

Bestemmingsplan

Landgoed Kasteel Aerwinkel

Toelichting

Vastgesteld

Klement Rentmeesters.

Liefde voor monumenten en landgoederen.

Bestemmingsplan

Landgoed Kateel Aerwinkel

Toelichting

NL.IMRO.1669.BPLKASAERWINKEL-VG01

Vastgesteld

Datum
11 april 2024

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen

Landgoed Muyserick
Maurick 1
5261 NA Vught

043 – 32 33 511
info@klement-rentmeesters.nl
www.klement-rentmeesters.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Ligging plangebied 1
1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen) 2
1.4 Procedure 3
1.5 Leeswijzer 3
2 Planbeschrijving 4
2.1 Bestaande situatie 4
2.1 Toekomstige situatie 6
3 Beleid 9
3.1 Rijksbeleid 9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 10
3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 10
3.2 Provinciaal beleid 11
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg 11
3.2.2 Omgevingsverordening 12
3.3 Regionaal beleid 14
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 14
3.3.2 Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg 15
3.4 Gemeentelijk beleid 16
3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050 16
3.4.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022 17
4 Omgevingsaspecten 19
4.1 Archeologie en Cultuurhistorie 19
4.1.1 Archeologie 19
4.1.2 Cultuurhistorie 20
4.2 Bedrijven en milieuzonering 23
4.3 Bodem 24
4.4 Natuur 25
4.5 Externe veiligheid 29
4.6 Wegverkeerslawaai 31
4.7 Luchtkwaliteit 32
4.8 Verkeer 34

4.9 Water 36
4.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling 37
5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 39
5.1 Planbeschrijving 39
5.2 Regels 39
6 UITVOERBAARHEID 42
6.1 Economische uitvoerbaarheid 42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42
BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJKE ONDERBOUWING 44
BIJLAGE 2 INSPECTIERAPPORT 45
BIJLAGE 3 ECOLOGISCHE QUICKSCAN 46
BIJLAGE 4 BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE 47
BIJLAGE 5 GESPREKSVERSLAG OMWONENDEN 48

1 Inleiding

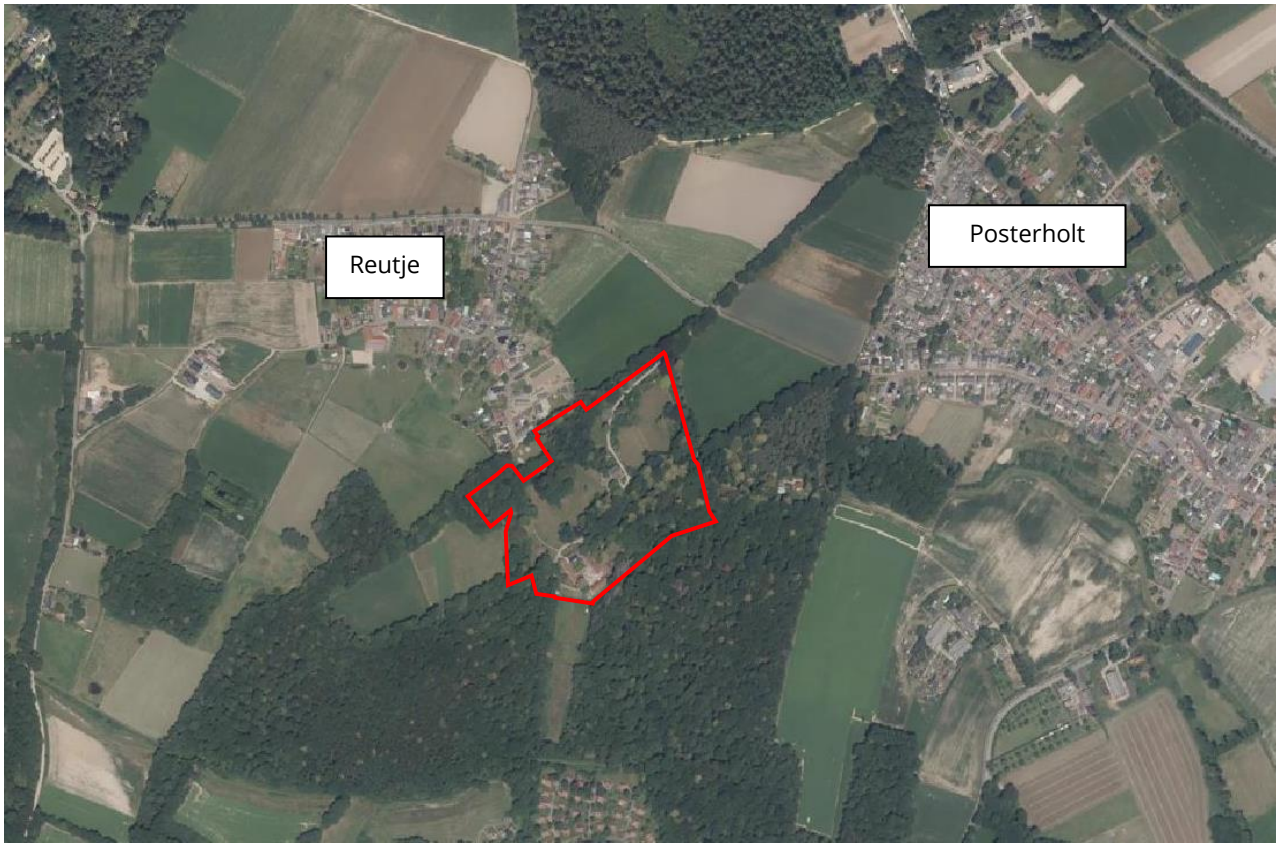
1.1 Aanleiding

Landgoed Kasteel Aerwinkel gaat de activiteiten uitbreiden. Deze activiteiten hebben als doel het behoud en het exploitabel houden van het landgoed. Het kasteel wordt getransformeerd naar een hotel met restaurant waarna de bestaande woning wordt verplaatst naar het zuidelijke bouwvlak. Daarnaast wordt er een accommodatie voorzien voor groepen en wordt er planologisch één woontitel toegevoegd. Ook dient een aantal omissies uit het vigerend bestemmingsplan te worden hersteld.

Voor het initiatief is een principeverzoek aangevraagd bij de gemeente Roerdalen. De gemeente Roerdalen heeft een positief standpunt ingenomen. Door middel van een nieuw bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tegen het gehucht Reutje ten zuidwesten van het dorp Posterholt. Ten zuiden ligt het bungalowpark Landal Landgoed Aerwinkel. Het plangebied maakt onderdeel uit van de complex historische buitenplaats Aerwinkel met een beschermde status als Rijksmonument. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

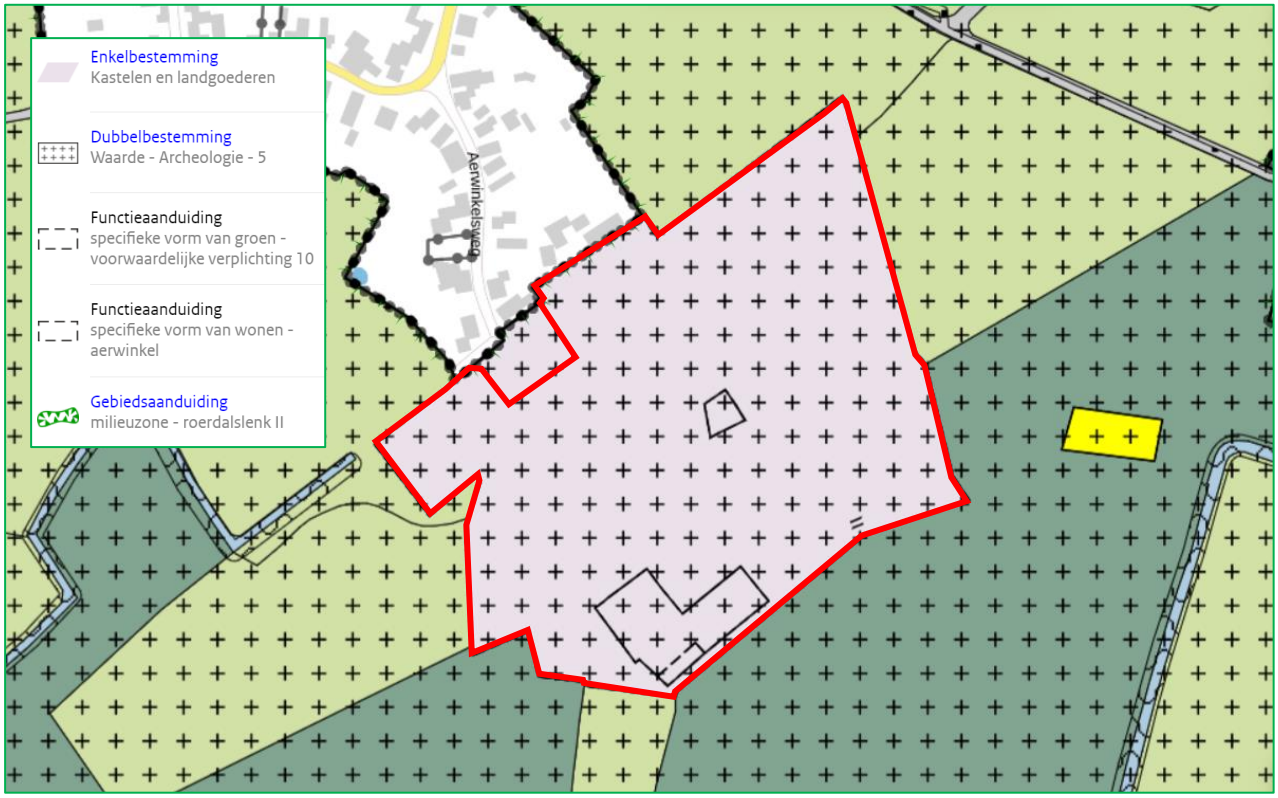


Afbeelding 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen 2e herziening’ en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'. Bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen 2e herziening’ is op 21 april 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' op 23 mei 2019.

<u>Bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen 2e herziening’</u>
Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen 2e herziening’ weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Aan de gronden is de enkelbestemming ‘Kastelen en landgoederen’ toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor behoud en herstel van het kasteel en/of landgoed alsmede voor herbouw van kastelen voor zover zulks mede gericht is op herstel van uitwendige cultuurhistorische waarden en recreatief gebruik ondergeschikt aan de hoofdfunctie met de daarbij behorende voorzieningen zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, recreatieve paden en evenementen.
Daarnaast geldt er een dubbelbestemming ‘waarde – Archeologie 5’ ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond. Met een bouwvlak is aangegeven waar bebouwing is toegestaan. Met functieaanduidingen is aangeven welke aanvullende functies er zijn toegestaan.

Facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'
Het facetbestemmingsplan ziet op het schrappen van alle wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden voor het huisvesten van arbeidsmigranten in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Roerdalen. Tevens ziet dit facetbestemmingsplan op een aanpassing danwel toevoeging van enkele begrippen en een aanvullende gebruiksregel binnen alle vigerende bestemmingsplannen van de gemeente. Deze aanpassingen zijn noodzakelijk in verband met de vaststelling van nieuwe beleidsregels op het gebied van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Strijdigheid
Het initiatief past op de volgende onderdelen niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan:

1. Het verplaatsen van de woning in het kasteel naar het zuidelijke bouwvlak;
2. Er wordt één levensloopbestendige woning toegevoegd binnen de bestaande bebouwing, waarmee het totaal aantal woningen vijf bedraagt. Het vigerend bestemmingsplan staat vier woningen toe;
3. Er ontbreekt een bouwvlak op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het badhuis en de berging. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken;
4. Aan het badhuis is op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan de functieaanduiding ‘verblijfsrecreatie’ toegekend. Deze aanduiding ontbreekt in de regels.

1.4 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan relevante overlegpartners zoals de provincie, Waterschap Limburg en de Rijksdienst voor cultureel erfgoed.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

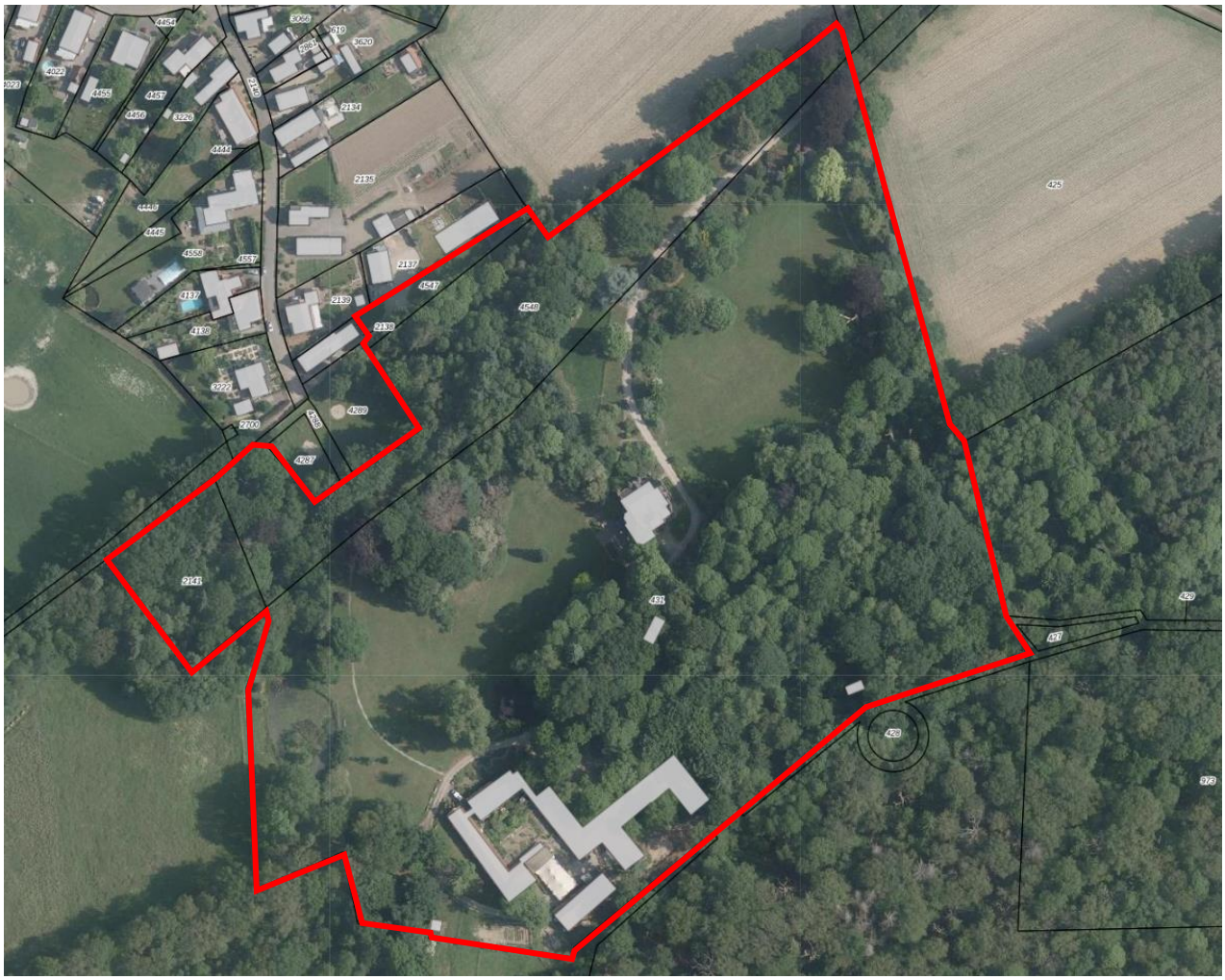
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de juridische planbeschrijving beschreven. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

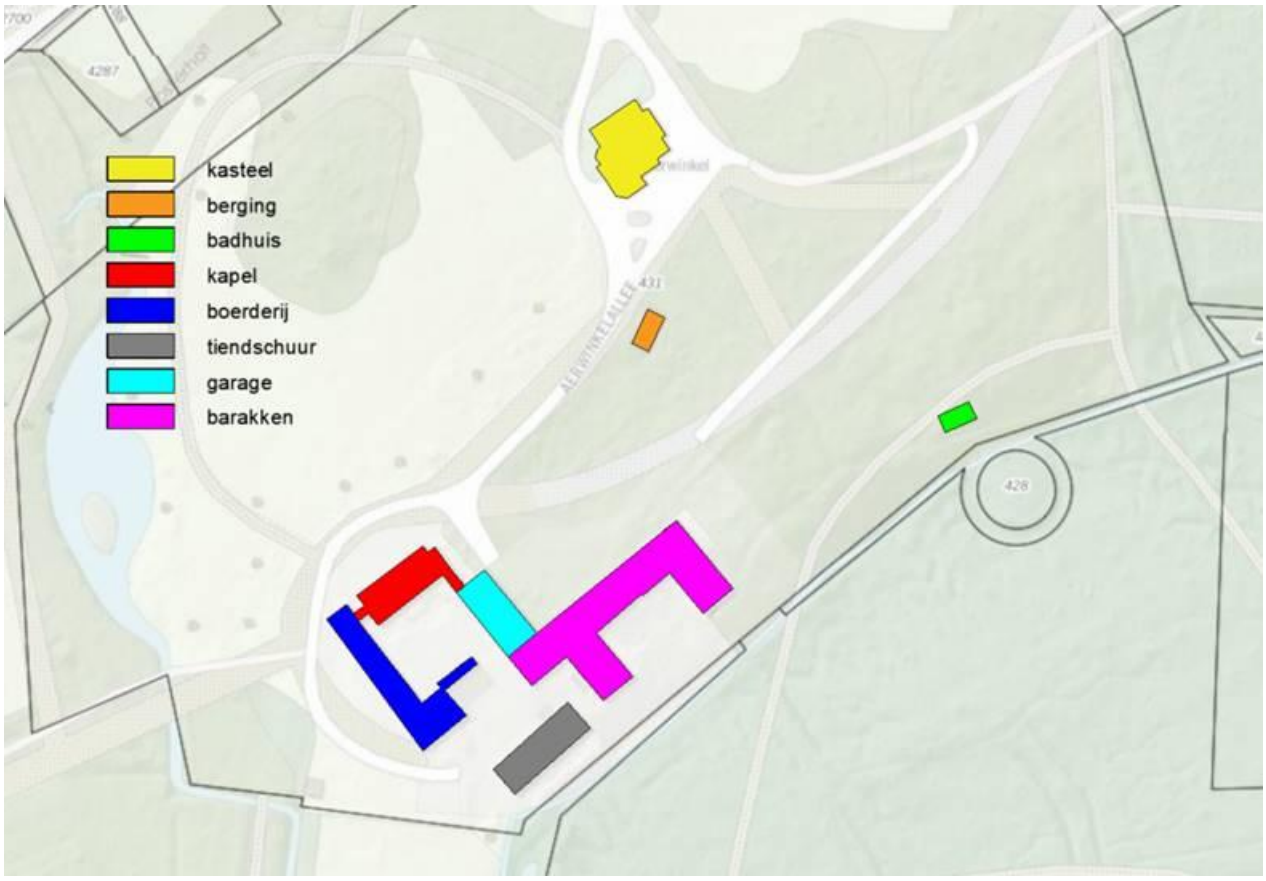
2.1 Bestaande situatie

Het Landgoed Kasteel Aerwinkel is een rijksmonument. Het ligt in het agrarische en natuurgebied tussen de dorpen Posterholt, Montfort en Odiliënberg. Het is een complex bestaande uit een kasteel, een landschapspark, een tiendschuur, een voormalig koetshuis, een badhuis, een kapel en enkele bijgebouwen. De gronden zijn kadastraal bekend als Posterholt, sectie G 431, Sint Odilienberg, sectie C 2141, 4548, 4547. Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

Het kasteel is 1854-1856 gebouwd. Gelijktijdig met het kasteel is het landschapspark aangelegd. De bouw van het kasteel en de totstandkoming van het landgoed past in de geschiedenis van het ontstaan van buitenverblijven voor notabelen aan het eind van de negentiende eeuw. Omstreeks 1900 is het badhuis gerealiseerd ten behoeve van de arbeiders op het landgoed. De tiendschuur dateert uit het midden van de 19e eeuw. Voornoemde gebouwen, alsook het landschapspark, zijn aangemerkt als rijksmonument. Op afbeelding 2.1 is de locatie van de gebouwen weergegeven.



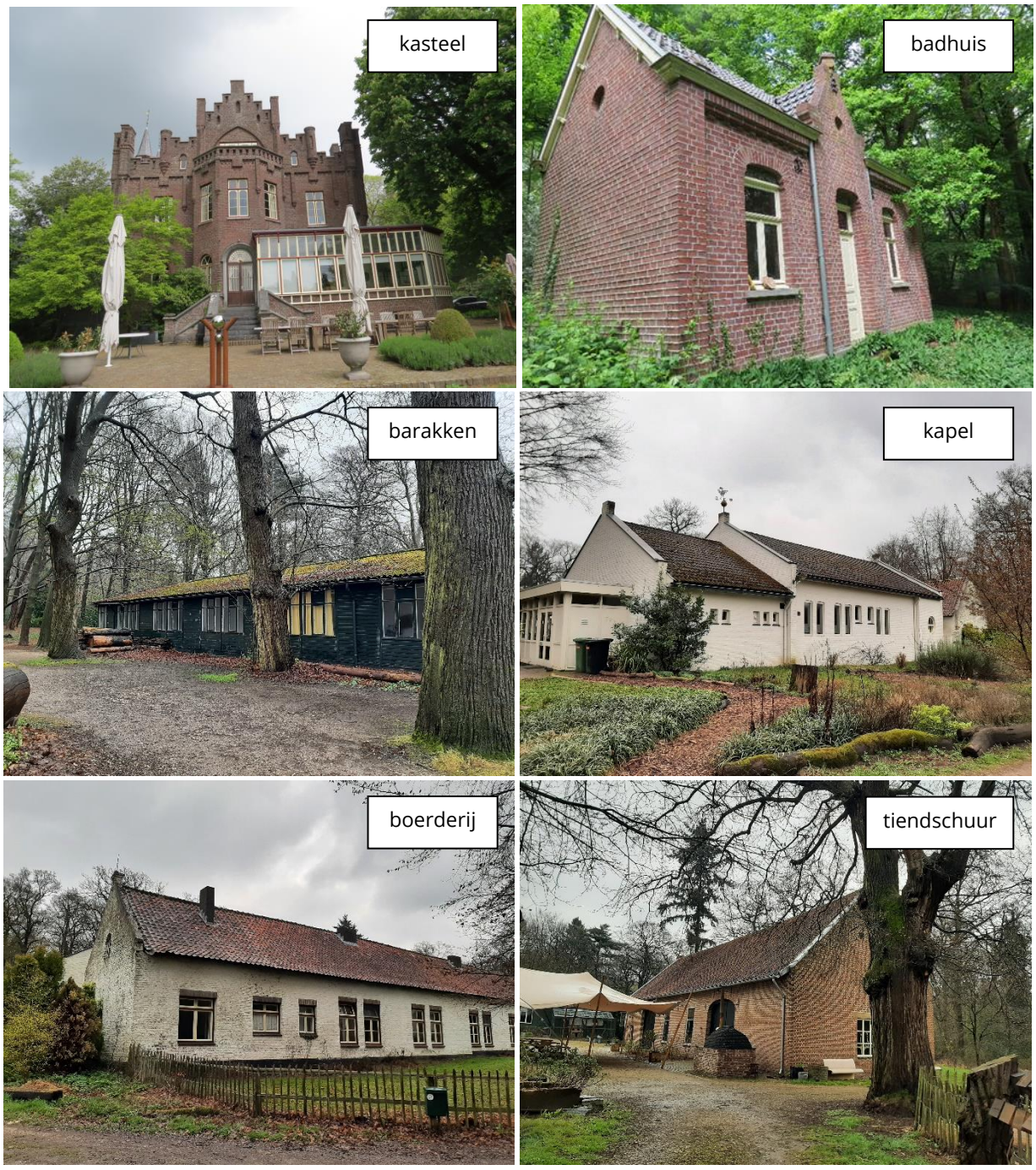
Afbeelding 2.2: Locatie van de gebouwen

Het boerderijcomplex bezit geen monumentale waarde. Dit complex was oorspronkelijk gebouwd als carréhoeve. In 1958 werd het landgoed verkocht aan de Zusters van de Goddelijke Voorzienigheid. Deze Franse kloosterorde richtte het kasteel in als rusthuis voor bejaarde zusters en verbouwde de boerderij tot een bezinningsoord. Van de oude hoeve bleef alleen de tiendschuur en de boerderij over. Er werd een nieuwe kapelvleugel (de kapel) gerealiseerd en er werden houten barakken toegevoegd.

In 1990 werd het landgoed verkocht aan de toenmalige gemeente Posterholt. Het gemeentehuis werd gevestigd in de houten barakken. Het huis/kasteel diende als vergader- en trouwlocatie. Toen de familie Stiphout het geheel kocht In 1996 is het kasteel drastisch gerestaureerd. De gemeente heeft in 1996 nog een jaar extra gebruik gemaakt van de houten barakken en het geheel verlaten toen het nieuwe gemeentehuis in gebruik werd genomen.

Het kasteel biedt met zijn landschapspark en bijbehorende gebouwen een breed scala aan functies zoals wonen, (verblijfs)recreatie, horeca, hotel, cultuur- en ontspanning, educatie en bijeenkomsten. Het landgoed wordt ook gebruikt voor activiteiten zoals evenementen, rondleidingen, concerten, trouwerijen en feesten. Evenementen zijn toegestaan met een maximale duur van 7 dagen.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Aerwinkelallee. Een lange oprijlaan voert je over het landgoed, langs het Kasteel, naar de boerderij en de tiendschuur. Op afbeelding 2.3 zijn foto’s van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Foto's bestaande situatie (April 2022)

2.1 Toekomstige situatie

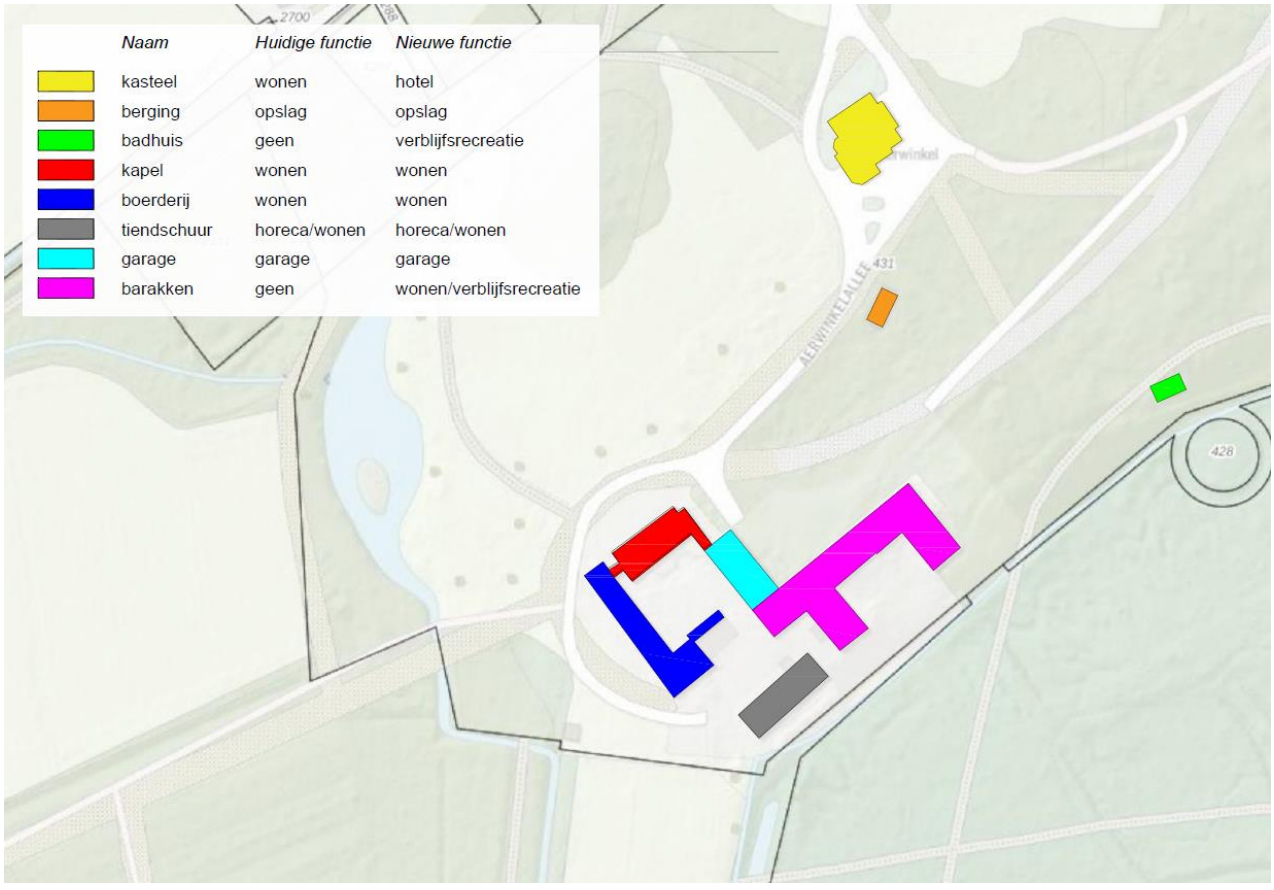
Landgoed Kasteel Aerwinkel wil de activiteiten uitbreiden en de bestemming aanpassen aan de toekomstige activiteiten. Deze activiteiten hebben als doel het behoud en het exploitabel houden van het complex historische buitenplaats en dus de monumentale gebouwen en de tuin.

Voor de instandhouding van het culturele erfgoed van Landgoed Kasteel Aerwinkel is het van belang nieuwe economische dragers te ontwikkelen. De nieuwe activiteiten zullen elkaar onderling aanvullen en versterken en de toegankelijkheid van het landgoed ook in figuurlijke zin vergroten.

Voor de ontwikkeling van het landgoed is een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn een tweetal ontwikkelscenario's naar voren gekomen. Een scenario 'Wonen met Recreatie' en een scenario 'Wonen met Zorg'. Omdat het landgoed zich uitstekend leent voor het scenario 'Wonen met Recreatie' is voor dit scenario een principeverzoek aangevraagd. De gemeente Roerdalen heeft hierop een positief standpunt ingenomen.

Het landgoed ligt op een bereikbare locatie en verkeert in prima staat. Daarnaast ligt het in de nabijheid van Nationaal Park de Meinweg waardoor kan worden meegelift op de recreatieve mogelijkheden van dit gebied. Hierdoor leent het landgoed zich uitstekend voor het scenario 'Wonen met Recreatie'.

Er wordt een hotel gerealiseerd dat zich richt op het midden en hogere segment. Daarnaast wordt er een accommodatie voor groepen toegevoegd en wordt er een recreatiewoning gerealiseerd. Om de herbestemming van het landgoed en het toekomstige onderhoud te kunnen financieren wordt er planologisch één woontitel toegevoegd. Op afbeelding 2.3 is het ontwikkelscenario weergegeven.



Afbeelding 2.3: Ontwikkelscenario

In het kasteel wordt een klein hotel met restaurant gerealiseerd met beperkte overnachtingscapaciteit (maximaal 6 kamers). Daarna wordt de bestaande woning in het kasteel verplaatst naar het zuidelijke bouwvlak. Deze woning wordt voorzien ter plaatse van de barakken.

De barakken verkeren in zeer slechte staat en bevatten asbest. Sinds het vertrek van de gemeente zijn ze niet meer bruikbaar gebleken. Daarom worden ze binnen afzienbare tijd gesloopt. Eén van de bestaande woningen in de boerderij wordt ook verplaatst naar deze locatie. Hierdoor worden er ter plaatse van de barakken twee nieuwe woningen gerealiseerd. De nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap overeenkomstig de bestaande bebouwing. Ze worden gepositioneerd op de footprint van de bestaande barakken. Ook wordt er een accommodatie gerealiseerd om groepen te kunnen ontvangen. Hierbij wordt gedacht aan groepen die komen genieten van de rust, het landgoed en van de omgeving. Ook dit gebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap en wordt gepositioneerd op de footprint van de bestaande barakken. Zowel de woningen als de accommodatie voor groepen zijn planologisch al toegestaan op deze locatie.

Om de herbestemming van het landgoed en het toekomstige onderhoud te kunnen financieren wordt er één levensloopbestendige woning toegevoegd. Met de verhuur van deze woning worden gelden gegenereerd voor het onderhoud van het complex. De woning wordt toegevoegd binnen de bestaande boerderij. Met het toevoegen van deze woning komt het totaal aantal woningen binnen het landgoed op vijf. Binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dient te zijn begonnen met de werkzaamheden van deze woning.

Ter plaatse van het badhuis wordt verblijfsrecreatie voorzien. Hier wordt een nachtverblijf in de vorm van een recreatiewoning gerealiseerd. Er ontbreekt een bouwvlak op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast is op de verbeelding de functieaanduiding ‘verblijfsrecreatie’ toegekend. Deze aanduiding ontbreekt in de regels van het vigerend bestemmingsplan. Deze omissies worden met voorliggend bestemmingsplan hersteld.

Ter plaatse van de berging ontbreekt een bouwvlak en een functieaanduiding op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan. Deze omissies worden met voorliggend bestemmingsplan hersteld.

Landschappelijke onderbouwing
Voor het landgoed is een landschappelijke onderbouwing opgesteld. Deze onderbouwing is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieruit blijkt dat het landgoed een samenhangend geheel vormt en zich in een goed onderhouden staat bevindt. Het landschapspark met bijbehorend groen en slingerende paden verbindt het ensemble van gebouwen. De verschillende rijksmonumenten die hier aanwezig zijn hebben een historische connectie. De zichtassen op het landgoed zelf zijn nog intact en zorgen eveneens voor eenheid binnen het landgoed.

Er liggen ook kansen om het landgoed (opnieuw) te verbinden met de omgeving. In de onderbouwing worden voorstellen gedaan voor het vergroten van de zichtbaarheid van het landgoed en voor recreatieve routes. Deze voorstellen hebben geen betrekking op het plangebied maar op het omliggende gebied dat onderdeel is van de complex historische buitenplaats Aerwinkel. Daarnaast zijn al enkele voorstellen tot uitvoering gebracht die wel betrekking hebben op het plangebied.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang binnen een bestaand landgoed. Er wordt planologisch één woontitel (levensloopbestendige woning) en één recreatiewoning toegevoegd. Daarnaast wordt de woning in het kasteel verplaatst naar het zuidelijke bouwvlak. Het toevoegen van de recreatiewoning betreft een reparatie van het vigerend bestemmingsplan. De functies wonen en verblijfsrecreatie zijn al toegestaan binnen het vigerend bestemmingsplan. Het initiatief is niet strijdig met de rijks- belangen en past binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen uit de SVIR in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringsgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Relevante regels

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte gesteld op 114 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines.

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringsgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;

- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels
In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling
Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van één woontitel (levensloopbestendige woning) en het toevoegen van één recreatiewoning (verblijfsrecreatie in het badhuis). Het toevoegen van de recreatiewoning betreft een reparatie van het vigerend bestemmingsplan.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720) kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van één woontitel te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitspraak gaat over een bestemmingsplan dat het inpassen van acht woningen mogelijk maakt. Hierbij oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

De recreatiewoning wordt voorzien binnen bestaande bebouwing. Op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan is een functieaanduiding ‘verblijfsrecreatie’ opgenomen. Deze aanduiding ontbreekt in de regels. Daarnaast ontbreekt het bouwvlak op de verbeelding. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Deze omissies worden met voorliggend bestemmingsplan hersteld. Er is geen sprake van een toename van bebouwing. Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat het initiatief niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg
De Omgevingsvisie Limburg is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem,

infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid, veiligheid en gezonde leefomgeving zijn in de Omgevingsvisie meegenomen. De omgevingsvisie heeft het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vervangen.

Beoordeling
De provincie zet zich in voor het behoud en de herbestemming van beschermde monumenten. Het belang is het behoud en (her)gebruik van cultureel erfgoed en monumenten in hun omgeving (erfgoed-ensembles).

Met voorliggend initiatief wordt er één levensloopbestendige woning toegevoegd. Deze woning wordt toegevoegd binnen de bestaande boerderij. De woning in het kasteel wordt verplaatst naar het zuidelijke bouwvlak en in het kasteel wordt een hotel met restaurant gerealiseerd. Daarnaast wordt er een recreatiewoning toegevoegd in het badhuis. Het toevoegen van de recreatiewoning betreft een reparatie van het vigerend bestemmingsplan. Met het hotel/restaurant alsook met de verhuur van de levensloopbestendige woning en de recreatiewoning worden inkomsten gegenereerd ten behoeve van het onderhoud van het complex.

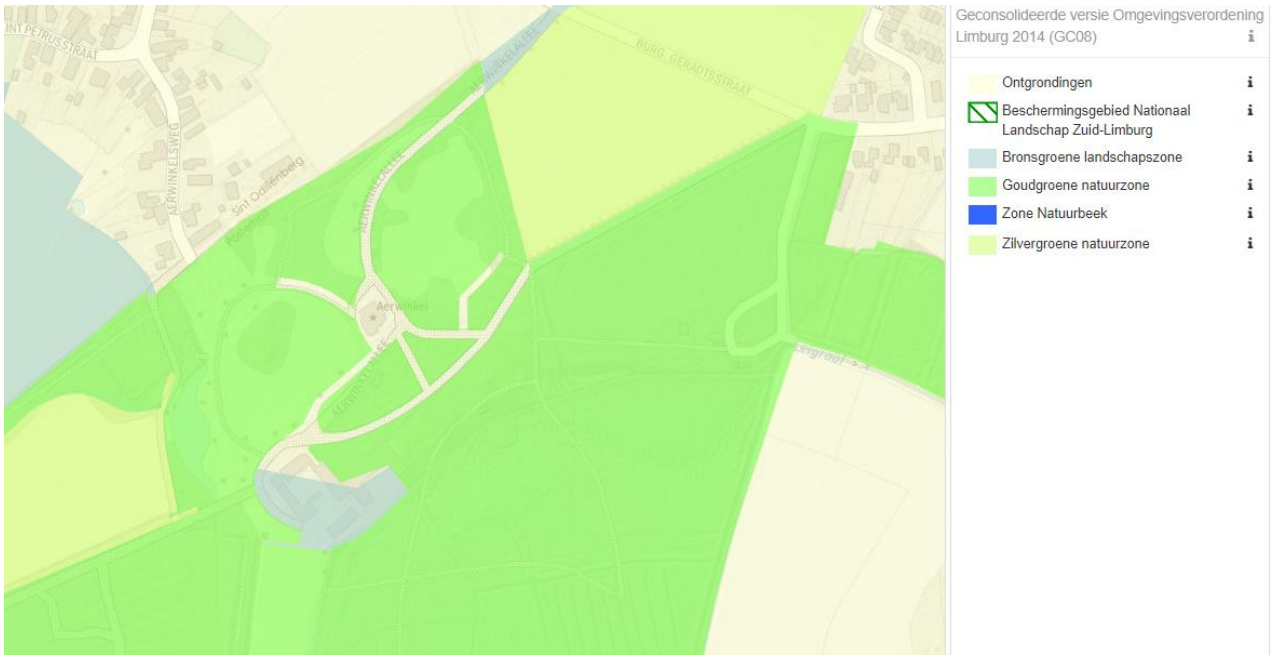
De monumentale/ cultuurhistorische waarde van het complex worden met voorliggend initiatief niet aangetast. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening
De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht.

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. De laatste versie (geconsolideerde versie) van de Omgevingsverordening Limburg is vastgesteld op 22 november 2019. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

Relevante regels

<u>Beschermingszone natuur en landschap</u>
Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de kaart ‘Beschermingszone natuur en landschap’ weergegeven. Aan het plangebied zijn de aanduidingen ‘Goudgroene natuurzone’ en ‘Bronsgroene landschapszone’ toegekend.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaart Beschermingszone natuur en landschap

Goudgroene natuurzone
Ten aanzien van de aanduiding 'Goudgroene natuurzone' is in de verordening opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van deze zone, geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maakt die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Er is een quickscan Flora- en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Uit de quickscan blijkt dat de wezenlijke kenmerken en waarden niet worden aangetast.

Bronsgroene landschapszone
Ten aanzien van de aanduiding 'Bronsgroene landschapszone' is in de verordening opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van deze zone, een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

De 'Bronsgroene landschapszone' omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Deze kernkwaliteiten worden met voorliggend initiatief niet aangetast. Het initiatief vindt plaats binnen de bestaande bebouwing/ bouwvlakken. Daarnaast worden de in slechte staat verkerende barakken binnen afzienbare tijd gesloopt.

<u>Milieubeschermingsgebieden</u>
Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' weergegeven. Aan het plangebied zijn de aanduidingen 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II' en 'Stiltegebieden' toegekend.



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart Milieubeschermingsgebieden

Binnen de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II' mag geen boorput of bodemenergiesysteem worden gerealiseerd dieper dan 30 meter beneden het maaiveld. Om dit te borgen is een artikel in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Binnen een stiltegebied dient het normale geluid van de natuur zo min mogelijk te worden verstoord. Stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende mens en hebben dan ook een duidelijke functie ten behoeve van extensieve recreatie. Activiteiten ten aanzien van diverse lawaaiige apparaten zijn verboden. Tevens is het zonder vergunning verboden:

- zich in een stiltegebied met een motorvoertuig of een bromfiets met draaiende verbrandingsmotor te bevinden buiten de voor deze voertuigen openstaande wegen en terreinen.
- in een stiltegebied een toertocht of wedstrijd voor motorvoertuigen of bromfietsen te houden of daaraan deel te nemen.

Met voorliggend initiatief worden geen nieuwe functies toegevoegd die een toename van geluid veroorzaken. Daardoor wordt het effect van voorliggend initiatief niet strijdig geacht met het aanwezige 'stiltegebied'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

Op 7 juli 2022 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 vastgesteld. Deze structuurvisie is de opvolger van de 'Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2022'.

In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2022 tot en met 2025) en met een doorkijk naar de lange

termijn vastgelegd. In de Structuurvisie is een terugblik van de regio opgenomen, waarin wordt ingegaan op de daadwerkelijke ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2021. Daarnaast wordt ingegaan op de koers voor 2022 en verder, op de kwantitatieve en kwalitatieve kaders, op instrumenten voor regie en op een uitvoeringsparagraaf.

Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt vanuit het duurzaamheidsbeleid/de energietransitie opgepakt. Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei. De Structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten voor staan. In de visie wordt minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van planvoorraad voor woningen en wordt meer de nadruk gelegd op het realiseren van plannen zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gerealiseerd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt.

Beoordeling
Ten behoeve van de regionale Structuurvisie is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt voor de kern Posterholt dat er behoefte bestaat aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen.

Er wordt één woontitel toegevoegd. Deze woning wordt toegevoegd binnen de bestaande boerderij. Met de verhuur van deze woning worden gelden gegenereerd voor het onderhoud van het complex. De monumentale/ cultuurhistorische bebouwing blijft hierdoor behouden. De woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd en kan dus aangemerkt worden als een grondgebonden seniorenwoning. Een levensloopbestendige woning is een woning dat zo is aangepast of gebouwd, dat de bewoners er hun hele leven in kunnen wonen.

Door het toevoegen van een levensloopbestendige woning wordt bijgedragen aan hetgeen is gewenst, namelijk woningen realiseren daar waar behoefte is en die naar de toekomst toe kunnen worden gebruikt voor meerdere doelgroepen. Het initiatief is passend in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

3.3.2 Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg
Uit de 'Visie en Actieprogramma Recreatie en Toerisme Midden-Limburg' volgt dat het van belang is dat monumentaal erfgoed zoveel mogelijk (her-)gebruikt wordt met aandacht voor landschappelijke inbedding. (Leegstaande) monumenten bieden immers mogelijk ruimte voor nieuwe en passende invullingen vanuit de sector Recreatie en Toerisme.

Voorliggend initiatief sluit aan bij de uitgangspunten uit de Visie. Er wordt verblijfsrecreatie gerealiseerd in het badhuis, het kasteel wordt getransformeerd naar een hotelfunctie en er wordt een accommodatie gerealiseerd voor groepen. Het vigerend bestemmingsplan staat al een hotelfunctie en een groepsaccommodatie toe. De realisatie van verblijfsrecreatie in het badhuis betreft een planologische correctie.

Met de ontwikkeling wordt het bestaande aanbod in de regio verbreed en gecompleteerd. Regionale afstemming is verder niet noodzakelijk. Dit is pas aan de orde bij 6 vakantiewoningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Deze visie, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2021, is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie heeft betrekking op alle terreinen van de leefomgeving en gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur (wegen, sporen etc.) en cultureel erfgoed. De toekomst van de fysieke leefomgeving vanuit een integraal (samenhangend) perspectief benaderd. De opgaves vormen hierbij het uitgangspunt. Het motto van de Omgevingswet 'ruimte voor ontwikkeling', sluit hierbij aan.

Beoordeling

Thema Toeristisch Roerdalen

Er wordt ingezet 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. In de Omgevingsvisie zijn de volgende focuspunten geformuleerd:

- Profileren Roerdalen vanuit toeristisch perspectief;
- Versterken recreatieve routenetwerk;
- Benutten potentie Belevingspark de Meinweg;
- Ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied;
- Focus op kwaliteit van verblijfsrecreatie;
- Bewaken balans tussen behoud en beleving van natuurwaarden;
- Faciliteren van initiatieven en concrete plannen die bijdragen aan deze focuspunten.

Voorliggend initiatief sluit aan op bovenstaande focuspunten. Met de transformatie van het kasteel naar een hotelfunctie/ restaurant, en het toevoegen van de functie verblijfsrecreatie aan het badhuis wordt (verblijfs)recreatie in het buitengebied versterkt. Ook de kwaliteit van de verblijfsrecreatie verbeterd. Het initiatief is hiermee passend in het visiebeleid.

Thema Wonen

Uit de visie blijkt verder dat de focus van woningbouwplannen binnen de kernen ligt. De extra woning is buiten de kern Posterholt gepland. De extra woning past dus niet binnen de visie. Er kan echter gemotiveerd van de visie afgeweken worden.

Landgoed Kasteel Aerwinkel is een rijksmonument. Uit de visie blijkt dat het een verplichting is om deze rijke historie op een zorgvuldige wijze door te geven aan toekomstige generaties. Door aan de bebouwing een extra woonfunctie toe te voegen, wordt allereerst monumentale bebouwing in stand gehouden. Daarnaast wordt door de verhuur van de woning inkomsten gegenereerd die gebruikt

kunnen worden voor de instandhouding van het rijksmonument. Hierdoor bestaat er geen bezwaar om een extra woning buiten de grens van de kern Posterholt te realiseren.

Kwaliteitskader Roerdalen
Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu en is nader uitgewerkt in bijlage 2 van de Omgevingsvisie.

Grondprincipe van het kwaliteitskader is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeteringen maatregel en/of financiële bijdrage. De compensatie wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Ambitie is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Het kwaliteitskader is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging, herziening van, of rechtstreeks door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving.

Het vigerend bestemmingsplan staat al een hotelfunctie en een groepsaccommodatie toe. Voor deze functies is geen sprake van een wijziging van het bestemmingsplan. De realisatie van de recreatiewoning (verblijfsrecreatie in het badhuis) betreft een planologische correctie. Hierop is het Kwaliteitskader niet van toepassing. Omdat de woningen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing/ footprint is hierop het Kwaliteitskader ook niet van toepassing.

Conclusie
Voorliggend initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

3.4.2 Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022

Met het oog op het aanpassen van de woningvoorraad heeft de gemeenteraad de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)' vastgesteld. De beleidsregel is een nadere uitwerking van de regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025'. De beleidsregel geldt voor nieuw te bouwen woningen die niet op de planvoorraadlijst staan.

Met voorliggend initiatief wordt planologisch één woning toegevoegd. Hiervoor is een bouwtitel noodzakelijk. Dit leidt tot een toename van de planvoorraad. Er kan uitsluitend medewerking worden verleend wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 'Nee, tenzij - principe' van beleidsregel:

1. De ruimtelijke kwaliteit en locatie moeten akkoord zijn.
   De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. De ruimtelijk kwaliteit van het complex wordt hierdoor niet aangetast.

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

Er wordt maar één woning toegevoegd.

3. Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 – 2025':
    a. er moet sprake zijn van inbreiding;
    b. bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
    c. er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie;
    d. het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
    e. er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

    Er wordt voldaan aan criteria b, d en e. Met voorliggend initiatief wordt een levensloopbestendige woning toegevoegd binnen bestaande bebouwing (levensloopbestendig wonen en bestaand vastgoed). Er gaat meer dan gebruikelijk worden geïnvesteerd in duurzaamheidsmaatregelen die hoger zijn dan op basis van het Bouwbesluit is vereist (duurzaamheid). Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan het toepassen van betere isolatie en technische voorzieningen waardoor er sprake is van 'nul op de meter' woningen (bijv. door zonnepanelen en warmtepompen).

In de beleidsregel is voorts opgenomen dat bij nieuwe woningbouwinitiatieven de mogelijkheid bestaat tot compensatie (compenseren van de negatieve invloed op de planvoorraad) in de vorm van een financiële bijdrage. Voor een levensloopbestendige woning staat het compensatiebedrag op € 0,-. Aangezien met voorliggend initiatief een levensloopbestendige woning wordt toegevoegd is een financiële bijdrage niet aan de orde.

Gelet op bovenstaande kan derhalve geconcludeerd worden dat onderhavig initiatief passend is binnen de gemeentelijke Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Beleid, wet- en regelgeving
De gemeente Roerdalen heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijk grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog en laag) zijn toegekend. Ook is hierop het provinciaal aandachtsgebied aangegeven.

Situatie
Aan het plangebied is een hoge en middelhoge archeologisch verwachting toegekend. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart weergegeven. De groene driehoek duidt een 'vindplaats jager-verzamelaars' aan.



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

De archeologische verwachtingswaarde heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Roerdalen – 2e herziening’. Hierbij geldt dat bij ingrepen die groter zijn dan 1.000 m^2 en dieper reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Deze dubbelbestemming wordt overgenomen op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan, waardoor de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden binnen het plangebied bij toekomstige werkzaamheden worden beschermd.

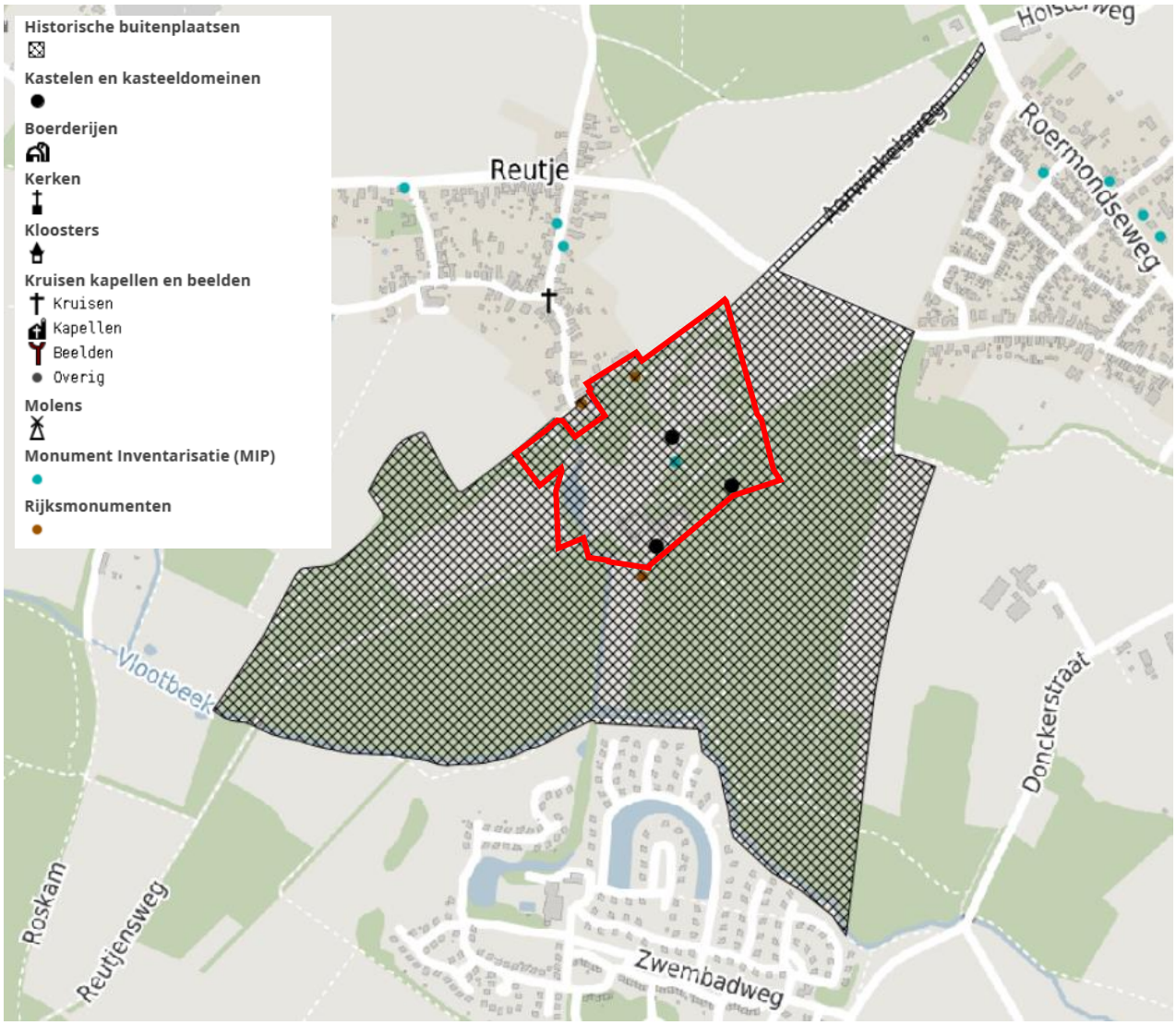
Conclusie
Uit bovenstaande blijkt dat het aspect archeologie de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.1.2 Cultuurhistorie

Beleid, wet- en regelgeving
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de ruimtelijke ordening een samenhangende afweging van alle belangen behelst. Tot die belangen wordt ook het cultureel erfgoed gerekend. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarom de verplichting vastgelegd om in de ruimtelijke ordening “rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten”. Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Situatie
Landgoed Kasteel Aerwinkel is een rijksmonument. Het betreft het kasteel, de historische park- en tuinaanleg, het badhuis, de stenen tafel in de tuin (tuinsieraad), de moestuinmuur met oranjerie en de tiendschuur. Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Met zwarte arcering is het complex historische buitenplaats Aerwinkel aangegeven, met stippen de locatie van de bouwwerken en gebouwen en met rood het plangebied.

Het kasteel, het badhuis, de stenen tafel en de tiendschuur liggen in het plangebied. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van de complex historische buitenplaats Aerwinkel. De historische buitenplaats heeft een grotere omvang dan het plangebied.



Afbeelding 4.2: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Het kasteel

In 1854-1856 werd het kasteel in opdracht van de Hasseltse (B) president van de rechtbank Pierre Mathieu Geradts, gebouwd door P.J.H. Cuypers (1827-1921). Hij ontwierp een kasteel in de neogotische stijl, met spitsbogen, arkeltorentjes, pilasters en kantelen, waarmee hij een 'middeleeuws' silhouet wist te scheppen. Omstreeks 1900 werd het kasteel uitgebreid met een serre met glas-in-lood in de vensters. En er werden twee vierkante torentjes toegevoegd ter vergroting van de sanitaire ruimtes. Het Kasteel is van algemeen belang wegens:

- de architectonische vormgeving in neogotische stijl;
- de oorspronkelijke plattegrond en de indeling;
- de afwerking van een aantal interieurs als vroeg voorbeeld van het werk van PJ.H. Cuypers;
- de ligging in een gelijktijdig tot stand gekomen landschapspark;
- de functioneel- ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.

Het badhuis

Bij de bouw van het Landgoed heeft de voormalige eigenaar burgemeester Gerardts ook diverse sociale projecten opgezet om de grote werkloosheid en onderontwikkeling van de lokale bevolking te

helpen bestrijden. In het kader van verbeteren van de lichamelijke hygiëne bij de lokale bevolking is er een badhuis gebouwd. Het badhuis is van algemeen belang:

- wegens de ouderdom;
- uit sociaal- historisch oogpunt;
- wegens de beeldbepalende waarde;
- wegens de functioneel- ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.

De stenen tafel

In het noorden van het plangebied ligt de stenen tafel. De tafel bestaat uit een gemetselde en gecementeerde stervormige sokkel met acht punten en een ovalen hardstenen blad. De tafel staat op een lichte verhoging in het terrein en is door een kring van esdoorns omgeven. De stenen tafel is van algemeen belang wegens:

- de ouderdom;
- de beeldbepalende waarde;
- de functioneel-ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.

Tiendschuur

Aan de zuidkant van het boerderijcomplex ligt de zogenoemde Tiendschuur uit het midden van de 19de eeuw. Het is een uit rode baksteen opgetrokken gebouw met leemvoegen onder een met rode pannen gedekt zadeldak. In de lange gevel aan binnenplaatszijde bevinden zich twee ingangen met gedrukte boog, twee vensters met roedeverdeling en een kleine deur. De grenenhouten kapspanten staan op gemetselde muurstijlen. De Tiendschuur is van algemeen belang wegens:

- de ouderdom;
- de traditionele vormgeving en inrichting;
- wegens de historische en beeldbepalende waarde;
- de functioneel- ruimtelijke relatie met de andere onderdelen van de buitenplaats.

Historische park- en tuinaanleg

De park- en tuinaanleg is gelijktijdig gerealiseerd. Het karakter van het park wordt bepaald door een landschappelijke aanleg uit het midden van de 19de eeuw met het kasteel als middelpunt en met paden en beplanting omzoomde gazons of parkweides aan de noordoost- en zuidwestzijde daarvan. De historische park en tuinaanleg tot de historische buitenplaats de Aerwinkel is van algemeen belang:

- als een goed voorbeeld van een landschappelijke aanleg in samenhang met het uit 1854- 1856 tot stand gekomen hoofdgebouw;
- wegens de aanwezigheid van 18de-eeuwse formele elementen in de aanleg die in het landschapspark zijn opgenomen;
- wegens de deels bewaard gebleven oorspronkelijke beplanting;
- wegens de visueel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.

In 2019 is er subsidie aangevraagd voor de instandhouding van het monument. Voor de aanvraag van de subsidie is een inspectierapport uitgevoerd. Dit inspectierapport is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. In dit rapport staat de historische aanleg van het rijksmonument beschreven. Met voorliggend initiatief worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast. Het verplaatsen van de

functies vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. De barakken die worden gesloopt hebben geen cultuurhistorische waarden.

Voor de toekomstige ver- en nieuwbouwplannen dient advies te worden ingewonnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie
Gelet op bovenstaande draagt het initiatief bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	*Richtafstanden in 'rustige woonwijk'*	*Richtafstanden in 'gemengd gebied'*
1	*10 meter*	*0 meter*
2	*30 meter*	*10 meter*
3.1	*50 meter*	*30 meter*
3.2	*100 meter*	*50 meter*
4.1	*200 meter*	*100 meter*
4.2	*300 meter*	*200 meter*

Situatie

Invloed plan op de omgeving
Er wordt één levensloopbestendige woning toegevoegd binnen de bestaande bebouwing, waarmee het totaal aantal woningen binnen het plangebied vijf bedraagt. Daarnaast wordt er één recreatiewoning gerealiseerd (verblijfsrecreatie in het badhuis). Deze functies zijn al toegestaan

binnen de vigerende bestemming ‘Kastelen en landgoederen’. Deze bestemming blijft dan ook behouden. Gelet hierop heeft voorliggend initiatief geen invloed op de omgeving.

In de Algemene Plaatselijke Verordening Roerdalen is opgenomen dat voor evenementen een vergunning moet worden aangevraagd. Aangezien dit slechts enkele malen per jaar plaatsvindt, is de overlast zeer beperkt. De vijf woningen worden niet als geluidgevoelig beschouwd voor activiteiten op het eigen terrein. Dus ook niet voor evenementen.

Invloed omliggende inrichtingen op plan
Het plangebied ligt ruim buiten de geluidzone van het bedrijventerrein aan de oostkant van Posterholt. Verder zijn er in de omgeving geen bedrijven aanwezig die invloed hebben op het plan.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving
Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken.

Situatie
Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. De locatie kent op basis van het vigerend bestemmingsplan de bestemming ‘Kastelen en landgoederen’. Met voorliggend initiatief blijft de bodem haar gevoeligste (bodem-)functie (Wonen) behouden. Ook zijn er geen aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is, of een calamiteit is gebeurt. Aanvullend onderzoek is op dit moment niet noodzakelijk. Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van een nieuw gebouw dient een bodemonderzoek te worden overlegd.

Conclusie
Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.4 Natuur

Beleid, wet- en regelgeving

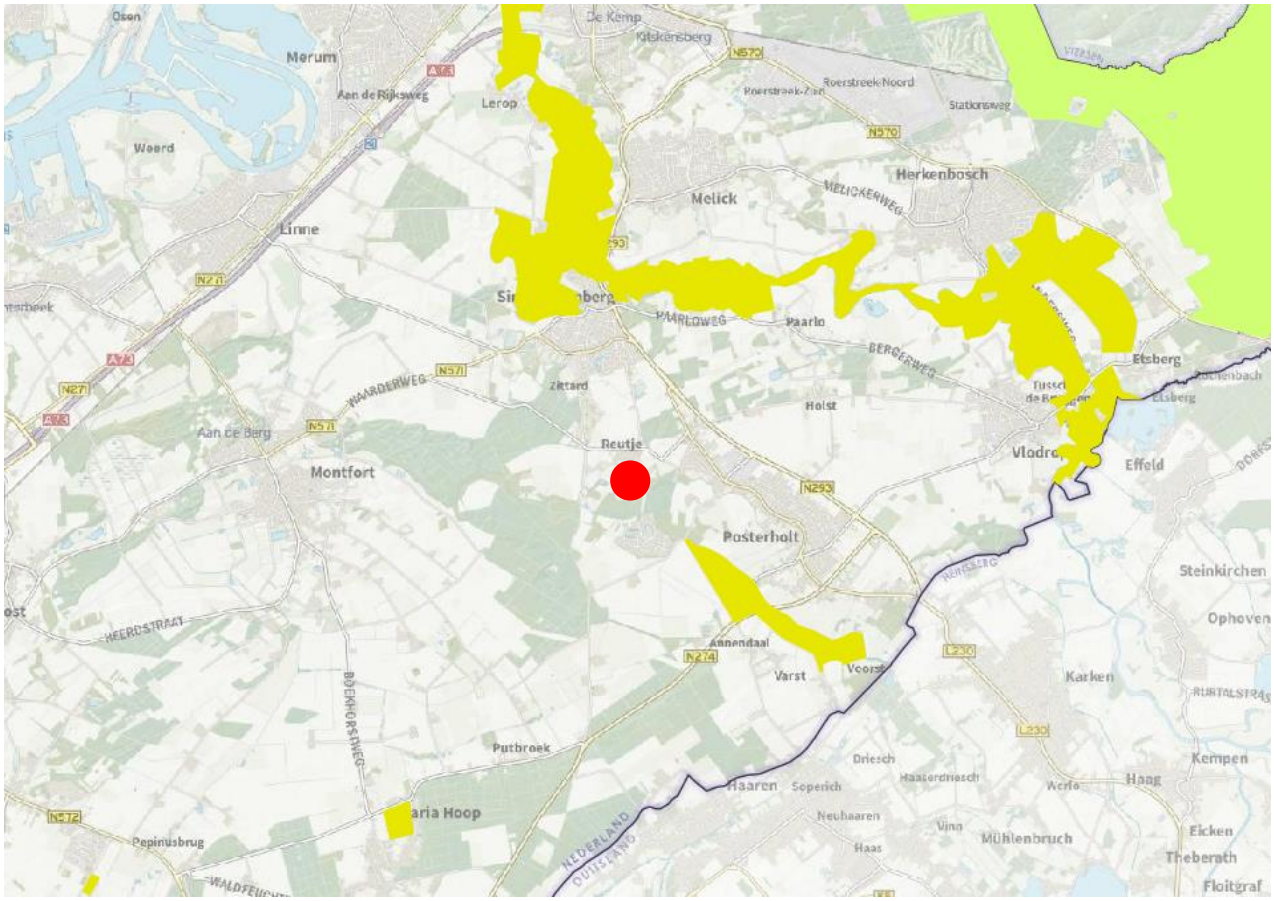
Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (WNB) in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Bij een ruimtelijke ingreep is het volgens de Wet natuurbescherming verplicht om vooraf te toetsen of er negatieve effecten kunnen optreden op beschermde natuurgebieden en beschermde planten- en diersoorten.

Situatie

Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

<u>Natura 2000</u>

Het plangebied ligt op 750 meter afstand van het versnipperde Natura2000 gebied Roerdal. Een ander deelgebied van het Roerdal is op ca. 2 kilometer van het plangebied gelegen. Op ca. 4,6 en 8 kilometer zijn de deelgebieden van het Natura2000 gebied Abdij Lilbosch & voormalig Klooster Mariahoop gelegen. Op 6,7 kilometer ligt het Natura2000 gebied Meinweg. Op afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van deze gebieden weergegeven.



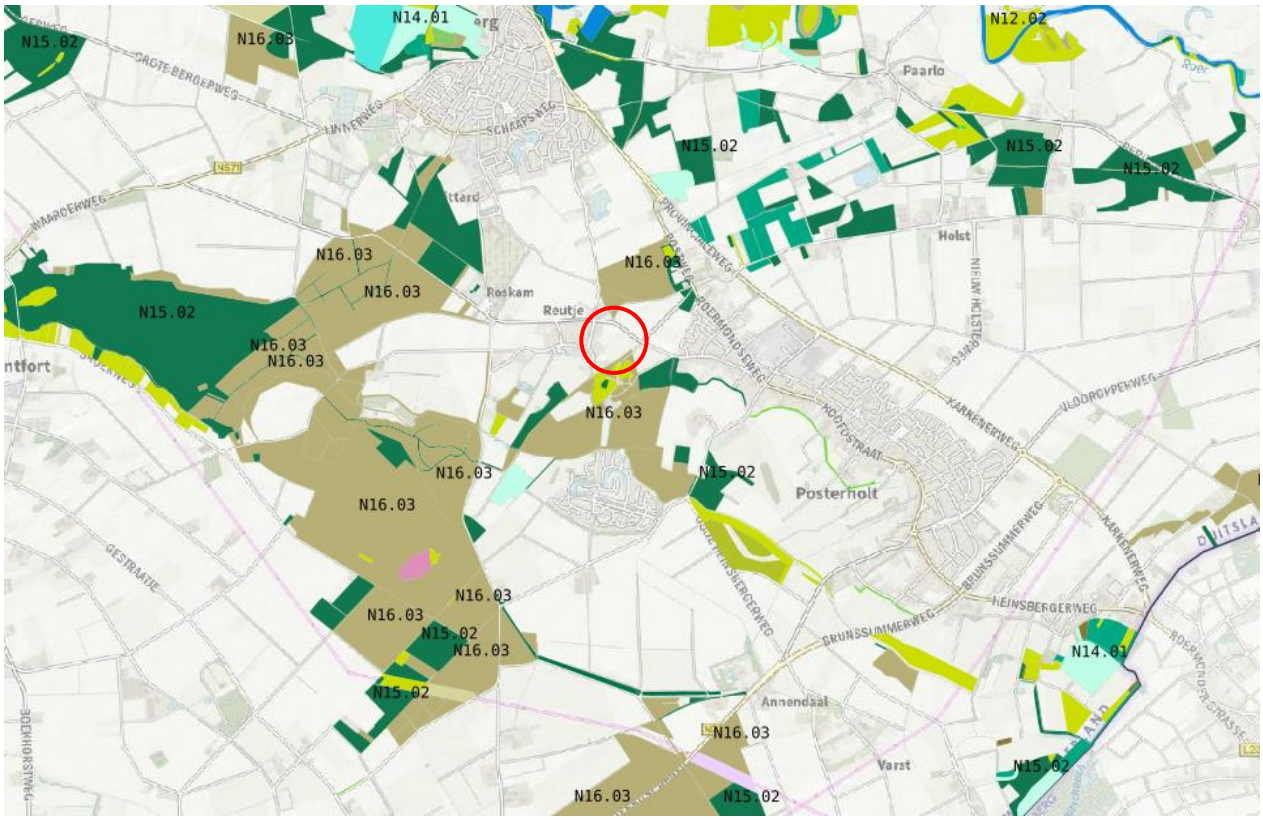
Afbeelding 4.3: Plangebied ten opzichte van Natura 2000

Door menselijke invloeden in het tussenliggende gebied zoals drukke verbindingswegen, bebouwing, (intensieve) landbouwgronden en door de aard van de ingreep, zijn negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op deze Natura2000 gebieden uitgesloten.

Het is niet uit te sluiten dat de ingreep bijdraagt aan de stikstofdepositie op deze gebieden. Om dit te beoordelen is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) bestaat uit planologisch beschermde gebieden die zijn aangewezen om ecologische verbindingen te realiseren tussen belangrijke natuurgebieden. Deze natuurgebieden en de verbindingen daartussen vormen samen een ecologisch netwerk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet door een ingreep worden aangetast. Alle (mogelijke) effecten van een voorgenomen ingreep moeten daarop dan ook worden getoetst. De provincie waarbinnen het plangebied valt geeft invulling aan het NNN en is daartoe het bevoegd gezag. Op afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van de NNN-gebieden weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het landgoed is gedeeltelijk gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een gedeelte van de barakken en het badhuis zijn ook binnen het NNN gelegen, de overige gebouwen niet. Het grootste beheertype op het landgoed is N16.03 Droog bos met productie. Hierin zijn ook de

(gedeelten van) de gebouwen gelegen. Overige beheertypen zijn N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos en N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland. Natuurgebieden in de buurt zijn het Munnichsbos, het Sweeltje en het Nieuw Annendaalschbos.

Er is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Omdat de wezenlijke kenmerken en waarden door de ingreep niet worden aangetast, is nadere toetsing aan het NNN niet noodzakelijk.

Flora- en fauna

Op basis van het bureauonderzoek en het terreinbezoek zijn de volgende soorten of soortgroepen in het plangebied aangetroffen of kan de aanwezigheid ervan niet worden uitgesloten. Vrijgestelde soorten zijn hierbij niet opgenomen. In onderstaande tabel zijn de soorten weergegeven.

Tabel: Soort(groepen) (potentieel) aanwezig (aangegeven met 'X') met functie en beschermingsregime

Soort/soortgroep	Functie	Aanwezig	Mogelijk aanwezig	Beschermings-regime
Algemene vogelsoorten	Leefgebied, nesten		X	VR
Vleermuizen	Verblijfplaatsen		X	HR
Steenmarter	Verblijfplaatsen		X	AS

VR = Vogelrichtlijn, HR = Habitatrichtlijn, AS = Andere soorten

Vogels

Alle in het wild levende vogels in Nederland zijn beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn. In en rondom het plangebied zijn algemene vogelsoorten aanwezig. De nesten van algemene vogelsoorten zijn niet jaarrond beschermd.

Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen leiden tot het verlaten van nesten met eieren of jongen en brengen de functionaliteit van de nesten in gevaar en zijn een overtreding van de Wet natuurbescherming, artikel 3.1, lid 1 en 2. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Echter hierop zijn altijd uitzonderingen. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden buiten het broedseizoen, is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Houtopstanden

Binnen het plangebied wordt mogelijk één boom gekapt, de paardenkastanje naast het kasteel. Omdat het hier slechts om één boom gaat, is bescherming van houtopstanden niet van toepassing. Artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming is derhalve niet van toepassing.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende soorten vleermuizen zijn beschermd volgens het beschermingsregime Habitatrichtlijn. Uit de resultaten blijkt, dat diverse soorten vleermuizen in het plangebied kunnen voorkomen. Diverse soorten gebouw bewonende vleermuizen kunnen hun verblijfplaats hebben onder de dakpannen, leien en lood van het kasteel, het badhuisje, de schuur en de boerderij- en kapelvleugel. Daarnaast zijn er op het kasteel, het badhuisje en de boerderijvleugel

schoorstenen aanwezig met daaromheen lood. Diverse soorten vleermuizen kunnen hieronder hun verblijfplaats hebben. De aanwezigheid van vleermuizen kan derhalve niet worden uitgesloten.

Bij werkzaamheden aan de daken van het kasteel, het badhuisje, de schuur en de boerderij- en kapelvleugel en de schoorstenen op het kasteel, het badhuisje en de boerderijvleugel kunnen vleermuizen en hun verblijfplaats verstoord, vernield of verwijderd worden. Dit is een overtreding van artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 van de Wet Natuurbescherming. Middels aanvullend onderzoek naar vleermuizen dient onderzocht te worden of er daadwerkelijk verblijfplaatsen van deze soorten in het plangebied aanwezig zijn. Het is aan te bevelen om het vleermuisonderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol 2017. Het vleermuisonderzoek wordt uitgevoerd door middel van drie veldbezoeken in de periode 15 mei t/m 15 juli (twee direct na zonsondergang en één direct voor zonsopkomst) en twee veldbezoeken in de periode 15 augustus t/m 1 oktober (één ruim na zonsondergang en één ruim voor zonsopkomst). Deze bezoeken dienen met behulp van een heterodyne batdetector met time expansion uitgevoerd te worden.

Wanneer geen werkzaamheden plaatsvinden aan de daken van het kasteel, de schuur en de boerderij- en kapelvleugel en de schoorstenen op het kasteel, het badhuisje en de boerderijvleugel, is er geen negatief effect op de (mogelijk) aanwezige vleermuizen en hun verblijfplaatsen en wordt een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.

Steenmarter
De steenmarter is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. Op de zolders van de gebouwen en in de ruimte onder de barakken kan de steenmarter zijn vaste rust- en verblijfplaats hebben.

Bij een verbouwing van de zolders en bij sloop van de barakken, kan de steenmarter en zijn verblijfplaats verstoord, vernield of verwijderd worden. Dit is een overtreding van artikel 3.10, lid 1 en 2 van de Wet Natuurbescherming. De steenmarter is in Limburg vrijgesteld in de periode 15 augustus t/m februari. Wanneer de werkzaamheden aan de zolders en de sloop van de barakken in deze periode worden uitgevoerd, zijn er geen negatieve effecten op de steenmarter en wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

Conclusie
Worden er wel werkzaamheden uitgevoerd aan de daken van het kasteel, de schuur en de boerderij- en kapelvleugel en de schoorstenen op het kasteel, het badhuisje en de boerderijvleugel, dan dient tijdig aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de resultaten van dit aanvullend onderzoek kan een aanvraag van een ontheffing en het opstellen en uitvoeren van een compensatie- en mitigatieplan noodzakelijk zijn.

Voor de sloop van de barakken geldt het volgende. Wanneer de barakken gesloopt worden in de periode 15 augustus t/m februari, worden negatieve effecten op de steenmarter voorkomen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming is dan niet aan de orde.

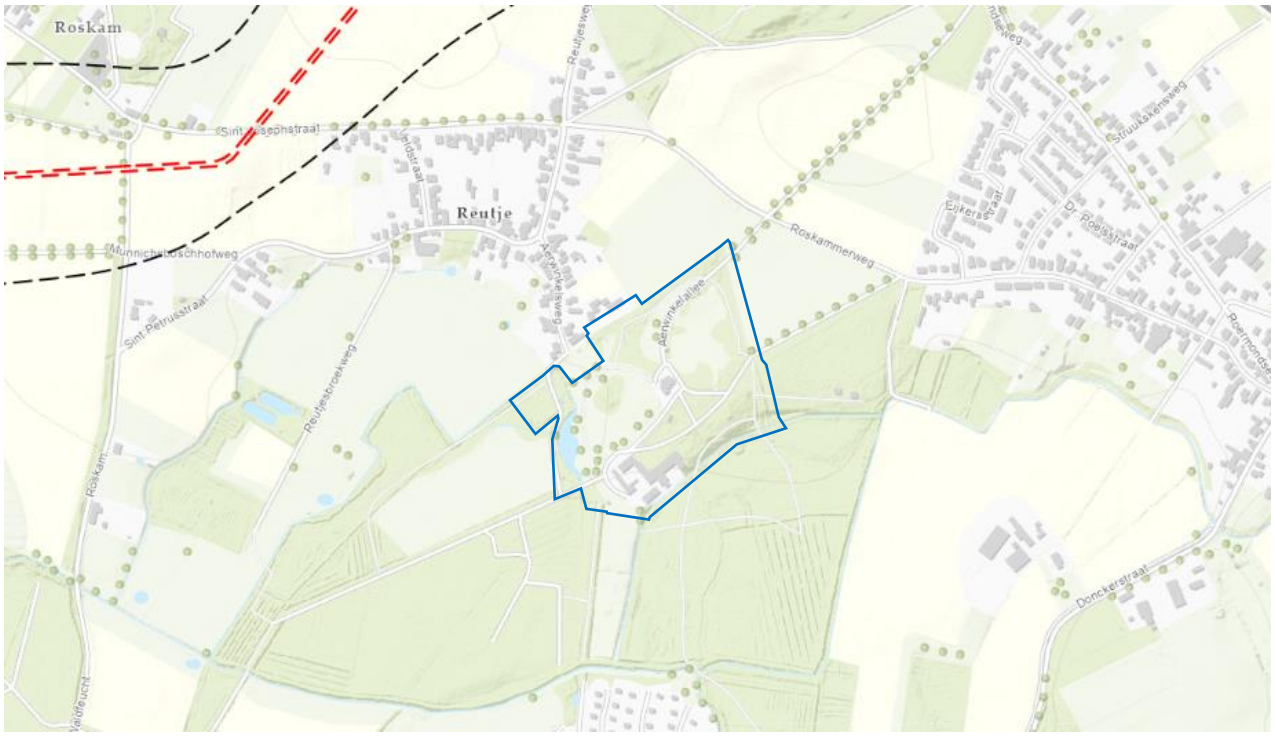
Het opstellen van het concept bestemmingsplan is geen ruimtelijke ingreep. Het toewijzen van nieuwe functies aan de gebouwen is ook geen ruimtelijke ingreep. In feite hebben deze handelingen geen negatief effect op potentieel aanwezige beschermde soorten. Pas op het moment dat daadwerkelijk werkzaamheden aan of sloop van gebouwen gaat plaatsvinden, is er sprake van een ruimtelijke ingreep. Een ecologische quickscan en een aanvullend ecologisch onderzoek is in de regel drie jaar geldig, tenzij in deze periode de ecologische omstandigheden wezenlijk zijn veranderd. Hiermee dient in de planning van de werkzaamheden rekening gehouden te worden.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie
Met behulp van de risicokaart (http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html) is op 1 april 2022 gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.5 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Met blauw is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede risicokaart

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op een afstand van ca. 600 meter ten noordwesten van het plangebied liggen twee ondergrondse buisleidingen A-578 en A-520 van de Nederlandse Gasunie NV. Deze buisleidingen zijn met rode lijn op afbeelding 4.5 weergegeven. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) is op afbeelding 4.5 met zwarte stippellijn weergegeven. Het invloedsgebied van buisleiding A-578 bedraagt 490 meter en van buisleiding A-520 310 meter. Het plangebied ligt buiten de contour van het plaatsgebonden risico. Daarnaast ligt het buiten het invloedsgebied waardoor een beoordeling aan het groepsrisico niet aan de orde is.

Daarnaast worden er in de omgeving geen gevaarlijke stoffen vervoert over de weg, het spoor of over water.

Hoogspanningslijn

De dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (bovengronds) betreft de lijn Maasbracht – Siersdorf (380 kV). Deze lijn heeft aan weerszijde een indicatieve zone van 110 meter. Deze zone is vooral van belang bij langdurig verblijf van personen (o.a. een woning). De hoogspanningslijn ligt op een afstand van ca. 1,9 kilometer van het plangebied. De hoogspanningslijn vormt geen belemmering voor het initiatief.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen (bedrijven waar zeer grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of bewerkt) aanwezig.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

4.6 Wegverkeerslawaai

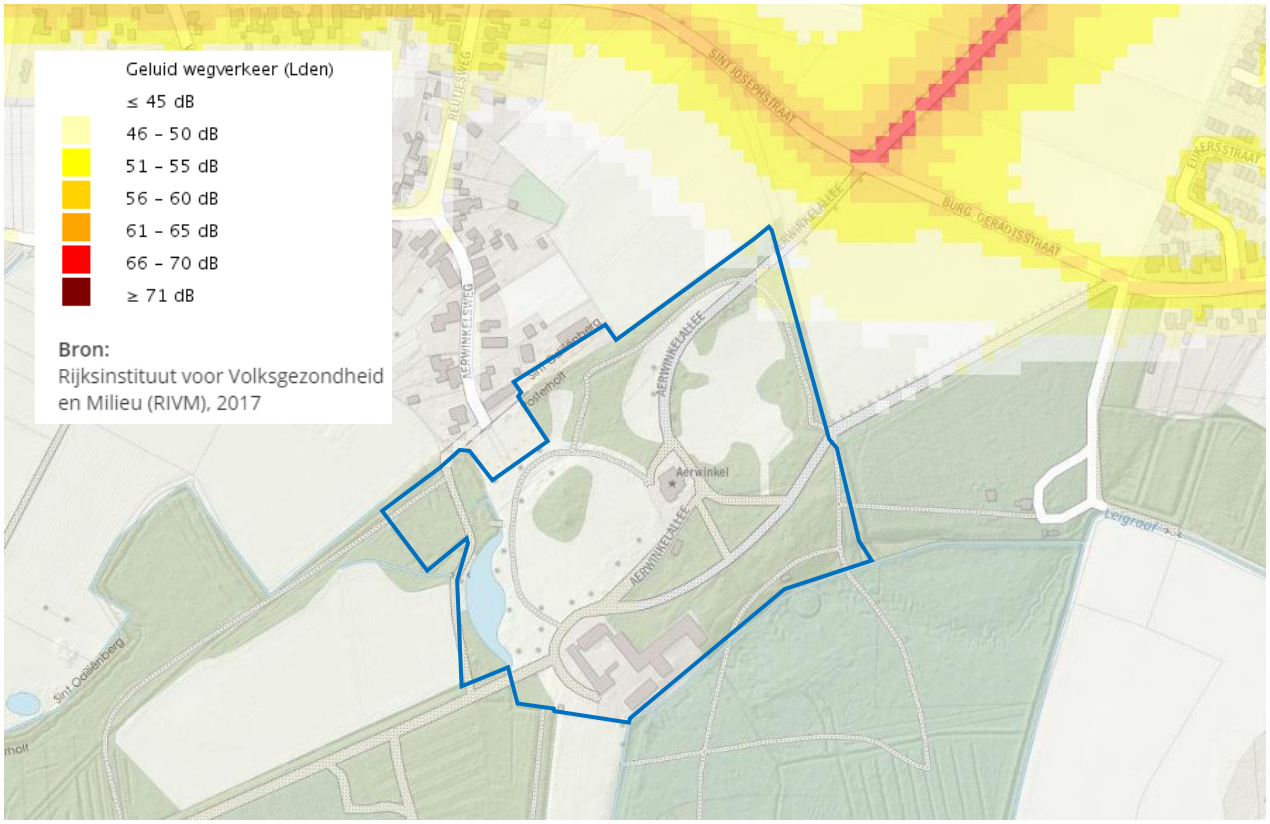
Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven/ industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie

Er wordt binnen het plangebed één nieuwe geluidgevoelige functie toegevoegd. Het betreft het toevoegen van één levensloopbestendige woning binnen de bestaande bebouwing. De functie wonen is op deze locatie al toegestaan.

De levensloopbestendige woning wordt opgericht buiten een geluidszone van een weg. Op grond van de Wgh geldt voor het aspect wegverkeerslawaai geen onderzoeksplicht. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Op afbeelding 4.6 is een uitsnede van de kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer' van het RIVM weergegeven. Met blauw is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer' (Bron: www.atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Uit de kaart ‘Geluid in Nederland van wegverkeer’ blijkt dat de gevelbelasting ter plaatse van de bestaande bebouwing minder dan 46 dB bedraagt. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Hier wordt aan voldaan. Er is sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Conclusie
Uit bovenstaande blijkt dat het aspect wegverkeerslawaai de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)
Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10 en PM2,5). De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

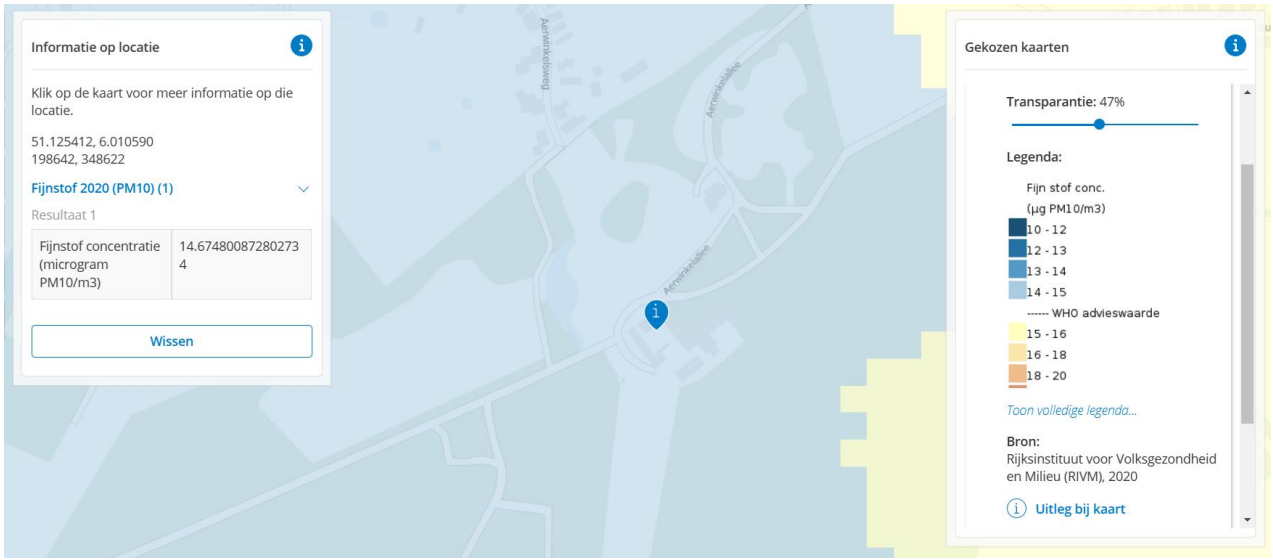
Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)
Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen’ en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen’. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m2 kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m2 met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekenende mate.

Situatie
Met voorliggend initiatief wordt planologisch één woning en één recreatiewoning toegevoegd. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

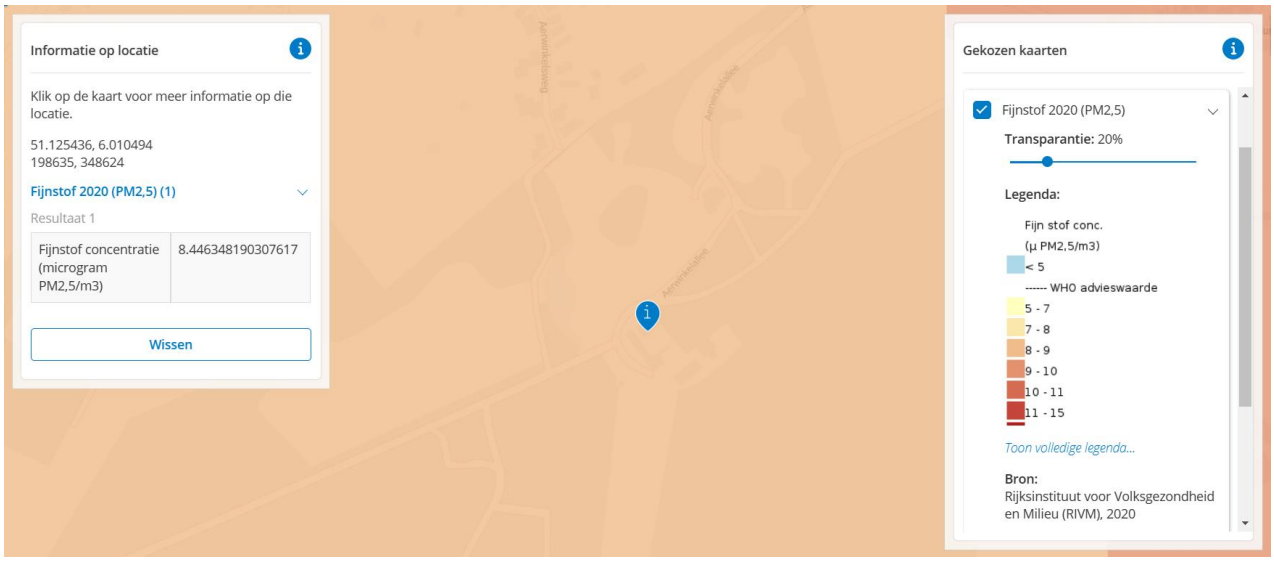
Wel dient er worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit de wet Milieubeheer worden de volgende grenswaarden gesteld:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM10 is 40 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM2,5 is 25 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO2 is 40 µg/m3 en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m3. De uurgemiddelde grenswaarde mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

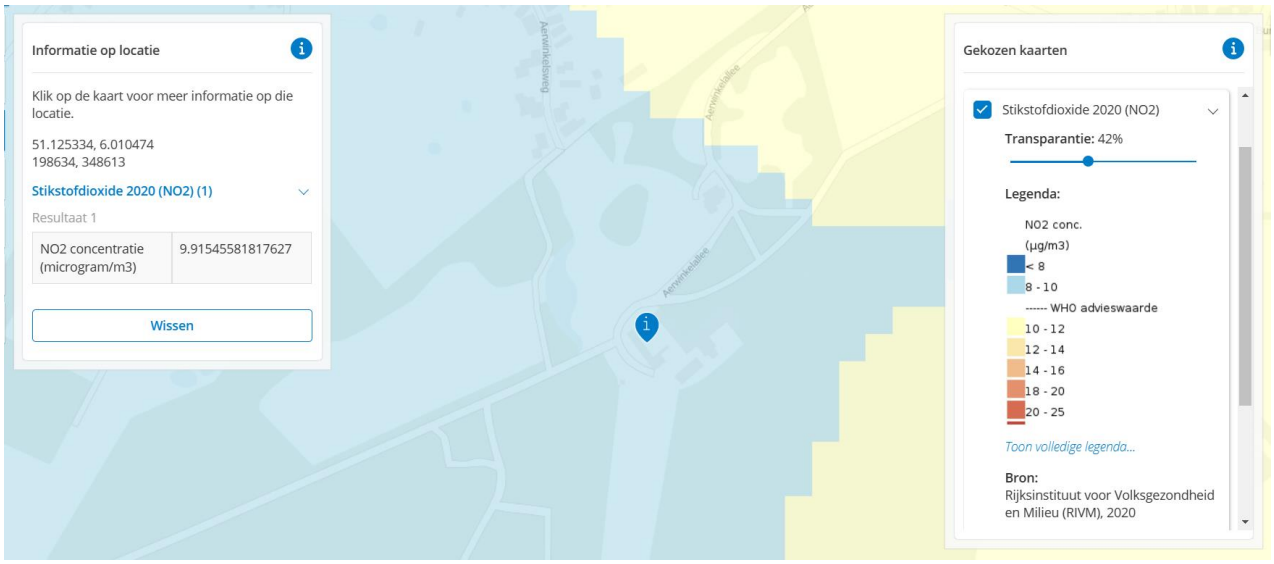
Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide geraadpleegd kan worden. Op afbeelding 4.7, 4.8 en 4.9 zijn de concentraties weergeven.



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM10 (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM2,5 (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.9: Uitsnede kaart Stikstofdioxide, NO_2 (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied zijn voor fijnstof PM10 14,67 µg/m³, voor PM2,5 8,45 µg/m³ en voor stikstofdioxide NO2 9,92 µg/m³. De concentraties blijven ruim onder de grenswaarden uit de wet Milieubeheer. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid
Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie

<u>Verkeer</u>
Het plangebied wordt ontsloten via de Aerwinkelallee. Via de Roermondseweg wordt in noordoostelijke richting aangesloten op de N293. In de westelijke richting wordt via de Sint Josephstraat en de Waarderweg aangesloten op de A73 en de A2. In de omgeving van het plangebied zijn diverse (recreatieve) fietsroutes aanwezig.

De ontsluiting wordt met voorliggend initiatief niet aangetast. Het toevoegen van één woning en één recreatiewoning brengt extra verkeer met zich mee. Deze toename is minimaal en zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Het plangebied ligt in het buitengebied in een “niet stedelijke” omgeving (bron: CBS). Op grond van de CROW-publicatie wordt voor een vrijstaande woning uitgegaan van een parkeernorm van 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen, en voor recreatiewoningen 2,0 tot 2,2 parkeerplaatsen. Voor de uitbreiding dient te worden voorzien in 5 parkeerplaasten.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. 40 naast de hoofdoprijlaan, 30 bij de barakken en 40 naast de afgesloten oprijlaan. Op afbeelding 4.10 is de locatie van de parkeerplaasten weergegeven.

Bij grote evenementen kunnen 500 auto’s parkeren op de achterliggende agrarische gronden. Omdat er sprake is van agrarische gronden dient hiervoor een tijdelijke omgevingsvergunning te worden aangevraagd.



Afbeelding 4.10: Locatie van de parkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Nationaal waterplan

In het Nationaal Waterplan aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied zijn met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

Waterschap Limburg

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap de doelstellingen en de benodigde handelingen om te komen tot de doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een concretere doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap: de Keur en de Legger.

De Keur en de legger

De Keur is regelgeving over wat mensen wel en niet mogen doen in en nabij water, dijken en stuwen. Op de Legger staan alle oppervlaktewateren en dijken aangegeven die Waterschap Limburg in beheer heeft en waarop de Keur van toepassing is.

Situatie

Waterberging

Met voorliggend initiatief vindt geen toename van verharding plaats omdat er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Ook de parkeerplaatsen worden niet verhard. Compenserende maatregelen zijn niet nodig.

Beschermingszone

Ten westen, tegen het plangebied, ligt een secundaire watergang. Ten oosten van het plangebied ligt, op ca. 140 meter, een primaire watergang. Op afbeelding 4.11 is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.11: Uitsnede leggerkaart (Bron: www.waterschaplimburg.nl/uwbuurt/kaarten-meetgegevens/leggerkaart)

De watergangen zijn van belang voor het functioneren van het watersysteem. Met voorliggend initiatief worden de watergangen niet aangetast. Daarnaast vinden er geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van de watergangen.

Afvalwater en hemelwater

Het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater dient gescheiden te worden ingezameld. Met het hemelwater direct op eigen terrein (infiltreren op afkoppelen op oppervlaktewater) en het afvalwater op de bestaande riolering.

Voor infiltratie op eigen terrein wordt een norm gehanteerd van 100 mm per m^2 in 24 uur. Ten behoeve van de waterkwaliteit dienen zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen te worden toegepast.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in het gedrang.

4.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid, wet- en regelgeving

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (mer), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het

milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige mer- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig mer- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit MER. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit MER geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije mer-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

Situatie
Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van één woning en één recreatiewoning. Deze activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit MER aangemerkt als: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. Er dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend plan blijft ver onder de drempelwaarden. Er geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een voorvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een m.e.r.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten zijn. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planbeschrijving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouwmogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2: Wijze van meten
Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Kastelen en landgoederen
De bestaande cultuurhistorische buitenplaats heeft gezien het bijzondere karakter de bestemming Kastelen en landgoederen gekregen. Binnen deze bestemming is sprake van verschillende mogelijkheden in toegestaan gebruik en functies om er voor te zorgen dat de exploitatie financieel tegemoet te komen. Hiermee wordt het behoud van de objecten voor de toekomst zeker gesteld. Als goot- en bouwhoogte zijn de bestaande maten opgenomen. Bij nieuwe gebouwen kan hiervan afgeweken worden.

De huidige woning in het kasteel kan uitgewisseld worden met het zuidelijke bouwvlak. De woning mag dus óf in het kasteel óf in het zuidelijk bouwvlak gerealiseerd worden, waarbij:

- zonder uitwisseling maximaal één woning is toegestaan in het kasteel en drie woningen in het zuidelijke bouwvlak;
- met uitwisseling maximaal 4 woningen in het zuidelijk bouwvlak zijn toegestaan.

Er mag een vijfde woning worden toegevoegd binnen de bestaande boerderij mits deze levensloopbestendig wordt uitgevoerd.

Artikel 4: Waarde – Archeologie 5
Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 en met een diepte van meer dan 0,4 meter onder maaiveld.

Algemene regels

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 6: Algemene bouwregels
Met deze regeling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels
De algemene gebruiksregels leggen een aantal vormen van gebruik vast die, ongeacht de bestemmingslegging, in ieder geval zijn uitgesloten.

Artikel 8: Algemene aanduidingsregels
Hierin is de 'milieuzone – roerdalslenk II' opgenomen die nadere regels stelt over bodemingrepen dieper dan 30 meter beneden maaiveld.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels
Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Artikel 11: Overige regels
In deze bepaling wordt duidelijk gemaakt hoe overige wettelijke regelingen in relatie staan tot de regels in dit bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht
Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 13: Slotregel
De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Roerdalen en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog
Er heeft een overleg plaatsgevonden met de omwonenden. Daarnaast is het initiatief besproken met de Heemkundevereniging Roerstreek en stichting Kernoverleg Natuurlijk! Postert.

Omwonenden
Er heeft een overleg plaatsgevonden met drie omwonenden die op minder dan 150 meter afstand van het landgoed wonen. Van het overleg is een gespreksverslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Heemkundevereniging Roerstreek
Er is veel goodwill m.b.t. de initiatiefnemer, die er al lange tijd alles aan doet het kasteel, een rijksmonument, in goede staat te onderhouden. Dat de barakken gesloopt worden juicht het bestuur toe, want die behoren niet bij het pand. Wanneer op die plek een woning gebouwd wordt, is het zeer wenselijk dat de woning aangepast wordt in de stijl van de gerenoveerde tiendschuur.

Stichting Kernoverleg Natuurlijk! Postert.
Er wordt voorgesteld om de bewoners van de burgemeester Geradtsstraat en de bewoners van ’t Reutje te informeren. De bewoners moeten een kans krijgen om te reageren voordat er gesloopt en gebouwd gaat worden. Ook stichting Jules Geradts dient te worden geïnformeerd voordat er gesloopt en gebouwd gaat worden.

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro
In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met relevante

overlegpartners. Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar het Waterschap Limburg, de Rijksdienst en de provincie Limburg.

Zienswijzen
De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzenota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. Eventuele zienswijzen zullen worden meegenomen in de besluitvorming omtrent onderhavig plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is er één zienswijze ingediend.

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJKE ONDERBOUWING

BIJLAGE 2 INSPECTIERAPPORT

BIJLAGE 3 ECOLOGISCHE QUICKSCAN

BIJLAGE 4 BEREKENING STIKSTOFDEPOSITIE

BIJLAGE 5 GESPREKSVERSLAG OMWONENDEN

Klement Rentmeesters.

Liefde voor monumenten en landgoederen.

Klement RENTMEESTERS

Makelaardij

Beheer en exploitatie

Herbestemming

Subsidies

Grondzaken

www.klement2.com