

Ruimtelijke onderbouwing

Bosserveldweg ong.

Sint Odiliënberg

Ruimtelijke onderbouwing

Bosserveldweg ong.

Sint Odiliënberg

gemeente Roerdalen

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1669.OVODL2020BOSSERVWG-OW01
Rapportnummer:	M197546.002/ASE
Opdrachtgever:	Planbouw B.V., de heer L. Beursgens
Opsteller:	ing. H.N.J.M. Steins / mr. A.A.M.E. Senden
Status:	Ontwerp
Datum:	15 juli 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 5

2 Projectgebied en beoogde ontwikkeling 7

2.1 Ligging projectgebied 7

2.2 Beoogde ontwikkeling en geldend bestemmingsplan 10

2.3 Ruimtelijke effecten 12

3 Beleid 13

3.1 Rijksbeleid 13

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 13

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 14

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 14

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid 15

3.2 Provinciaal beleid 15

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 15

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 15

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 17

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu 17

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid 17

3.3 Regionaal beleid 18

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 18

3.4 Gemeentelijk beleid 19

3.4.1 Structuurvisie Roerdalen 2030 19

3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Roerdalen 19

4 Milieutechnische aspecten 21

4.1 Besluit Milieueffectrapportage 21

4.2 Bodem 23

4.3 Geluid 23

4.3.1 Woon- en leefklimaat 24

4.4 Milieuzonering 25

4.5 Luchtkwaliteit 27

4.5.1 Algemeen 27

4.5.2 Het besluit NIBM 27

4.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen 28

4.5.4 Conclusie luchtkwaliteit 28

4.6 Externe veiligheid 28
4.6.1 Beleid 28
4.6.2 Plaatsgebonden risico 29
4.6.3 Groepsrisico 29
4.6.4 Beoordeling externe veiligheidsrisico's 30
4.6.5 Conclusie externe veiligheid 30

5 Overige ruimtelijke aspecten 31
5.1 Archeologie 31
5.2 Kabels en leidingen 32
5.3 Verkeer en parkeren 33
5.3.1 Verkeersstructuur 33
5.3.2 Parkeren 33
5.4 Waterhuishouding 33
5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021 33
5.4.2 Provinciaal beleid 33
5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg 34
5.4.4 Afvalwater en hemelwater 35
5.4.5 Conclusie 36
5.5 Natuur en landschap 37
5.5.1 Natura2000 37
5.5.2 Mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden 39
5.6 Flora en fauna 40
5.7 Duurzaamheid 41

6 Uitvoerbaarheid 43
6.1 Grondexploitatie 43
6.1.1 Algemeen 43
6.1.2 Exploitatieplan 43
6.2 Planschade 44
6.3 Formele procedure 44
6.3.1 Algemeen 44
6.3.2 Zienswijzen 45

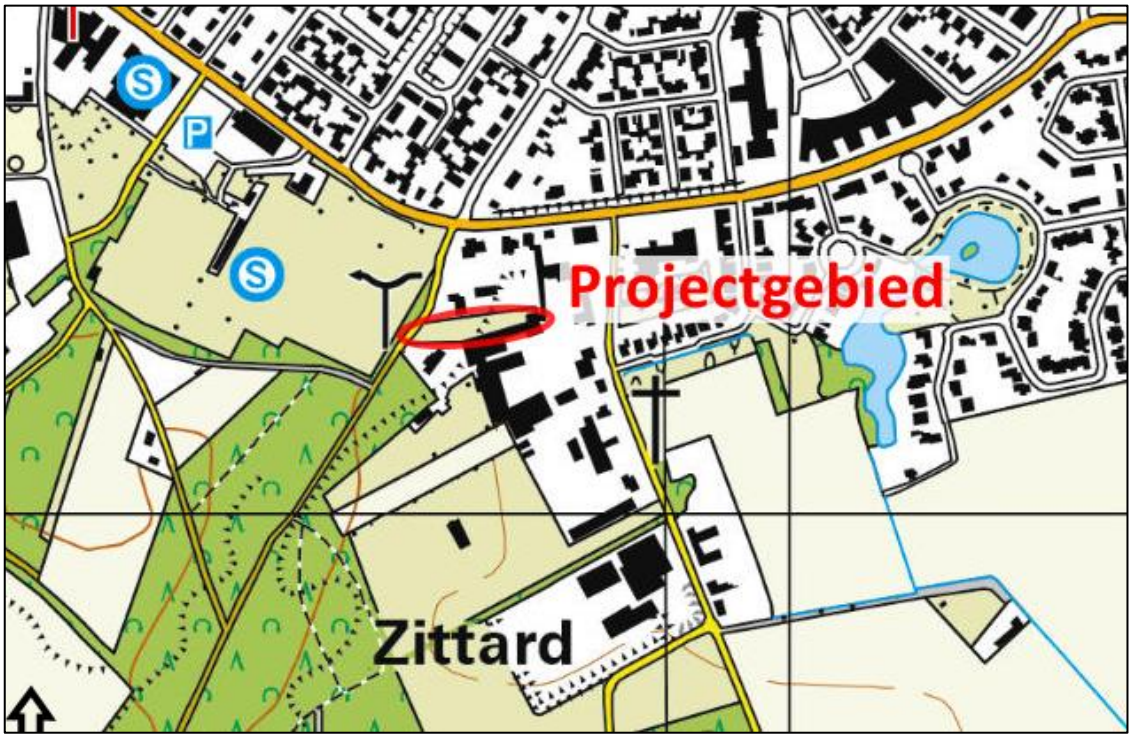
7 Afweging van belangen en conclusie 47

8 Bijlagen 49

1 Inleiding

De familie Mestrom-Reulen (hierna: initiatiefnemer) heeft een perceel aan de Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg in eigendom. Dit perceel ligt aan de achterzijde van het bedrijventerrein 't Sittert.

Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Sint Odiliënberg – Sectie C – Nummer 765. Op het oostelijke deel van onderhavig perceel is een schuurtje aanwezig met een oppervlak van circa 62 m^2. Het grootste gedeelte van onderhavig perceel is momenteel onbebouwd en in gebruik als grasland. Initiatiefnemer heeft de wens om ter plekke van onderhavig perceel een nieuwe levensloopbestendige burgerwoning te realiseren.



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding projectgebied te Sint Odiliënberg

Ter plekke van onderhavige locatie aan de Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg geldt het onherroepelijke bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen', door de gemeenteraad van Roerdalen vastgesteld op 17 juni 2016.
Op de plek van de nieuw te bouwen woning rust de bestemming 'Bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor een bedrijf tot en met maximum categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
Daarnaast is ter plekke van onderhavige locatie de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen met als gevolg dat ter plaatse in planologisch opzicht al een bedrijfswoning aanwezig mag zijn. De nieuw te realiseren woning wordt ongeveer op de zelfde plaats gebouwd als waar de huidige functieaanduiding 'bedrijfswoning' ligt.
Tevens is ter plekke de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 12,5 m en maximum goothoogte: 8 m van kracht.

Op onderhavig perceel aan de Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan en mag een bedrijfswoning aanwezig zijn.
Aangezien initiatiefnemer voornemens is om ter plaatse van onderhavig perceel een burgerwoning te realiseren welke zal worden gebruikt als reguliere woonlocatie, wordt niet in overeenstemming gehandeld met het geldend planologisch-juridisch kader. Daarnaast passen de contouren van de beoogde woning niet geheel binnen het geldende bouwvlak ter plaatse.
Initiatiefnemer heeft op 21 november 2018 een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen, met het verzoek om medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een levensloopbestendige burgerwoning op deze locatie.
Naar aanleiding van dit principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen ten aanzien van onderhavig voornemen. Dit is verwoord in de brief van 5 februari 2019 (kenmerk: Z18-007345, verzonden d.d. 6 februari 2019), bijgevoegd als **bijlage 1**.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door middel van een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2 Projectgebied en beoogde ontwikkeling

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

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Bosserveldweg ong., in het zuidelijk deel van de dorpskern Sint Odiliënberg. Onderhavig perceel aan de Bosserveldweg ligt ten zuiden van de Schaapsweg. De Schaapsweg ligt in het verlengde van de Linnerweg en sluit aan op de Provinciale weg respectievelijk de Postweg.



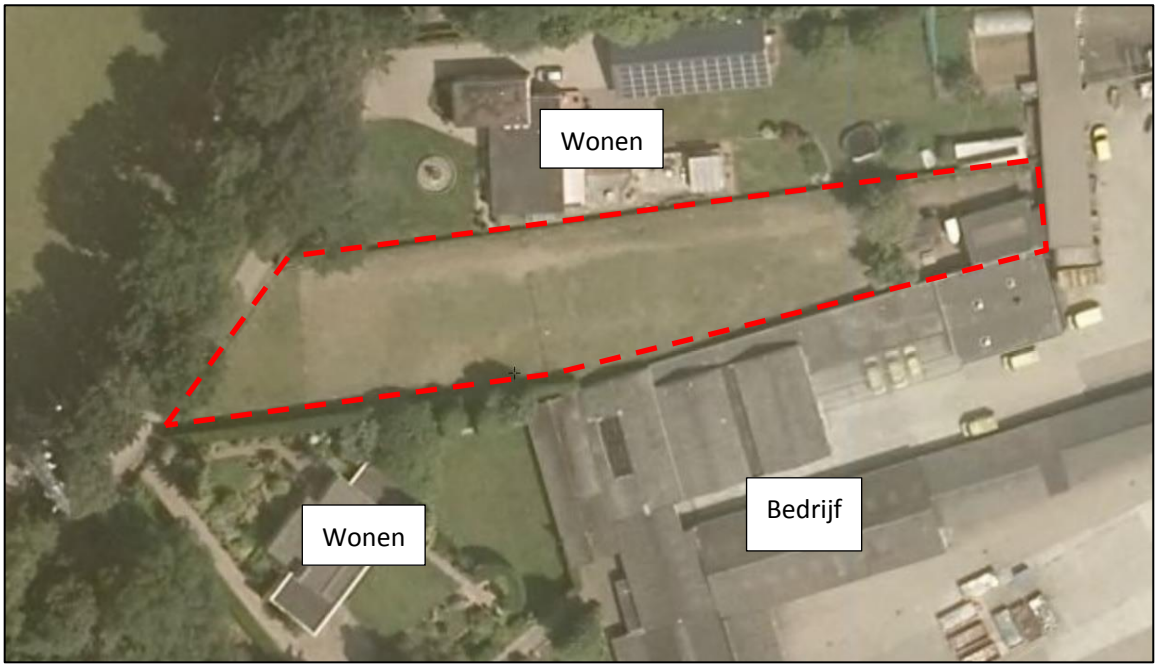
Luchtfoto met aanduiding projectgebied

Kadastraal betreft onderhavig projectgebied het perceel Sint Odiliënberg – sectie C – nummer 765. De oppervlakte van deze kavel bedraagt 2.000 m2.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

In onderstaande luchtfoto en projectie wordt de ligging en de situering van onderhavig perceel aan de Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg inzichtelijk gemaakt ten opzichte van de omliggende bebouwing en de huidige bestemming ‘Bedrijf’.



Luchtfoto met situering kavel t.o.v. omliggende bebouwing.



Projectie nieuwe woning binnen huidige bestemming ‘Bedrijf’

In onderstaande figuur is een situatietekening opgenomen van de te realiseren nieuwe woning.

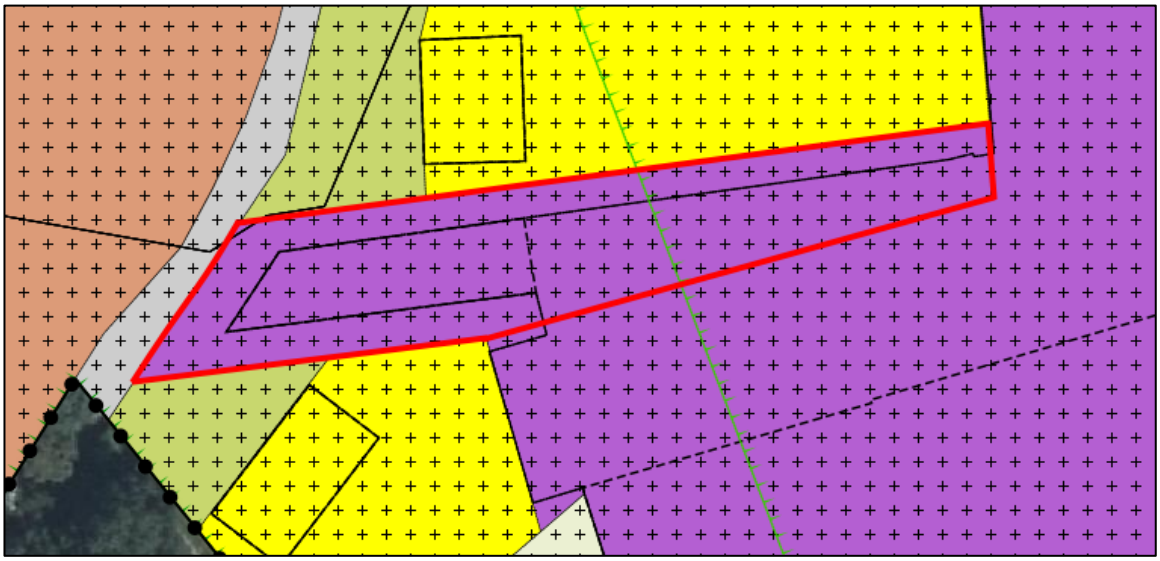


Situatietekening beoogde situatie

2.2 Beoogde ontwikkeling en geldend bestemmingsplan

Initiatiefnemers hebben het voornemen om op de locatie Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg een nieuwe levensloopbestendige burgerwoning te realiseren. De nieuwe woning wordt beoogd op het kadastrale perceel gemeente Sint Odiliënberg – sectie C – nummer 765 en heeft een bebouwde oppervlakte van 152,1 m^2. Momenteel geldt ter plekke van onderhavige locatie het onherroepelijke bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen', vastgesteld op 17 juni 2016 door de gemeenteraad van Roerdalen. Op basis van het geldend planologisch-juridisch kader geldt ter plaatse van de nieuw te bouwen woning de bestemming 'Bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten; werkplaatsen, magazijnen, kantines en bergingen; voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen; en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
Daarnaast geldt ter plekke van onderhavig perceel de functieaanduiding 'bedrijfswoning' waardoor ter plekke een bedrijfswoning is toegestaan. Tevens is daarop de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 12,5 m en maximum goothoogte: 8 m ' van toepassing.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat ter plekke van onderhavige locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – Roerdalslenk II' en 'vrijwaringszone – straalpad' van kracht zijn.



Uitsnede bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' met aanduiding projectgebied

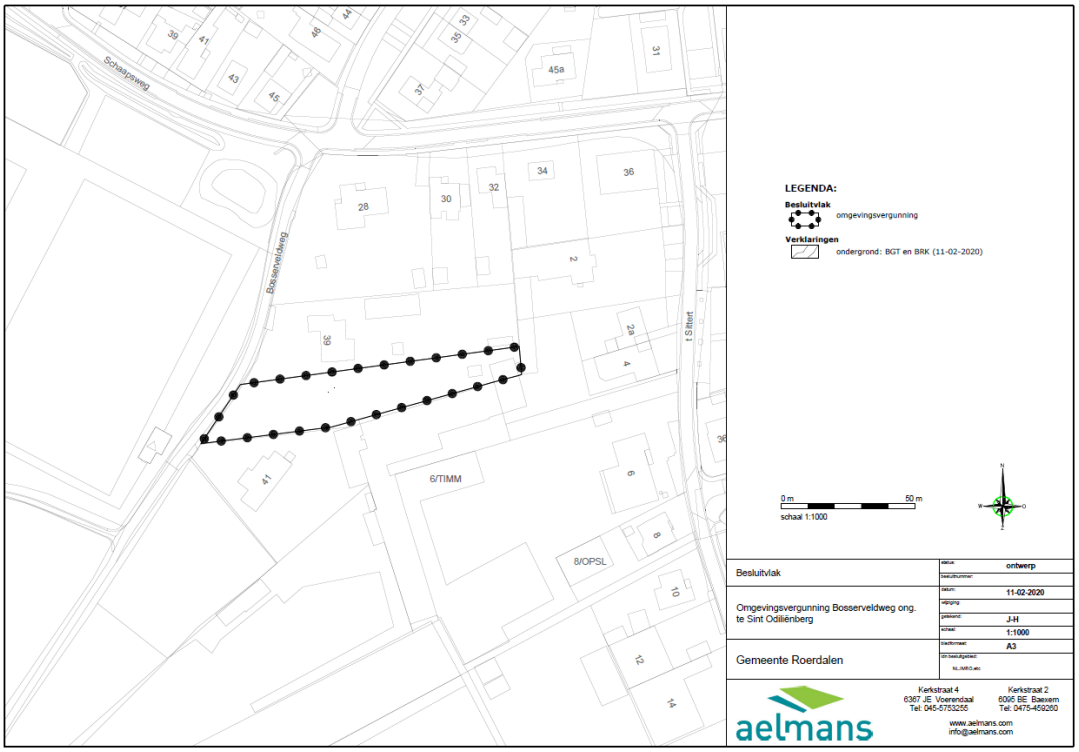
Ter plaatse van de gronden waarop de beoogde woning wordt opgericht, is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van kracht. In artikel 1.19 van de planregels van het geldende bestemmingsplan wordt de term 'bedrijfs- of dienstwoning' nader gedefinieerd. Deze bepaling luidt als volgt:

'een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.'

Met inachtneming van deze definitie geldt als uitgangspunt dat de bewoner van een bedrijfswoning een functionele binding dient te hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. In dit kader is relevant dat initiatiefnemers ter plaatse van onderhavige locatie geen bedrijf exploiteren. Zij hebben de wens om ter plekke van onderhavige locatie een levensloopbestendige burgerwoning op te richten.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit, dat ter plekke van onderhavig perceel momenteel de bestemming 'Bedrijf' van toepassing is, inclusief bijbehorend bouwvlak. Dit bouwvlak is circa 10 meter breed. Met inachtneming van de contouren van de beoogde burgerwoning is relevant dat deze een breedte heeft van 15,17 meter en een diepte van 11,98 meter. Derhalve past de breedte van de beoogde woning niet volledig binnen het bestaande bouwvlak waar een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. In dit verband is van belang dat initiatiefnemers voornemens zijn om ter plekke een levensloopbestendige woning op te richten waarbij de primaire verblijfsruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) op dezelfde woonlaag (begane grond) aanwezig zijn. Doordat de primaire functies zich op één en dezelfde woonlaag bevinden, wensen initiatiefnemers de breedte van de woning uit te breiden om zodanig voldoende inhoud in de beoogde woning te behouden.

Door middel van een 'besluitvlak' wordt aangegeven op welk geografisch gebied de omgevingsvergunning betrekking heeft. Dit is aangegeven met een zwarte bolletjeslijn. In dit kader is relevant dat de functie van onderhavig perceel wordt gewijzigd ten behoeve van het gebruik voor woondoeleinden. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het besluitvlak opgenomen.



Uitsnede besluitvlak, behorend bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing

2.3 Ruimtelijke effecten

Initiatiefnemers hebben de wens om op het kadastrale perceel Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg een levensloopbestendige woning te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de betreffende locatie voor nieuwbouw worden verantwoord omdat onderhavig perceel deel uitmaakt van een cluster van bebouwing en wordt gekenmerkt als een inbreidingslocatie.

Daarnaast is relevant dat op basis van het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' ter plaatse van onderhavig perceel een groot bouwvlak aanwezig is inclusief de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Gelet op de omvang van dit bouwvlak en de omvang van de te realiseren woning, neemt de bebouwingsoppervlakte ter plaatse af. Daarbij speelt wel, dat de contouren van de beoogde levensloopbestendige woning niet passen binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Dat neemt niet weg dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt rekening zal worden gehouden met de gevellijnen van de bebouwing op de belendende percelen, om een stedenbouwkundig geheel na te streven.

Tevens kan worden gewezen op het feit dat de Bosserveldweg bestaat uit vrijstaande woningen met een verscheidenheid aan architectuur welke zijn gelegen op ruime percelen. De uitstraling van de betreffende woningen zijn zeer verschillend van aard, variërend van oudere bebouwing tot nieuwere woningen. In dat opzicht past de door initiatiefnemers beoogde woning in het straatbeeld ter plaatse. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat de meeste woningen aan de Bosserveldweg wat verder van de straat zijn gelegen. Initiatiefnemers hebben bij de situering rekening gehouden met de voorgevelrooilijnen van de naastgelegen woningen. Onderhavig woningbouwinitiatief is om die reden eveneens wat verder van de straatzijde geprojecteerd. Daarmee wordt aangesloten op het straatbeeld ter plaatse.

Zoals hiervoor reeds aangegeven past de beoogde levensloopbestendige woning niet volledig binnen het bestaande bouwvlak waar een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. Dit omdat een levensloopbestendige woning wordt getypeerd door het feit dat de primaire verblijfsruimtes op de begane grond aanwezig zijn. Omdat de primaire functies zich op dezelfde woonlaag bevinden, dient de breedte van de woning te worden uitgebreid om zodoende voldoende inhoud in de woning te behouden. Derhalve wordt geconcludeerd dat met het beoogd type woning weliswaar buiten het bestaande bouwvlak wordt gebouwd, maar dat neemt niet weg dat deze woningtypologie een groter woonoppervlak op de begane grond vereist. Doordat niet in meerdere etages wordt gebouwd is de op deze wijze te realiseren bouwmassa ruimtelijk aanvaardbaar.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het regionale beleid is ontleend aan de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021'. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Structuurvisie Roerdalen 2030'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een Rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een Rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

3.1.2 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.

3.1.3 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.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

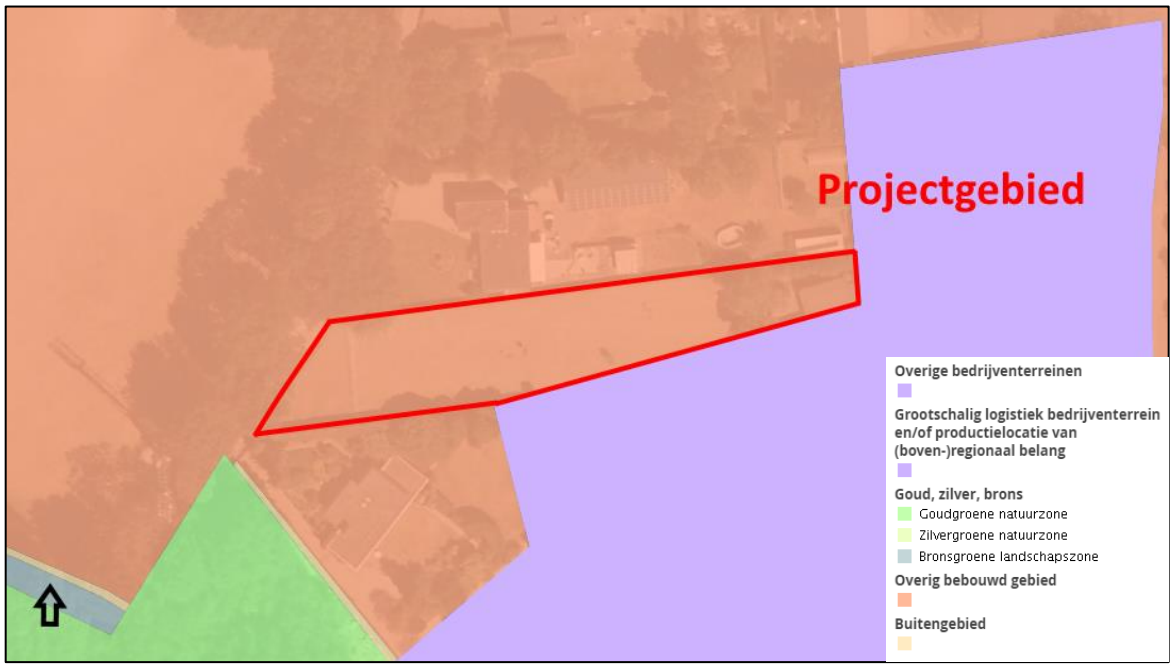
De beoogde ontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het voornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied' met als thema's bedrijven, economie infrastructuur, verstedelijking en wonen.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectgebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.
De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

3.2.2 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.



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

Roerdalslenk zone II

Onderhavige locatie is gelegen in de zone Roerdalslenk zone II op basis waarvan aanvullende regels gelden voor bescherming van de drinkwatervoorziening. Naast een verbod in de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden is in de Omgevingsverordening een verbod opgenomen voor diepe boringen in de boringsvrije zones. Daartoe is de Roerdalslenk verdeeld in vier gebieden, waarbij per gebied de diepte van het boorverbod varieert. In de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat boringen tot de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei zijn toegestaan en dat een melding moet worden verricht indien een boring dieper dan 30 meter onder maaiveld plaatsvindt. Aangezien onderhavig voornemen niet gepaard gaat met dergelijke diepe boringen in de bodem, vormt de ligging in de zone 'Roerdalslenk zone II' geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Wonen

Tevens wordt in artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ingegaan op het woningbouwbeleid in Zuid-Limburg, Midden-Limburg en Noord-Limburg.
In lid 2 van artikel 2.4.2 wordt aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
Met betrekking tot onderhavig woningbouwinitiatief is relevant dat op onderhavig perceel reeds een planologische mogelijkheid rust om een bedrijfswoning te realiseren. Wanneer deze bestaande mogelijkheid wordt weggestreept tegen het toevoegen van een burgerwoning op deze locatie, is er per saldo geen sprake van een toevoeging van een woning aan de planvoorraad. Derhalve wordt aan de Omgevingsverordening Limburg 2014 voldaan.

3.2.3 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 begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake, er is slechts sprake van het bouwen van één levensloopbestendige woning, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.4 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.

De gemeenteraad van Roerdalen heeft op 26 februari 2013 de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' vastgesteld waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 3.4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Roerdalslenk zone II'. Ook voldoet onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben naar aanleiding van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving en het verrichte woningmarktonderzoek een geactualiseerde structuurvisie opgesteld waarin concrete afspraken zijn gemaakt voor het woningbouwbeleid in de periode 2018 tot en met 2021. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven op de verwachte behoefte tot 2030. Deze Structuurvisie luidt als volgt: 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021, Bouwen aan de toekomst'. De gemeenteraad van Roerdalen heeft deze structuurvisie op 4 juli 2019 vastgesteld.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 wordt aangegeven dat in de regio Midden-Limburg wordt gestreefd naar planreductie. Dat heeft echter niet tot gevolg dat het toevoegen van woningen die daadwerkelijk inspelen op de actuele behoefte niet mogelijk is. Ondanks het reduceren van de planvoorraad, is het nog altijd mogelijk om woningen toe te voegen, mits deze tegemoet komen aan de kwalitatieve behoefte. Derhalve wordt in de structuurvisie benadrukt dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan kwalitatief goede woningbouwplannen. Op basis van de kwaliteitsenvelop Roerdalen is er nog behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen in Sint Odiliënberg.

Op basis van het afwegingskader uit tabel 8 van de Structuurvisie is er sprake van een harde planologische status, er was immers al een bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning. Daarnaast is er sprake van inbreiding, een saldo-0 ontwikkeling, is er sprake van een levensloopbestendige woning en is het plan onderscheidend op basis van duurzaamheid.

Voor de gemeente Roerdalen kan worden gewezen op het feit dat het woningbouwbeleid nader is uitgewerkt in de 'Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)'. In deze beleidsregel wordt aangegeven dat er een compensatieplicht geldt voor alle nieuwe woningbouwinitiatieven als deze nog niet zijn opgenomen in de bestaande planvoorraadlijst. Compensatie kan plaatsvinden door het fysiek onttrekken van een andere woning aan de woningvoorraad of door het inleveren van harde plancapaciteit. Indien fysieke onttrekking niet mogelijk is, bestaat tevens de mogelijkheid om een financiële compensatie te leveren.

Met betrekking tot onderhavig woningbouwinitiatief is relevant dat op het kadastrale perceel gemeente Sint Odiliënberg – sectie C – nummer 765 een planologische mogelijkheid rust om een bedrijfswoning te realiseren. Wanneer deze bestaande mogelijkheid wordt weggestreept tegen het toevoegen van een burgerwoning op deze locatie, is er per saldo geen sprake van een toevoeging van een woning aan de planvoorraad. Derhalve hoeft onderhavig woningbouwinitiatief niet te worden gecompenseerd.
De beleidsregel Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)' hoeft doordat er geen sprake is van een toevoeging aan de planvoorraad verder niet te wordend doorlopen.
De nieuwe woning kan wel voldoen aan drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef uit de beleidsregel. Het gaat om een inbreiding, de woning wordt levensloopbestendig en er worden duurzaamheidsmaatregelen doorgevoerd (hoge isolatiewaarde, een warmtepomp en pv-panelen). Zie voor de verdere uitwerking van het duurzaamheidsaspect paragraaf 5.7.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Roerdalen 2030

De gemeente Roerdalen heeft haar woningbouwbeleid nader geconcretiseerd in de 'Structuurvisie Roerdalen 2030'. In de structuurvisie wordt voorop gesteld dat in de gemeente Roerdalen een krimpstrategie voorop staat. Daarbij dient de woningvoorraad te worden ingekrompen, maar blijft het benutten van kansen en het inspelen op de kwalitatieve behoefte een belangrijk speerpunt. Hierbij is relevant dat de vraag naar woningen voor senioren is toegenomen. Derhalve vormt het realiseren van levensloopbestendige woningen voor de oudere doelgroep het devies.
Het plan voldoet aan de Spelregels wonen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Zo is er sprake van bouwen voor eigen gebruik, het plan is stedenbouwkundig inpasbaar, past binnen het huidige woonbeleid en voldoet aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu.

3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Roerdalen

Het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Roerdalen is geïntroduceerd bij de totstandkoming van de Structuurvisie Roerdalen 2030. In het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Roerdalen wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen binnen dan wel buiten de rode contour. Onderhavige locatie is gelegen binnen de kern van Sint Odiliënberg. Dit kan onder andere worden teruggevoerd op het ter plaatse geldende bestemmingsplan, genaamd '1^{e} herziening Kernen Roerdalen'.

In het gemeentelijk kwaliteitsmenu wordt voor de categorie 'Ruimtelijke ontwikkeling in de bebouwde kom / binnen rode contour' onderscheid gemaakt in een aantal soorten ruimtelijke ontwikkelingen. Het realiseren van een nieuwe woning welk in beginsel niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan vormt één van de genoemde ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is bepaald dat in principe een LKM+ bijdrage moet worden geleverd van € 35,- per m^2 bouwvlak.
Vooropgesteld moet worden dat vanwege de huidige omvang van de bouwmogelijkheden voor een bedrijfswoning in relatie tot het nieuwbouwplan per saldo geen extra ruimtebeslag plaatsvindt. Daarnaast is per saldo geen sprake van het toevoegen van woningen. Het leveren van een financiële compensatie is dan ook niet aan de orde.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een ontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het projectgebied. 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 onderzocht.

4.1 Besluit Milieueffectrapportage

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'
Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van één woning.
De voorgenomen activiteit blijft hiermee ruimschoots onder de drempel en is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Met de aanpassing van het Besluit m.e.r., zoals deze 7 juli 2017 in werking is getreden, gelden deze procedurele en inhoudsvereisten ook voor activiteiten onder de drempelwaarden.

Bij elk nieuwbouwplan dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden, bestaand uit een apart besluit in een zo vroeg mogelijke planfase waarin expliciet wordt aangetoond of er sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten nadat er een afweging heeft plaatsgevonden aangaande de volgende drie criteria:
a. de kenmerken van de projecten;
b. de plaats van de projecten;
c. de kenmerken van de potentiële effecten.

Ad. a. de kenmerken van het project
- *De omvang van het project:*
  Het plangebied is circa 2000 m² groot. Ter plaatse is een klein weiland met een schuurtje aanwezig. Het perceel heeft de bestemmingen 'Bedrijf'.
- *De cumulatie met andere projecten:*
  In en om het plangebied zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.
- *Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen:*
  Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de realisatie van de woningbouw. Dit onderdeel geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te

veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

- *De productie van afvalstoffen:*
  Zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase vindt er geen productie plaats van afvalstoffen, anders dan regulier bouw- en huishoudelijk afval.
- *Verontreiniging en hinder:*
  Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en mogelijk trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich moeten houden aan de algemene wet en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.
- *Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën*
  Woningen zijn geen risicobron. In paragraaf 4.10 (Externe veiligheid) hieronder is daarnaast geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

Ad. b. de plaats van het project

- *Het bestaand grondgebruik:*
  Het gebied is in gebruik als weiland. Het plangebied wordt omgeven door woningen met tuinen en kleine bedrijven in de categorieën 2 en 3.
- *Natuurlijke hulpbronnen:*
  Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het project dan wel een effect hebben op het project.
- *Opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu:*
  Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten in de volgende paragrafen komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

Ad. c. de kenmerken van de potentiële effecten
Beoogd wordt met het planvoornemen 1 woning te realiseren. Bij de realisatie wordt zowel aan de geldende algemene wet- en regelgeving als aan de geldende milieuwetgeving voldaan. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang, dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.2 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.

Onderhavige ontwikkeling is gericht op het realiseren van een nieuwe woning aan de Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg. Op de plek van de nieuw te bouwen woning geldt de bestemming 'Bedrijf'. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken, dient op het perceel met de bestemming 'Bedrijf' een functiewijziging plaats te vinden tot de gevoeligere bestemming 'Wonen'. 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.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is op 26 februari 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht door Aelmans ECO B.V.. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

Uit het verkennend bodem- en asbestonderzoek blijkt dat in de bovengrond van onderhavig projectgebied licht verhoogde concentraties cadmium, kobalt, zink en/of PAK zijn aangetroffen. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden maar niet de bodemindex en/of interventiewaarden. Daarnaast overschrijden voornoemde concentraties niet de maximale waarden voor de klasse wonen.
Wat betreft de ondergrond is gebleken dat de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) niet overschrijden.

Daarnaast is gebleken dat licht verhoogde concentraties PFAS zijn aangetroffen ten opzichte van de detectiegrenzen. De aangetroffen overschrijdingen zijn echter dermate marginaal dat de kwalificatie van de onderzochte bodemlagen gehandhaafd kan blijven.

Geconcludeerd kan worden dat ondanks de marginaal verhoogde concentraties in de bovengrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling en het voorgenomen gebruik van onderhavig perceel, als zijnde woondoeleinden.

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

4.3 Geluid

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

Bij voorliggende ontwikkeling is enkel het aspect wegverkeerslawaai relevant in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect spoorweglawaai is niet aan de orde. Wat betreft het aspect industrielawaai kan worden verwezen naar paragraaf 4.4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

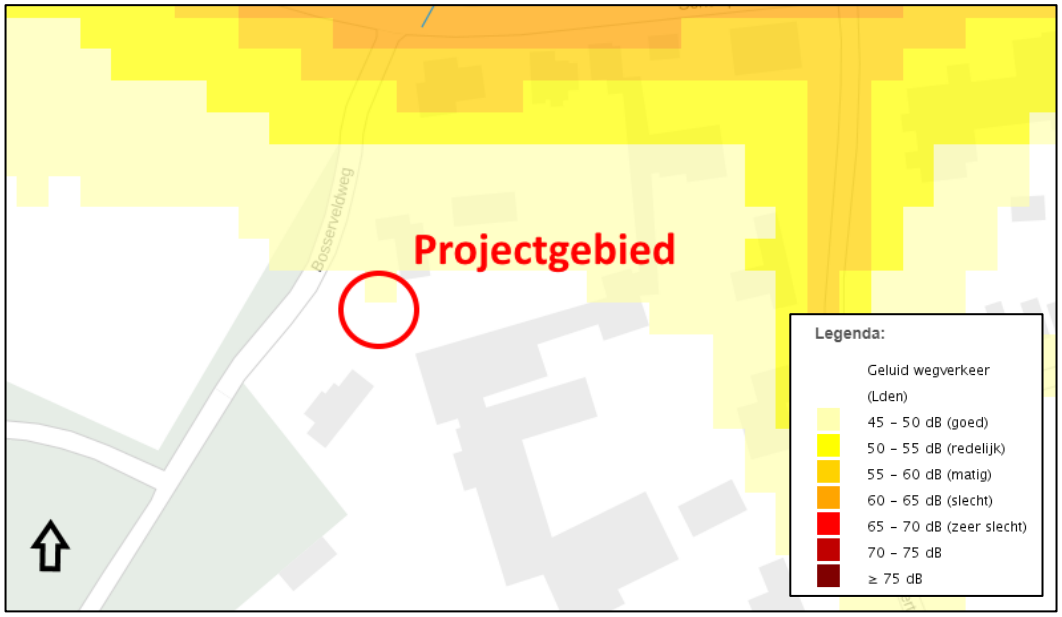
Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones. Wanneer er ontwikkelingen 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 perceel is gelegen aan de Bosserveldweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde.

4.3.1 Woon- en leefklimaat

Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze goed bruikbaar om indicatief inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het projectgebied.



Geluidkaart RIVM met aanduiding projectgebied

Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit ter plekke van onderhavig projectgebied in zijn algemeenheid goed (45 – 50 dB).

Met inachtneming van vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan het woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuw op te richten woning.

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

4.4 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 mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig projectgebied te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)’.

In de directe omgeving van onderhavige locatie is sprake van een gebied met functiemenging omdat een aantal functies op korte afstand van elkaar zijn gelegen, namelijk woondoeleinden, bedrijfsfuncties, dienstverlenende activiteiten en maatschappelijke activiteiten. Omdat de omgeving wordt gekenmerkt als een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

‘T Sittert 4
De locatie ‘T Sittert 4 is op circa 5 meter van onderhavig projectgebied gelegen. Ter plaatse is een installatiebedrijf gevestigd. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming ‘Bedrijf’. Ter plaatse van deze bedrijfslocatie kunnen activiteiten worden uitgevoerd tot maximaal categorie 2. Voor categorie 2 geldt een minimale richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies in de omgeving. Aangezien onderhavig gebied wordt gekenmerkt als een ‘gemengd gebied’ kan de richtafstand in casu worden verlaagd tot 10 meter. De afstand van de grens van de inrichting van onderhavige bedrijfslocatie tot de gevel van de nieuw te realiseren woning bedraagt circa 5 meter. In dat verband wordt gewezen op het feit, dat het deel van onderhavige bedrijfslocatie dat grenst aan onderhavig projectgebied, aan de noordzijde geheel is bebouwd, waardoor op het

buitenterrein geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Door de afschermende werking van de bestaande bebouwing wordt het betreffende bedrijf eveneens niet beperkt in zijn bedrijfsvoering. Daar komt bij dat ter plekke van dit bedrijf geen werkplaats aanwezig is waardoor geen productie gerelateerde activiteiten plaatsvinden. Ter plekke vinden enkel opslag- en stallings gerelateerde activiteiten plaats.

Bovendien is relevant dat op basis van het geldende bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' ter plekke de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing is. Ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' mag in planologisch opzicht een bedrijfswoning aanwezig zijn. Met inachtneming van de situering van de nieuwe woning en het kader van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' kan worden opgemerkt dat de beoogde nieuwe burgerwoning grotendeels binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt opgericht. De burgerwoning wordt niet korter bij het installatiebedrijf gebouwd dan waar ook de bedrijfswoning gebouwd mocht worden.

Gelet op het voorgaande kan in de beoogde nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Veldsportcomplex
Verder is aan de westzijde van onderhavig projectgebied een veldsportcomplex aanwezig waar diverse veldsporten kunnen worden beoefend.
Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Maatschappelijk'. Met inachtneming van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor de categorie 'veldsportcomplex (met verlichting)' een minimale richtafstand van 50 meter tot gevoelige functies in de omgeving. Aangezien onderhavig gebied wordt gekenmerkt als een 'gemengd gebied' kan de richtafstand in casu worden verlaagd tot 30 meter. De afstand van de grens van de inrichting van onderhavige locatie tot de gevel van de nieuw te realiseren woning bedraagt circa 28 meter.

Vooropgesteld moet worden dat onderhavig veldsportcomplex niet meer actief in gebruik is. Daar komt bij dat aan de oostzijde van het veldsportcomplex een groene omzoming aanwezig is welke een afschermende werking heeft jegens de nieuw te realiseren woning. Tot slot is relevant dat aan de noordzijde van het veldsportcomplex woningen aanwezig zijn welke op kortere afstand zijn gelegen van het betreffende veldsportcomplex. Deze woningen zijn dan ook maatgevend voor een eventuele uitbreiding van activiteiten op het veldsportcomplex.

'T Sittert 6
Op de locatie 'T Sittert 6 wordt een aannemersbedrijf geëxploiteerd. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Bedrijf'.
Met inachtneming van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor de categorie 'aannemersbedrijven met werkplaats b.o. > 1000 m^2' een minimale richtafstand van 50 meter. Aangezien onderhavig gebied wordt gekenmerkt als een 'gemengd gebied' kan de richtafstand in casu worden verlaagd tot 30 meter. De afstand van de grens van de inrichting van onderhavige locatie tot de gevel van de nieuw te realiseren woning bedraagt circa 26 meter.
In dat verband wordt gewezen op het feit, dat de bedrijfsactiviteiten van het aannemersbedrijf aan de noordelijke zijde volledig worden afgeschermd door het installatiebedrijf, dat op de locatie 'T Sittert 4 wordt geëxploiteerd. Door de afschermende werking van deze bebouwing wordt eveneens de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet verder beperkt. Daar komt bij dat de woning Bosserveldweg 41

op kortere afstand is gelegen van onderhavig aannemersbedrijf waardoor deze woning maatgevend is voor de bestaande exploitatie en de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf.

Met inachtneming van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige hinder die van invloed zou kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de door initiatiefnemers beoogde nieuwe woning. Andersom vormt woningbouw op onderhavige locatie geen (extra) belemmeringen voor bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van de Bosserveldweg.

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

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 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.

4.5.2 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.

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse van de Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg één nieuwe woning op te richten. De beoogde woning wordt voorzien op gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' wordt een functiewijziging beoogd zodat deze gronden voor woondoeleinden kunnen worden gebruikt. Dit voornemen heeft geen invloed op het aspect luchtkwaliteit. Het project 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. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een dergelijk aantal verkeersbewegingen.

4.5.3 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 project van toepassing.

4.5.4 Conclusie luchtkwaliteit

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

4.6 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing. Er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.6.1 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, als 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.

4.6.2 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, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6}-contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

4.6.3 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.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.
De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

4.6.4 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding projectgebied

Ten opzichte van onderhavig projectgebied kan worden gewezen op het feit dat enkel op een afstand van circa 215 en 365 meter ten zuiden en ten westen van onderhavig projectgebied bovengrondse propaantanks zijn gelegen. Andere risicobronnen zijn in de nabije omgeving niet aanwezig. Gelet op deze ruime afstand vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6.5 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt onderhavig project niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's.

5 Overige ruimtelijke aspecten

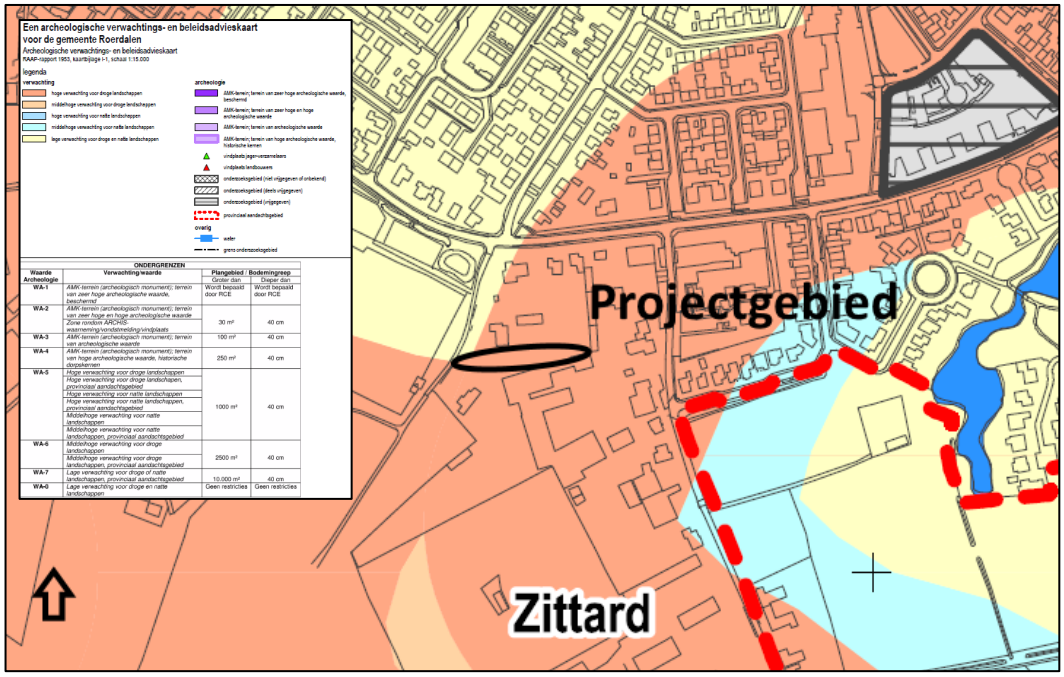
Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, 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.

De gemeente Roerdalen beschikt over de 'Archeologieverordening 2010'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen. Gelet op de archeologische monumenten- en verwachtingskaart van de gemeente liggen de gronden binnen een 'hoge verwachting voor droge landschappen'.



Uitsnede archeologische monumenten- en verwachtingskaart gemeente Roerdalen met aanduiding projectgebied

Het bouwplan heeft een oppervlakte van ruim 150 m^2.
Ter plekke van het projectgebied is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ van kracht op grond van het bestemmingsplan ‘1e herziening Kernen Roerdalen’. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksverplichting onder ander op het moment dat een bouwplan wordt beoogd met een grotere oppervlakte dan 1000 m^2.
Met betrekking tot onderhavig woningbouwinitiatief is van belang dat het bouwplan géén groter oppervlak heeft dan 1000 m^2.
Nader archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Dat neemt niet weg dat de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ voor dit perceel behouden blijft.

5.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied 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.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Bosserveldweg te Sint Odiliënberg een levensloopbestendige woning te realiseren. Deze locatie is in aan de zuidzijde van de dorpskern Sint Odiliënberg gelegen. De Bosserveldweg vormt een zuidelijke aftakking van de Schaapsweg. De Schaapsweg ligt in het verlengde van de Linnerweg en mondt uit in de Provincialeweg respectievelijk de N293. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe levensloopbestendige burgerwoning probleemloos kan opvangen.

5.3.2 Parkeren

De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet in parkeerkencijfers voor vrijstaande koopwoningen. Onderhavige locatie is gelegen in 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarbij zijn minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen perceel van onderhavige locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van minimaal drie auto's. Geconcludeerd moet worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

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.

5.4.2 Provinciaal beleid

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.

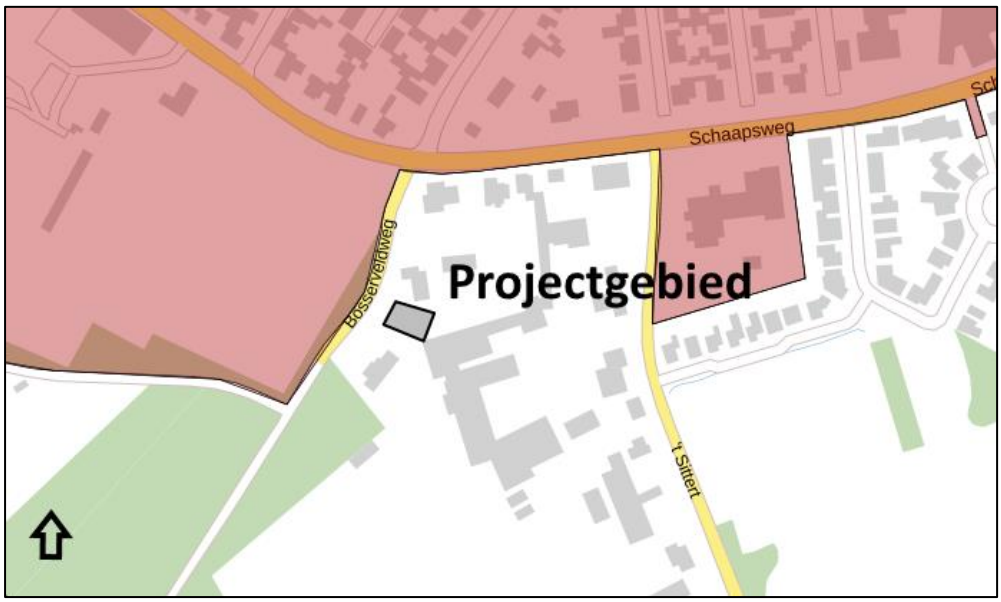
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (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.

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het Waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het ‘meldformulier watertoets’ kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende Waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de ‘digitale watertoets’ ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Gelet op de waterkaart is onderhavig projectgebied niet gelegen in een gebied waar het Waterschap een belang in heeft.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding Bosserveldweg te Sint Odiliënberg

Binnen het projectgebied zal niet meer dan 200 m^2 verhard oppervlak worden aangebracht, waardoor het project niet behoeft te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

5.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen de projectlocatie 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 projectgebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)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 van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.
Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke van onderhavig projectgebied een levensloopbestendige woning op te richten met een bebouwde oppervlakte van 152,1 m^2. Daarnaast wordt er een terras van circa 40 m^2 aangelegd. Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een te bebouwen en verharden oppervlak van circa 200 m^2. Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (200 x 80 =) 16 m^3.

Uitwerking hemelwatervoorziening

Het perceel aan de Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg heeft een lengte van circa 123 meter. Aan de oostzijde van de nieuw te bouwen woning wordt de achtertuin van initiatiefnemers gerealiseerd. Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plaatse van onderhavig perceel een groene buffervoorziening te creëren in de vorm van een wadi. Daar kan het hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem waardoor wateroverlast voor derden wordt voorkomen.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen 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.

Voorkomen van wateroverlast
Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

5.4.5 Conclusie

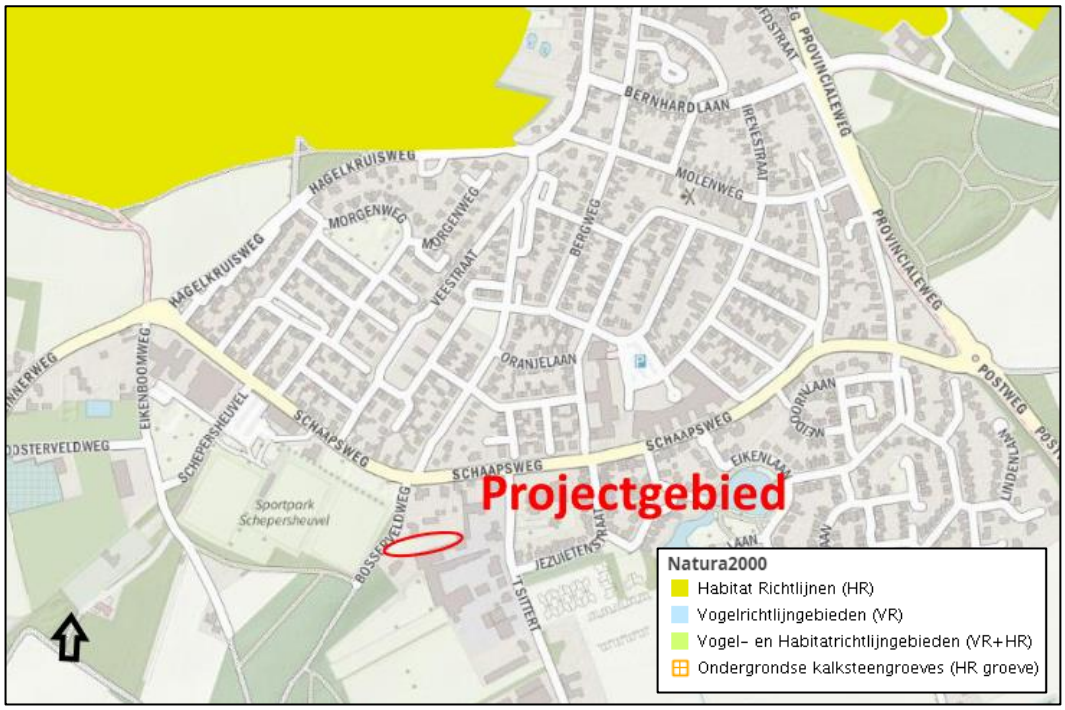
Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen onoverkomelijke belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Natura2000

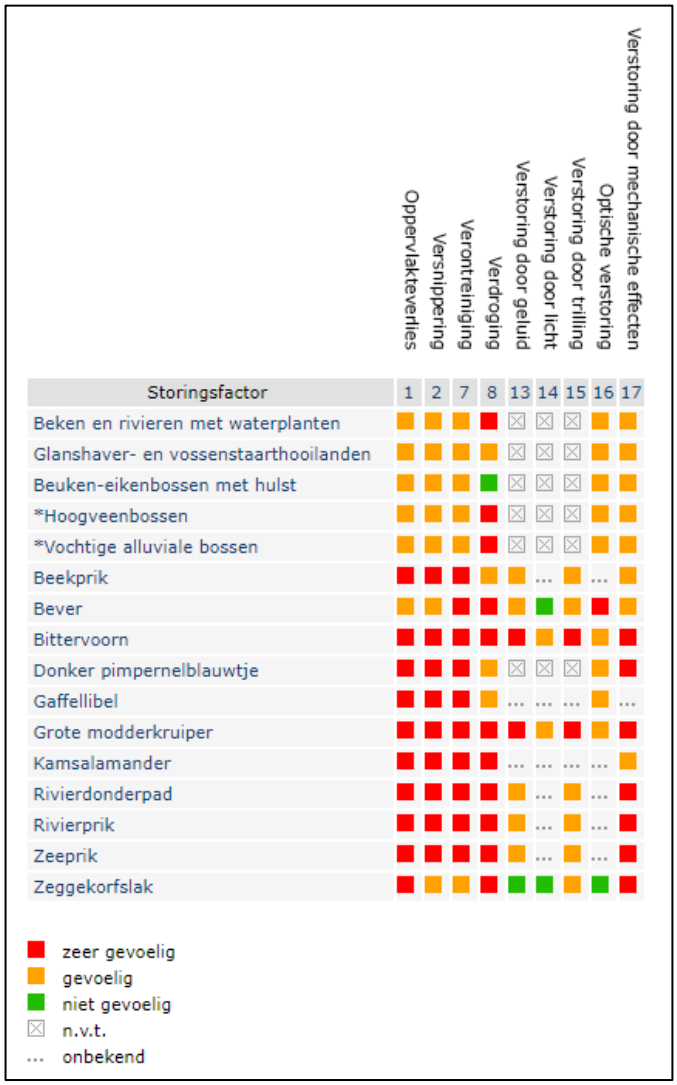
Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het noordelijk gelegen 'Roerdal'. De afstand tussen onderhavig projectgebied en dit Natura 2000 gebied bedraagt circa 543 meter. Ter plaatse van onderhavig projectgebied zelf is geen Natura2000-gebied aanwezig.



Kaart 'Natura2000' van Atlas Limburg met aanduiding projectgebied

Met inachtneming van onderhavige planontwikkeling is de effectenindicator geraadpleegd. Onderhavige locatie is momenteel onbebouwd en in gebruik als weiland. Het voornemen is om ter plekke van onderhavig perceel een nieuwe levensloopbestendige woning op te richten.



Uitsnede effectenindicator

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

- Oppervlakteverlies: Het project ligt buiten het Natura 2000-gebied Roerdal. 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 ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen ter plaatse. In paragraaf 5.5.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt middels een stikstofberekening aangetoond dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op het nabijgelegen Natura2000-gebied ‘Roerdal’.
- Verstoring door geluid: Ter plaatse van onderhavig projectgebied is momenteel de bestemming ‘Bedrijf’ van kracht. Het voornemen is om ter plaatse van onderhavig projectgebied een functieverandering door te voeren zodat ter plekke woondoeleinden mogelijk worden. Met inachtneming van de ligging van onderhavig projectgebied leidt deze functieverandering niet tot een extra verstoring van geluid omdat ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten (meer) zijn

toegestaan.

- Verstoring door licht: Gelet op de ligging, het gebruik en de afstand van de woning tot de Natura 2000 gebieden hebben de activiteiten in en bij de woning geen verstoring 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. Het project bevindt zich op circa 543 m afstand van het Natura-2000 gebied en op een dergelijke afstand worden dieren zoals de kamsalamander niet verstoord;
- Verstoring door mechanische effecten: Er is geen sprake van mechanische effecten in de vorm van golfslag, luchtwervelingen etc.

In het stikstofonderzoek (Stikstofberekening; documentnummer M197546.003/ASE; d.d. 13 mei 2020) dat is bijgevoegd als **bijlage 3,** wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.
Daarnaast ligt onderhavig projectgebied buiten de begrenzing van het Nationaal Natuur Netwerk. Daar komt bij dat onderhavige planontwikkeling niet tot gevolg heeft dat bomen worden verwijderd. Dat betekent dat de hierbij horende wet- en regelgeving niet van toepassing is.

5.5.2 Mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden

Het Programma Aanpak Stikstof (hierna: het PAS) is in het leven geroepen om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het behoud en herstel van Natura 2000-gebieden.

Recent heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden.

Als een project significant negatieve effecten kan veroorzaken op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura 2000-gebied als gevolg van stikstof of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming vereist.

Initiatiefnemers hebben de wens om aan de Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg een levensloopbestendige woning op te richten. Gedurende de bouwfase van de nieuwe woning zullen machines met verbrandingsmotoren worden ingezet, zoals graafmachines of hijskranen. Daarnaast neemt het aantal verkeersbewegingen gedurende de gebruiksfase van onderhavige woning toe.

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura 2000-gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of de bouwfase en de gebruiksfase mogelijk vergunningplichtig zijn in het kader van de Wet Natuurbescherming. Derhalve is door Aelmans ROM B.V. op 13 mei 2020 een stikstofonderzoek uitgevoerd (Stikstofberekening; documentnummer M197546.003/ASE; d.d. 13 mei 2020). De rapportage hiervan is opgenomen in **bijlage 3**.

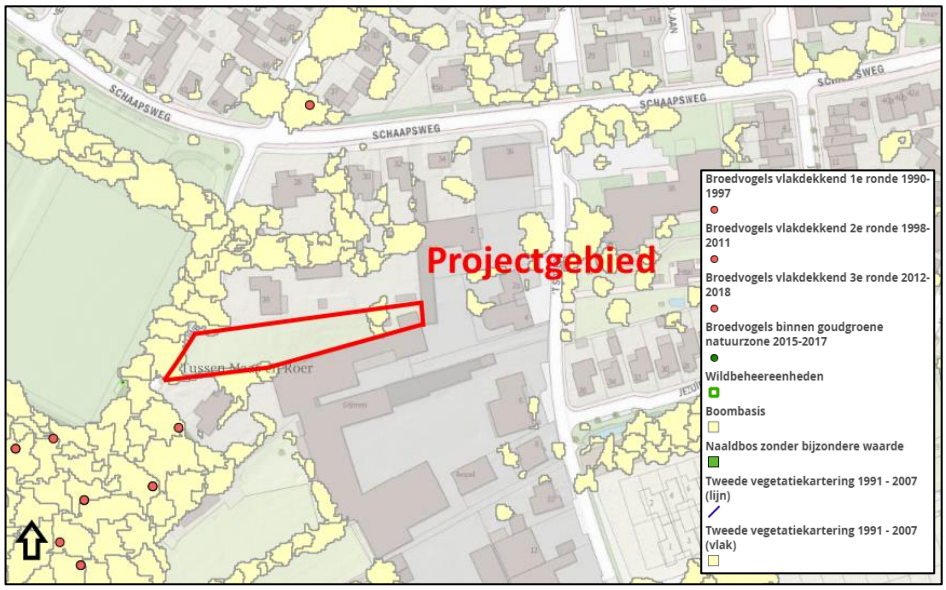
Op basis van de Aerius-berekening kan worden geconcludeerd dat zowel voor de bouwfase als de gebruiksfase negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden kunnen

worden uitgesloten. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het aspect stikstof geen belemmeringen oplevert voor onderhavig voornemen.

5.6 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet 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 gelden 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.



Natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding projectgebied

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke van onderhavig perceel aan de Bosserveldweg een levensloopbestendige woning te realiseren. Met inachtneming van deze ontwikkeling zijn de in kaart gebrachte natuurgegevens van de Provincie Limburg geraadpleegd. Ter plekke van onderhavig projectgebied zelf zijn blijkens deze gegevens geen beschermde soorten fauna waargenomen. Wel zijn aan de oost- en westzijde van onderhavig perceel een aantal bomen aanwezig. Bij de situering van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met de gevellijnen van nabijgelegen woningen. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe woning meer dan 20 meter van de straatzijde wordt geprojecteerd, waardoor onderhavig voornemen geen invloed heeft op de ter plaatse aanwezige bomen.

De natuurgegevens van de Provincie Limburg spitsen zich toe op vogels en flora. Eventueel is onderhavige ontwikkeling van invloed op mogelijk ter plaatse aanwezige zoogdieren. In dit verband

wordt in paragraaf 5.5.1. en 5.5.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader ingegaan op ter plaatse mogelijk voorkomende diersoorten. Tevens wordt daar inzichtelijk gemaakt of storingseffecten aan de orde zijn. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet leidt tot oppervlakteverlies, verontreiniging, verstoring door geluid en licht, optische verstoring dan wel verstoring door mechanische effecten.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect flora- en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

5.7 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.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige- en duurzaamheidsmaatregelen van belang. Onderhavig initiatief is gericht op het realiseren van een levensloopbestendige burgerwoning aan de Bosserveldweg ong. te Sint Odiliënberg. De beoogde burgerwoning betreft een duurzaam gebouwd woonhuis voorzien van onder andere hoge isolatiewaarden, een warmtepomp en pv-panelen, zodat de woning zeer energiezuinig wordt uitgevoerd en er geen gebruik gemaakt behoeft te worden van fossiele brandstoffen.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat de EPC (energie prestatie coëfficiënt) voor woningen per 1 januari 2015 0,4 bedraagt. In dit verband is relevant dat de EPC voor de beoogde nieuwbouwwoning 0,3 of lager zal zijn. Derhalve wordt aan het aspect duurzaamheid voldaan.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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.

6.1.2 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. Onderhavige ontwikkeling ziet op de bouw van een woning waardoor sprake is van een bouwplan.

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 initiatiefnemers van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

6.2 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 initiatiefnemer van een ontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is, dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, 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 initiatiefnemers. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Roerdalen.

6.3 Formele procedure

6.3.1 Algemeen

De wettelijke procedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:
1. Openbare kennisgeving van de ontwerpvergunning.
2. Ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning 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 de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag (gemeenteraad dan wel B&W), indien er zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk binnen 6 maanden nadat de aanvraag is ontvangen en indien er geen zienswijzen naar voren zijn gebracht uiterlijk 4 weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.
5. Algemene bekendmaking van de omgevingsvergunning.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de rechtbank voor belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking besluit. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
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 rechtbank.
8. Uitspraak rechtbank
9. Mogelijkheid tot Hoger beroep bij Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking uitspraak rechtbank. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende

werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
10. Uitspraak Afdeling.

6.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggende omgevingsvergunning heeft vanaf …-…-2020 tot en met …-…-2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijze ingekomen.

7 Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke van het kadastrale perceel Gemeente Sint Odiliënberg – Sectie C - Nummer 765 een levensloopbestendige woning te realiseren. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen', vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 17 juni 2016. De gemeente Roerdalen heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan onderhavig initiatief door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet bezwaarlijk is en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

8 Bijlagen

1. Brief gemeente Roerdalen d.d. 5 februari 2019 (kenmerk: Z18-007345);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 26 februari 2020 (Aelmans Eco B.V., rapportnummer: E201136.006/HWO);
3. Rapportage stikstofonderzoek d.d. 13 mei 2020 (Aelmans ROM B.V., M197546.003/ASE).