie Herkenbosserweg 13-15 Vlodrop, detailhandelsactiviteiten, horeca-activiteiten en groothandelsactiviteiten in koffie met opslag beoogd. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor 'Detailhandel voor zover n.e.g.' (SBI-2008: 47) een minimale richtafstand van 10 meter. Voor 'restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' geldt eveneens op basis van de VNG-handreiking een minimale richtafstand van 10 meter. Voor een groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen (SBI-2008:4637) dient een minimale richtafstand van 30 meter te worden aangehouden. Aan deze afstanden wordt voldaan.

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

Initiatiefneemster is voornemens om op de locatie Boslaan 1a Vlodrop een kleinschalige camperplaats te realiseren. Daarnaast wordt beoogd om ter plekke van onderhavig plangebied, bedrijfsmatige activiteiten, detailhandelsactiviteiten en horeca-activiteiten te exploiteren. Met inachtneming van de kleinschalige aard van onderhavige ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat onderhavig voornemen geen invloed heeft op het aspect luchtkwaliteit. Het planvoornemen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van

de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Het plan omvat een extra verkeersgeneratie van < 500 voertuigen.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

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

5.5 Externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

De begrippen 'kwetsbaar object' en 'beperkt kwetsbaar object' worden in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen nader gedefinieerd. Onder een 'kwetsbaar object' wordt verstaan: woningen, gebouwen bestemd voor het verblijf zoals ziekenhuizen of scholen, gebouwen waarin doorgaans grote aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn zoals kantoorgebouwen of hotels en kampeer- en andere recreatieterreinen.

Onder een 'beperkt kwetsbaar object' wordt onder andere verstaan: verspreid liggende woningen, kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels, sporthallen, sportterreinen en telefoon- of elektriciteitscentrales.

Met inachtneming van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen voorziet in het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object.

5.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, alsook op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

5.5.2 Groepsrisico

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

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

5.5.3 Plaatsgebonden risico

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

5.5.4 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.

Tankstation

Uit de Risicokaart Limburg volgt dat op een afstand van circa 950 meter van onderhavig plangebied het 'Nedoil tankstation De Kievit' aanwezig is. Ter plekke is sprake van propaan- en butaanvulstations en een gasflessendepot. De grootste PR 10-6-risicocontour voor deze activiteiten bedraagt 110 meter. Derhalve vormt dit tankstation geen belemmering voor het planvoornemen.

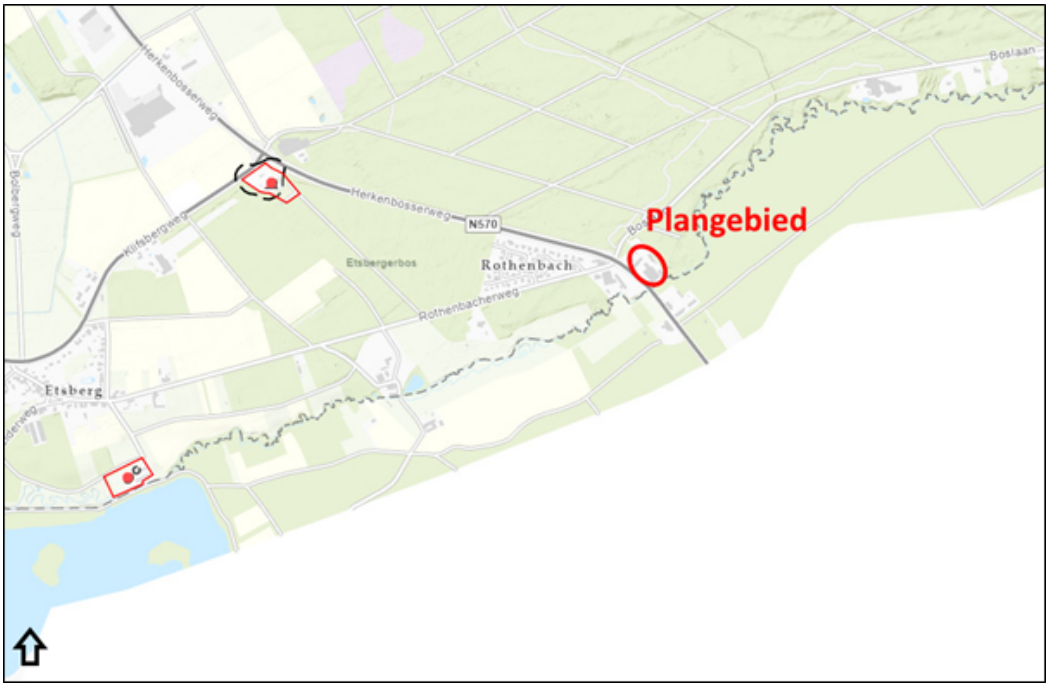
Propaantank

Daarnaast volgt uit de Risicokaart dat op een afstand van circa 1.480 meter ten zuidwesten van onderhavig plangebied een bovengrondse propaantank aanwezig is met een inhoud van 5000 liter. De PR 10-6-risicocontour voor deze propaantank bedraagt 10 meter. Derhalve vormt deze geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5.5 Resultaten en conclusies externe veiligheid

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

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

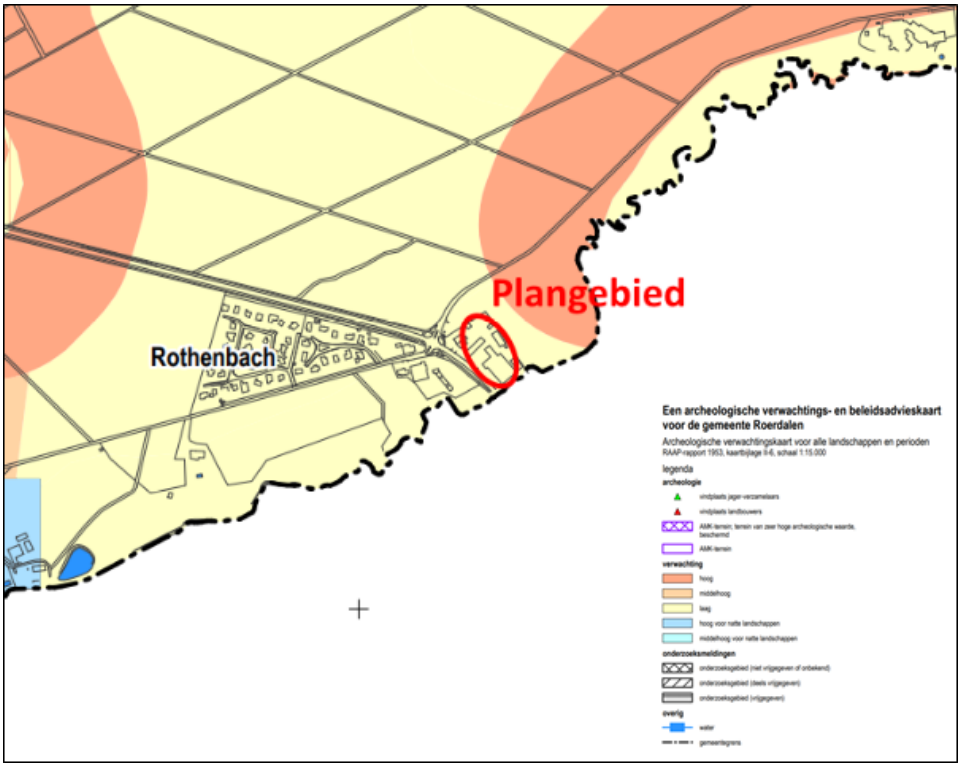
Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna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

6.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Erfgoedwet 2016, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

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

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening' is ter plekke van onderhavig plangebied geen archeologische dubbelbestemming van toepassing. Bovendien is onderhavige locatie op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Roerdalen gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Daarnaast zijn op korte afstand geen onderzoeksgebieden dan wel AMK-terreinen aanwezig.



Uitsnede kaart met aanduiding archeologische verwachtingswaarden gemeente Roerdalen

Vooropgesteld moet worden dat onderhavige ontwikkeling ziet op het doorvoeren van een herontwikkeling ter plaatse van onderhavig plangebied. Deze ontwikkeling ziet onder andere op het doorvoeren van een functieverandering ter plaatse van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt ten behoeve van de camperplaats voorzien in een nieuw sanitairgebouw. De oppervlakte van de bodemingrepen zijn dan ook relatief beperkt, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Roerdalen.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Initiatiefneemster is voornemens om ter plaatse van onderhavig plangebied een herontwikkeling door te voeren waarbij verschillende activiteiten samen worden gebracht. Het voornemen is allereerst om een natuurlijke en kleinschalige camperplaats te realiseren. Daarnaast wordt beoogd om bedrijfsmatige activiteiten, detailhandelsactiviteiten en horeca-activiteiten te exploiteren. De verkeersbewegingen die gepaard gaan met onderhavige ontwikkeling betreffen in hoofdzaak auto's en campers. Bovendien zal incidenteel zwaar vrachtverkeer onderhavige locatie bezoeken. Dit uit oogpunt van bevoorrading. Tevens is relevant dat het verkeer van en naar het plangebied in hoofdzaak wordt afgewikkeld via de Herkenbosserweg en de Boslaan/Rothenbacherweg. De Herkenbosserweg en de Rothenbacherweg kunnen de met onderhavige ontwikkeling gepaard gaande toename aan verkeersbewegingen prima afwikkelen. De doorstroming en verkeersveiligheid zijn niet in het geding.

6.3.2 Parkeren

Met betrekking tot het aspect parkeren is van belang dat onderhavig planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van een aantal activiteiten, namelijk in recreatief en bedrijfsmatig opzicht. Bovendien worden detailhandelsactiviteiten en horeca-activiteiten beoogd.

In onderstaand schema is nader uiteengezet welke activiteiten op elke locatie worden beoogd en van welke parkeerbehoefte daarbij moet worden uitgegaan.

Locatie	Activiteit	Aantal/ Oppervlak	Eenheid	PP	Aantal pp	Afwikkeling pp
Herkenbosserweg 7-9	Wonen	1	per woning	Koop, huis, vrijstaand; niet stedelijk; rest bebouwde kom min. 1,9 - max. 2,7	2	Eigen terrein
Herkenbosserweg 11-11a	Detail-handel	325 m^2	per 100 m^2 bvo	Kringloopwinkel; niet stedelijk; rest bebouwde kom min. 1,7 - max. 2,2	7	Parkeergelegenheid op eigen buitenterrein
Herkenbosserweg 13-15	Opslag	445m^2	per 100 m^2 bvo	Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (o.a. opslag); niet stedelijk; rest bebouwde kom min. 0,8 - max. 1,3	5	Parkeergelegenheid op eigen buitenterrein
	Horeca	506m^2	per 100 m^2 bvo	Café/bar/cafetaria; niet stedelijk; rest bebouwde kom min. 6,0 - max. 8,0	36	Parkeergelegenheid op eigen buitenterrein
of (opp. kan of horeca of detailhandel zijn)	Detail-handel	506 m^2	per 100 m^2 bvo	(Kringloop)winkel; niet stedelijk; rest bebouwde kom: min. 1,7 - max. 2,2	10	Parkeergelegenheid op eigen buitenterrein

In totaliteit is volgt uit vorenstaande tabel een parkeerbehoefte van (maximaal) 50 parkeerplaatsen.

Boslaan 1a

Wat betreft het camperterrein hoeft geen rekening te worden gehouden met een aanvullende parkeerbehoefte omdat de gasten onderhavig terrein bezoeken met hun camper. Op de beoogde camperplaatsen is voldoende ruimte aanwezig om een camper te stallen. Daarnaast biedt elke camperplek voldoende ruimte om de auto van een bezoeker te parkeren. De parkeerbehoefte van het camperterrein hoeft dan ook niet nader te worden beschouwd.

Boslaan 1b

De op de locatie Boslaan 1b aanwezige bebouwing wenst initiatiefneemster in gebruik te nemen als hobbymatige opslagruimte bij de woning Herkenbosserweg 7. Deze ontwikkeling gaat dan ook niet gepaard met een aanvullende parkeerbehoefte.

Ter plekke van onderhavig plangebied wordt voorzien in 51 parkeerplaatsen op het buitenterrein. Daarmee wordt op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid voorzien om de parkeerbehoefte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling op te vangen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

6.4 Waterparagraaf

6.4.1 Nationaalwaterplan

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

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

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

6.4.2 Provinciaalbeleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Afvalwater en hemelwater

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gemeente Roerdalen en in het beheergebied van Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht.

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

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

- Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Roerdalen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

- Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

- Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

- Capaciteit hemelwatervoorziening

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

Onderhavige ontwikkeling gaat onder andere gepaard met het doorvoeren van een functieverandering ter plaatse van bestaande bebouwing. Deze ontwikkeling gaat niet gepaard met het toevoegen van verharding.

Bovendien wordt voorzien in een camperplaats met bijbehorend sanitairgebouw. Het sanitairgebouw voorziet in het toevoegen van volledige verharding. Bovendien wordt voorzien in verharding aan de kopse kant van de entree van de camperplaats. De uitgang van de camperplaats wordt uitgevoerd met grasbetontegels, zijnde halfverharding. Gelet op het feit dat halfverharding waterdoorlatend is, zal een groot deel van het hemelwater dan ook rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Ter plaatse van de beoogde parkeerplaats, het klinkerpad nabij de camperplaatsen, een gedeelte van het beoogd terras en de toegangsweg ten behoeve van laden en lossen is reeds volledige verharding aanwezig.

Ter plekke van het sanitairgebouw en een gedeelte van het beoogd terras wordt met onderhavig planvoornemen nieuwe verharding aangelegd. Het sanitairgebouw heeft een oppervlak van circa 140 m^2. Het gedeelte van het beoogd terras dat momenteel nog niet verhard is, heeft een oppervlak van circa 150 m^2.

Het oppervlak volledige verharding dat zal worden aangelegd in het kader van voorliggend planvoornemen bedraagt dan ook circa 290 m^2. Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een worse case scenario, zijnde een te verharden oppervlak van circa 290 m^2. Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (290 x 100 =) 29 m^3.

- Uitwerking hemelwatervoorziening

Om deze hoeveelheid hemelwater op te vangen zal aan de noordzijde van het beoogde sanitairgebouw een infiltratiezone worden aangelegd hetgeen zal worden ingezaaid met bloemrijk grasland. Het hemelwater kan in deze infiltratiezone worden opgevangen en vervolgens rechtstreeks infiltreren in de bodem.

- Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening kan in dat opzicht tevens dienst doen als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

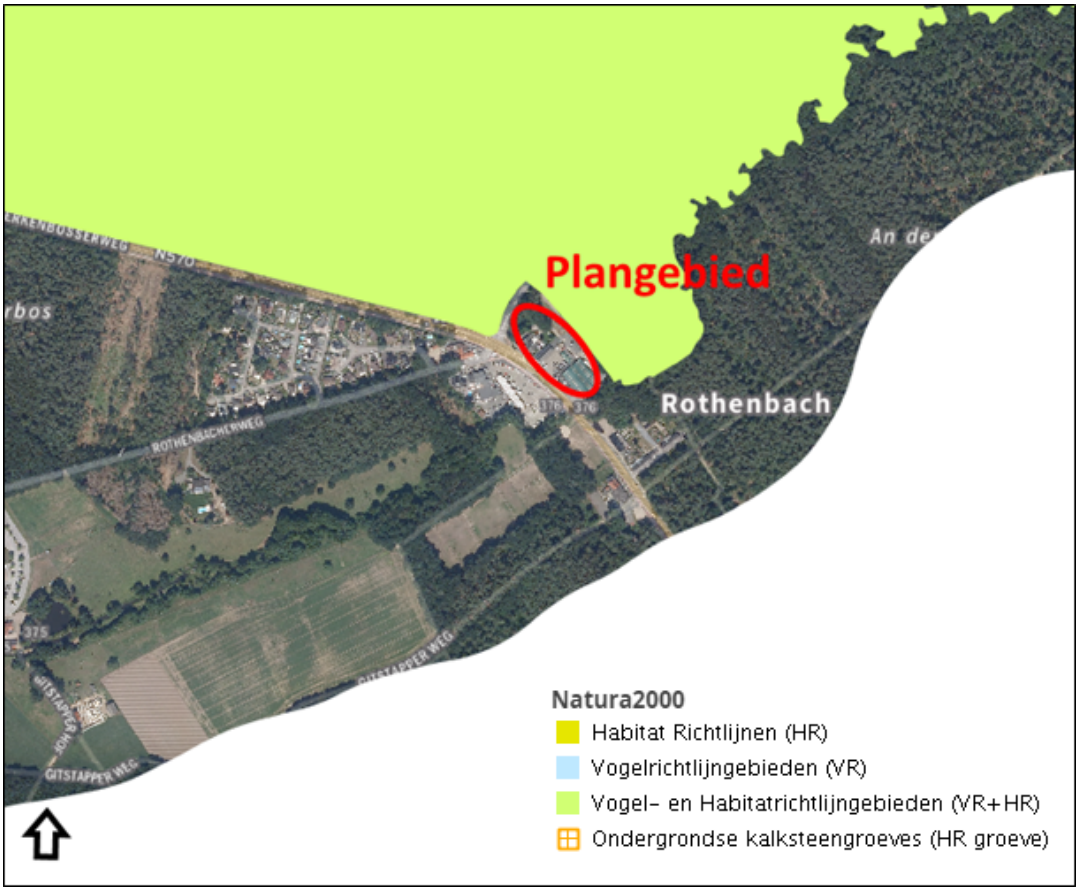
6.4.4 Conclusie waterhuishouding

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen onoverkomelijke belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Natura 2000

Natura-2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura-2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura-2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'. Onderhavig plangebied ligt tegen het Natura-2000 gebied de ”Meinweg” aan.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

De sloopfase en de realisatiefase zijn ten gevolge van de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) niet meer vrijgesteld van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze vrijstelling geldt ook niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase of

voor andere emissies dan stikstof. Derhalve is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar de realisatie- en naar de gebruiksfase van het planvoornemen. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 6.

- Realisatiefase

De realisatiefase betreft de sloop van een aantal gebouwen op bovengenoemde locatie en de bouw van een nieuwe opslagloods en winkels en de aanleg van parkeer- en camperplaatsen. In de bouwfase wordt gebruik gemaakt van bouwmachines met een verbrandingsmotor die NO_x-emissie veroorzaken. Naast het gebruik van bouwmachines veroorzaken verkeersbewegingen NO_x-emissie. Op basis van de bouwtekening is een ruime inschatting gemaakt van de duur van het gebruik van de bouwmachines en het brandstofgebruik. Tijdens de bouw wordt o.a. gebruik gemaakt van een graafmachine en trilwals (voor de sloop en het bouwrijp maken van de locatie, het uitgraven van de fundering en de aanleg van bestrating), betonstorters (voor het storten van de fundering en de vloer) en een hijskraan voor het plaatsen van de spanten en de gevel- en dakplaten. De duur van het gebruik en de benodigde brandstof vindt u terug in de uitdraai van AERIUS in bijlage 1.

De verkeersbewegingen behorende bij de realisatiefase worden in de Aerius berekening meegenomen tot het moment dat dit verkeer opgenomen wordt in het heersend verkeersbeeld. In dit geval zijnde de Herkenbosserweg (N570).

- Gebruiksfase

De NO_x-emissie van het gebruik van de nieuwe opslagruimte, de winkels/horeca en het gebruik van de camperplaatsen wordt berekend in de gebruiksfase. Zowel de opslag als de winkels/horeca worden voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen en zijn als zodanig emissie-loos. In de nieuwe situatie zijn geen dieren meer aanwezig op deze locatie.

Voor de verkeersbewegingen in de gebruiksfase is mede op basis van normering CROW (Nr. 381), het aantal verkeersbewegingen bepaald. Voor de opslagruimte is op basis van de normering volgens CROW (Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag), Buitengebied), uitgegaan van 5,7 verkeersbewegingen per 100 m2 bruto vloeroppervlak (bvo). Dit betekent voor het gebruik van de betreffende opslag (700/100*5,7) 39.9 verkeersbewegingen. Op basis van feitelijk beoogd gebruik worden, worst-case, 50 verkeersbewegingen, onderverdeeld in 30 verkeersbewegingen licht verkeer, 10 verkeersbewegingen middelzwaar verkeer en 10 verkeersbewegingen zwaar verkeer per etmaal meegenomen in de berekening.

Ten behoeve van het gebruik als detailhandel/horecalocatie in het buitengebied voorziet de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' niet zo duidelijk in specifieke kengetallen voor de verkeersgeneratie. In casu wordt op basis van cijfers van vergelijkbare situaties volgens de normering CROW (een worst case benadering gemaakt van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) gebaseerd op het feitelijk beoogde gebruik binnen het plangebied.

Voor de detailhandel/horeca worden worst case 600 verkeersbewegingen opgenomen in de berekening, onderverdeeld in resp. 570, 20 en 10 verkeersbewegingen licht-, middelzwaar- en zwaar- verkeer.

Voor het gebruik van de camperplaatsen zijn op basis van feitelijk gebruik resp. 80, 30 en 8 verkeersbewegingen licht-, middelzwaar- en zwaar-verkeer toegevoegd aan de berekening van de gebruiksfase.

Het aantal meegenomen verkeersbewegingen staan vermeld in bijlage 2.

De verkeersbewegingen in de gebruiksfase worden in de berekening meegenomen totdat het verkeer opgaat in het heersend verkeersbeeld. In dit geval zijnde de Herkenbosserweg (N570).

- Resultaten

Uit de berekeningen met AERIUS (bijlage 1 en 2) blijkt, dat er geen sprake is van verhoging van stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelig natuurgebied. De stikstofdepositie is in de gebruiksfase van dien aard dat het uiteindelijke resultaat geen depositie(verschil) boven de 0,00 mol/ha/jr. oplevert.

Kortom: negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N-2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

Conclusie

Uit de verschilberekeningen blijkt, dat de depositie in < 0,00 mol/ha/jr. is, waardoor een mogelijk significant effect op N-2000 gebieden kan worden uitgesloten.

Bovendien is met inachtneming van de beoogde ontwikkeling de effectenindicator geraadpleegd.



Uitsnede effectenindicator

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

- Oppervlakteverlies: Het plangebied ligt net buiten het Natura 2000-gebied 'Meinweg'. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten zijn er geen effecten op dit Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van

oppervlakteverlies of versnippering van habitat- of foerageergebied;
- Verontreiniging: Verontreiniging kan plaatsvinden via bodem, water of lucht. De beoogde ontwikkelingen gaan niet gepaard met een potentiële verontreiniging ter plekke. Er wordt namelijk enk;el voorzien in inpandige functieveranderingen en het realiseren van een kleinschalige camperplaats, waar eerst parkeerplaats aanwezig was voor een prostitutiebedrijf (bestemming Cultuur en ontspanning) .
- Verstoring door geluid: Het planvoornemen ziet in hoofdzaak op het doorvoeren van een aantal functiewijzigingen. Deze functiewijzigingen vinden in hoofdzaak binnen de bestaande bebouwing plaats en hebben betrekking op opslagdoeleinden, detailhandel en horeca. Omdat deze activiteiten in hoofdzaak in de bebouwing plaatsvinden, hebben deze geen verstoring door geluid tot gevolg. Bovendien wordt een kleinschalige natuurlijke camperplaats gerealiseerd. Gelet op het natuurlijke karakter van de camperplaats komen bezoekers ter plaatse met name voor de rust en de ruimte. Op het buitenterrein worden geen speel- of zwemvoorzieningen gerealiseerd waardoor enkel menselijke leef- en verblijfgeluiden waarneembaar zullen zijn. Tot slot dient in ogenschouw te worden genomen dat eventuele verstoring door geluid in de voormalige situatie nadrukkelijker aan de orde was omdat het terrein was bestemd tot 'Cultuur en ontspanning - Prostitutie' en grotendeels in gebruik was als parkeerterrein.
- Verstoring door licht: Gelet op het beoogde gebruik van het plangebied hebben de activiteiten geen verstoring door licht tot gevolg op Natura 2000 gebieden voor wat betreft dit aspect.
- Optische verstoring: Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem. Dit leidt vooral tot vluchtgedrag van dieren. Vooropgesteld moet worden dat de activiteiten in hoofdzaak binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. Wat betreft de camperplaats is van belang dat deze kleinschalig en natuurlijk van aard is hetgeen ook blijkt uit het karakter van de camperplaats. Op het buitenterrein worden namelijk geen aanvullende voorzieningen gerealiseerd zoals speel- en zwemvoorzieningen. Wederom is ook hier van belang dat eventuele optische verstoring in de voormalige situatie nadrukkelijker aan de orde was omdat het terrein was bestemd tot 'Cultuur en ontspanning - Prostitutie' en grotendeels in gebruik was als parkeerterrein.
- Verstoring door mechanische effecten: Er is geen sprake van mechanische effecten in de vorm van golfslag, luchtwervelingen etc.

Flora en fauna

In de Wet natuurbescherming zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

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

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft bureau Ecoplanning een quickscan flora- en fauna uitgevoerd op onderhavige locatie. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd als Bijlage 7. De resultaten van de quickscan flora en fauna leiden tot de volgende conclusies:

- Er is geen potentieel functioneel leefgebied aanwezig in het plangebied van beschermde flora en fauna.
- De werkzaamheden hebben geen negatief effect op het potentieel functioneel leefgebied van beschermde flora en fauna.
- Er zijn geen risico's op het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (Wnb) artikelen 3.1, 3.5 en 3.10.
- De uitvoering van een nader onderzoek naar beschermde flora en fauna is niet nodig.
- De aanvraag van een ontheffing Wet natuurbescherming is niet nodig.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect quickscan flora en fauna geen belemmeringen vormt voor onderhavig planvoornemen.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

De nieuw op te richten bebouwing wordt gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij aandacht wordt besteed aan de recyclebaarheid van de bouwmaterialen. Met betrekking tot de bouwkundige aspecten van onderhavig bouwplan kan worden gewezen op het feit dat deze verder zullen worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

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

7.2 Planschade

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

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

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

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Boslaan 1a-1b en Herkenbosserweg 7 t/m 15' van de gemeente Roerdalen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

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

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

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

8.2 Opbouw bestemmingsplan

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

8.2.1 Toelichting

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

8.2.2 Regels

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

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

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. De inhoud van de regels is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2e herziening' (het 'moederplan'). Dit betekent dat voor artikel 4 ('Detaihandel) de bestaande rechten uit het moederplan zijn overgenomen. Omdat in het moederplan binnen de bestemming detailhandel geen branchering is opgenomen is die ook niet opgenomen binnen de bestemming Detailhandel.
In beginsel zijn voor de gegeven bestemmingen de wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen zoals die ook gelden binnen het moederplan. Aangezien op een deel van het plangebied een vigerende bestemming 'Detailhandel' rust (artikel 4 van de planregels) is het voor die bestemming ook verantwoord om die wijzigings- en afwijkingsmogelijkeden in het voorliggende plan op te nemen.
Voor de bestemming 'gemengd' bevatten de wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden zodanige voorwaarden dat

daar waar vervolgfuncties zijn toegelaten dit vervolgfuncties zijn welke passend zijn in de omgeving en aansluiten op de omliggende bestemmingen. Vanwege de specifieke situatie van voorliggende planontwikkeling is een aantal regels afwijkend c.q. aanvullend op de door de gemeente gehanteerde standaarden.

8.2.3 Verbeelding

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

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

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

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

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

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

9.3 Inspraak

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

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

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

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

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken

Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

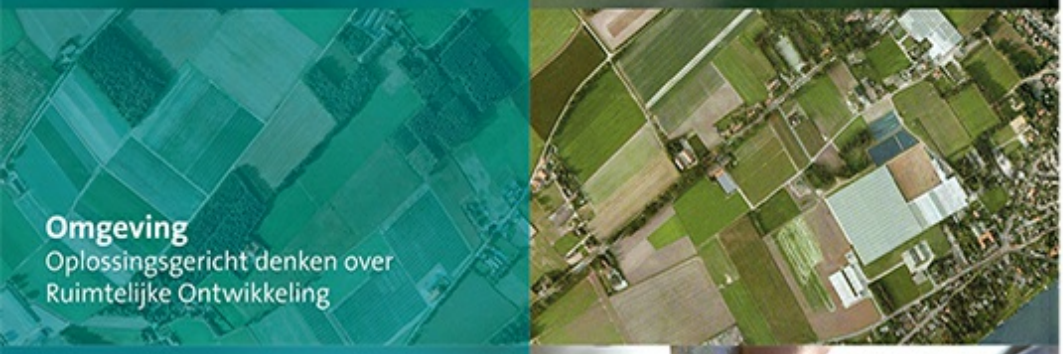
9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 16 november 2022 tot en met 27 december 2022 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Dit heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan op dit vlak ongewijzigd is gebleven.
Wel zijn er ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd welke zijn vastgelegd in de nota bij het vaststellingsbesluit van de raad.

Op 30 maart 2023 is het bestemmingsplan, naar aanleiding van de ambshalve wijzigingen gewijzigd, vastgesteld.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com