Toelichting

Bestemmingsplan ‘Petrusberg’



IMRO-code: NL.IMRO.1669.BPODL2021Petrusbrg-VG01

Status: vast te stellen

Datum: 19 oktober 2021

Inhoudsopgave

1. INLEIDING ***3***
1.1. Aanleiding **3**
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied **4**
1.3. Vigerend bestemmingsplan **5**
2. PLANBESCHRIJVING ***6***
2.1. Huidige situatie **6**
2.2. Voorgenomen ontwikkeling **7**
2.3 Stedenbouw en beeldkwaliteit **8**
3. BELEIDSTOETS ***9***
3.1. Rijksbeleid **9**
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie 9
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 9
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking 9
3.2 Provinciaal beleid **11**
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 11
3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 11
3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (ontwerp) 12
3.3 Regionaal beleid **13**
3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021 13
3.4 Gemeentelijk beleid **13**
3.4.1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 13
3.4.2. Beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)' 14
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING ***16***
4.1 M.e.r.-beoordeling **16**
4.1.1. Besluit m.e.r. 16
4.2 Archeologie en cultuurhistorie **17**
4.2.1 Archeologie 17
4.2.2 Cultuurhistorie 17
4.3 Flora en fauna **17**
4.4 Waterparagraaf **18**
4.5 Bodem **19**
4.6 (Ondergrondse) infrastructuur **19**
4.7 Bedrijven en milieuzonering **20**
4.8 Geurhinder **20**
4.9 Geluid **21**
4.10 Luchtkwaliteit **23**
4.10.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting 23
4.10.2. Luchtkwaliteit ter plaatse van de inrichting 23
4.11 Externe veiligheid **24**
4.11.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen 25
4.12 Verkeer en parkeren **25**
5. JURIDISCHE ASPECTEN ***26***
5.1 Wettelijk kader **26**
5.2 Analoge verbeelding **26**
5.3 Planregels **26**
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID ***27***
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID ***28***
7.1 Vooroverleg **28**
7.2 Procedure **28**
7.3 Inspraak- en zienswijzenprocedure **28**

Bijlagen:
1. Notitie – ladder voor duurzame verstedelijking
2. M.e.r.-aanmeldnotitie
3. Bodemonderzoek
4. Faunaonderzoek
5. Notitie stikstofdepositie

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In oktober 2019 is het voormalig verpleeghuis De Petrusberg aan de Willem-Alexanderlaan in Sint Odiliënberg leeg komen te staan. De eigenaar, Wonen Limburg, wil samen met de gemeente Roerdalen een toekomstbestendige nieuwe invulling aan deze locatie geven. Naast het hebben van (bestuurlijke) overleggen is door Wonen Limburg ook een (digitale) bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Daarin zijn de kansen afgetast in de omgeving afgetast en is een eerste mogelijke globale stedenbouwkundige opzet van een herontwikkeling gepresenteerd.

Op basis van een principeverzoek is vervolgens bestuurlijk vanuit de gemeente de voorkeur uitgesproken voor de sloop van het complex en nieuwbouw. En dan nieuwbouw in de vorm van grondgebonden seniorenwoningen (levensloopbestendig) en appartementen met lift. Wonen Limburg is inmiddels bezig (juli tot en met december 2021) het voormalig verpleeghuis De Petrusberg (Willem-Alexanderlaan 1) en het aangrenzende bedrijfspand (Oranjelaan 13) te strippen en te slopen. Voor de nieuwbouw daarna is een nieuw planologisch kader noodzakelijk. Dat wordt vormgegeven met voorliggend bestemmingsplan.

Naast bovenstaande wordt aangehaald dat op dit moment een theoretische strijdige situatie bestaat ter hoogte van het appartementencomplex Bergerhof. De locatie is op dit moment bestemd als maatschappelijk terwijl een feitelijk gebruik plaatsvindt als ware sprake van een woonfunctie. Dit wordt met voorliggende plan gerepareerd.

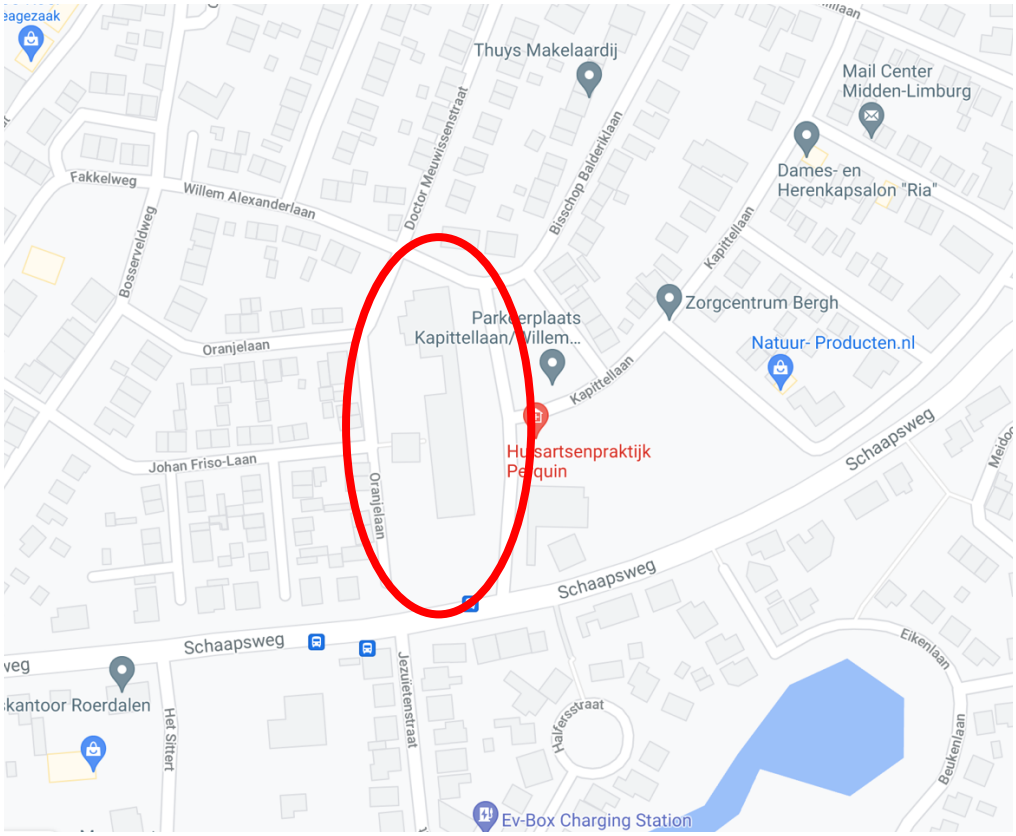
Het nieuwe plan is voor de nieuwbouw flexibel van opzet met stedenbouwkundige kaders en randvoorwaarden waar dit noodzakelijk wordt geacht. Bouwvoorschriften en beeldkwaliteit zijn vastgelegd in de planregels. De invulling is daarbij vrij door het creëren van een groot bouwvlak en een flexibele bestemming.



Afbeelding 1: luchtfoto locatie

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

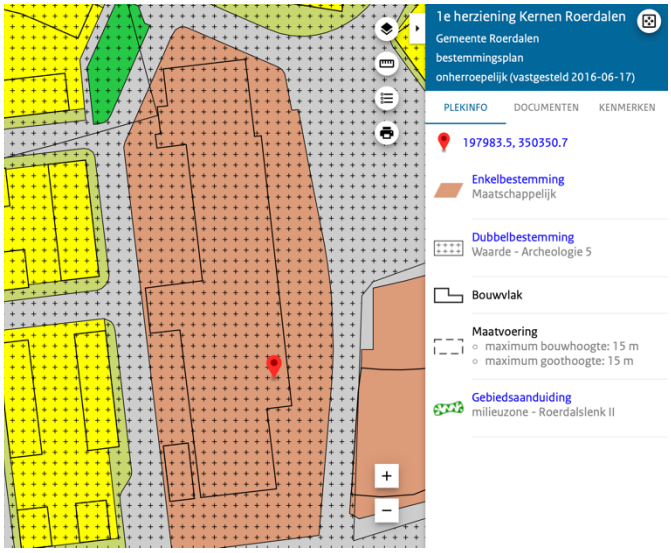
Zorgcomplex De Petrusberg en appartementencomplex Bergerhof zijn gelegen in het centrum van Sint Odiliënberg. De locatie wordt begrensd door Bergerhof in het noorden (de bestaande bebouwing blijft behouden, alleen de functie wijzigt), de Schaapsweg in het zuiden, de Willem-Alexanderlaan in het oosten en de Oranjelaan in het westen. De omgeving kenmerkt zich verder door woningen, woonbebouwing en ‘woon-zorg-centrum Bergh’.



Afbeelding 2: Topografische kaart

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen', vastgesteld op 17 juni 2016. Ter plaatse van het plangebied geldt als hoofdbestemming de enkel-bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk II' (zie hieronder).



Afbeelding 3: Verbeelding geldende bestemmingsplan

De dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding zullen worden gehandhaafd en komen terug in het voorliggende plan op de verbeelding als beschermingszones. Daarmee worden ingrepen in de bodem ingekaderd zodat de nodige waarden worden beschermd.

De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen. De beoogde nieuwbouw van woningen en het bestaande appartementencomplex past daar niet in. Ook de bouwregels volstaan niet voor de nieuwbouw. Het bouwvlak en de voorschriften met hoogtebepalingen zijn immers toegesneden op de bestaande toestand.

Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers
De gemeente Roerdalen kent verder het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers'. Dit bestemmingsplan heeft enkele bepalingen met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten uit het vigerende bestemmingsplan geschrapt. Tevens zijn enkele definities van begrippen gewijzigd. Deze elementen worden in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

De beoogde ontwikkeling van nieuwe woningen is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Huidige situatie

De huidige bebouwde situatie kenmerkt door zich verouderde bebouwing in de vorm van een voormalig zorgcentrum. Het pand is volumineus en kent 6 etages. Het is daarmee aanzienlijk hoger dan de bebouwing in de omgeving.



Afbeelding 4: aanzicht voormalig zorgcentrum

Verder bevindt zich in het plangebied voormalige bedrijfsbebouwing. Ook deze zal worden gesloopt. Ter plaatse zal een complex terugkomen voor maximaal 15 appartementen.



Afbeelding 5: aanzicht vanuit de schaapsweg van de voormalige bedrijfsbebouwing

2.2. Voorgenomen ontwikkeling

Zoals aangegeven wordt ter plaatse nieuwbouw in de vorm van grondgebonden woningen voorzien. De definitieve inrichting is nog niet bekend en zal in het vervolgproces worden ontwikkeld (samen met de gemeente, de omgeving en een feitelijk bouwende partij). Daarbij wordt op dit moment voorbehouden dat allerhande opties in de verschijningsvorm nog mogelijk zijn (vrijstaande, twee-onder-een-kap en aaneengebouwd). Het maximale aantal woningen is wel begrensd. Schematisch is daarvoor al gekeken naar een mogelijke verkaveling om daarmee een bovengrens cq. maximale invulling te bepalen.



Afbeelding 6: schematische verkaveling nieuwbouw

In de schematische verkaveling is te zien dat het bestaande complex Bergerhof blijft bestaan (22 appartementen) en dat daarnaast twee rijen nieuwe woningen ontwikkeld kunnen worden (16 woningen). Aan de zuidzijde, langs, maar toch op afstand van de Schaapsweg, wordt gewerkt met gestapelde bebouwing. Deze gestapelde bebouwing kan daarbij maximaal 3 keer 5 woningen bestrijken. De nieuw te bouwen woningen bestaan uit 16 grondgebonden seniorenwoningen. De gestalde bebouwing zijn appartementen met lift.

2.3 Stedenbouw en beeldkwaliteit

Welstandsnota gemeente Roerdalen
Sinds 1 januari 2003 staat in de Woningwet dat gemeenten verplicht zijn om na te denken over de wijze waarop ze met welstand willen omgaan en de verplichting om deze handelswijze zo duidelijk mogelijk vast te leggen in een beleidsstuk. Met de Welstandsnota wordt er invulling gegeven aan deze verplichting. Hierbij hoort ook het aanbieden van welstandsvrije gebieden.

Grofweg kent de gemeente twee niveaus:

1. Waardevolle gebieden waarbij het behoud van de architectonische waarde vraagt om extra aandacht. Het betreft de (oude) kernen van Herkenbosch, Montfort, Sint Odiliënberg, twee straten in ’t Reutje en de lintbebouwing van Lerop. Bij plannen binnen deze gebieden wordt om advies gevraagd bij de omgevingscommissie. Dit geldt ook voor Rijks- en gemeentelijke monumenten.
2. De overige gebieden zijn welstandsvrij.

Concreet betekent dit dat de ontwikkelingen binnen onderhavig plangebied welstandsvrij is. Desalniettemin bestaat, gelet op de inpassing van bebouwing, toch de behoefte aan sturing in de definitieve inrichting en de beeldkwaliteit. In de planregels is derhalve een toetsingskader opgenomen waaraan het nieuwbouwplan zal moeten voldoen.

3. BELEIDSTOETS

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

Met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk op 11 september 2020 heeft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat een visie over toekomstige ontwikkeling ten aanzien van de leefomgeving in Nederland op de lange termijn. Beoogd is om een perspectief te schetsen voor grote nationale maatschappelijke opgaven. Hierbij gaat het onder andere om klimaatverandering, woningbouw, circulaire economie en de energietransitie.

In de NOVI zijn een viertal prioriteiten gesteld:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Vervolgens zijn afwegingsprincipes geformuleerd die moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van de diverse opgaven.

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

Vervolgens richt de visie zich op een 21-tal geformuleerde nationale belangen.

Kijkend naar onderhavige ontwikkeling dan speelt met name het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften een centrale rol. De motivering van de woningbehoefte vindt verderop in dit hoofdstuk plaats.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro zijn diverse nationale belangen en de juridische borging hiervan verankerd. Gelet op de kleinschaligheid van onderhavig initiatief vormt het Barro geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen'. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening voor een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten.

Overheden dienen bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw) te motiveren of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is het van belang dat de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan het plan bevat binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied.

Wat er concreet onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: “De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Op 1 juli 2017 is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ gewijzigd. “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.”

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling is inmiddels duidelijk geworden op basis van jurisprudentie. Voor wonen geldt dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die gemotiveerd moet worden.

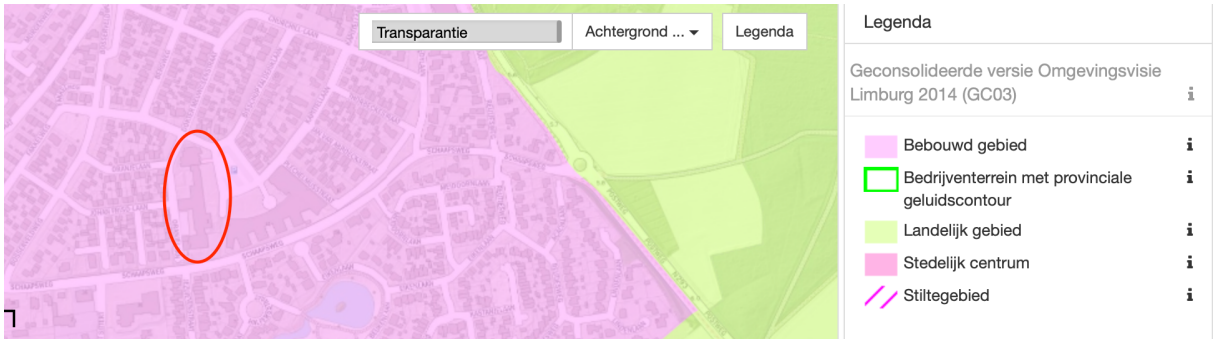
Gelet op het feit dat in onderhavige situatie sprake is van het bestemmen (juridisch planologisch realiseren) van 31 nieuwe woningen is onderhavige ontwikkeling “ladderplichtig”. Ten behoeve van deze motivering is een separate notitie opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage bij deze toelichting.

Op basis van de bijgevoegde notitie kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de kaders van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 heeft de Provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. Deze visie heeft de wettelijke functie van een structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeer- en vervoersplan. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor verschillende zones liggen er verschillende opgaven en ontwikkelmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'bebouwd gebied'. Deze zone wordt gekenmerkt als woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De zone biedt ruimte voor duurzame ontwikkeling van woningen, in relatie tot de regionale woningvoorraad. Woningen vormen daarbij het hart voor de leefomgeving.



Afbeelding 7: uitsnede verbeelding Omgevingsvisie Limburg

Gelet op het feit dat de beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de zone 'Bebouwd gebied' waarin onder andere de woonfunctie centraal staat is deze ontwikkeling als passend aan te merken binnen de kaders van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Op 12 december 2014 heeft de Provincie Limburg eveneens de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Met de vaststelling van de omgevingsverordening heeft de provincie beoogd om de kaders van het POL2014 juridisch te verankeren.

Op grond van artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening geldt dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met hetgeen bepaald is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie hiervoor).

Op grond van artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening geldt voorts dat een ruimtelijk plan niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad alsmede aan de bestaande planvoorraad anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden van Midden-Limburg vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021. Aanvullend dient aangegeven te worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan deze verplichting.

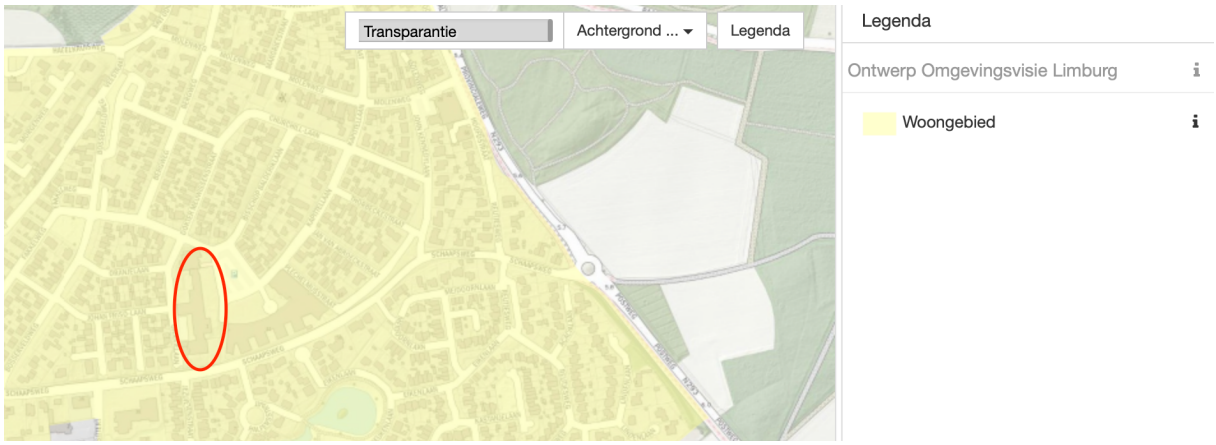
De gemeente Roerdalen heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021 (zie hierna).

3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (ontwerp)

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie ter inzage gelegd: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg.’ Hierna: POVI. Dit document geeft weer op welke wijze Limburg zich in de periode 2030 t/m 2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan (door) ontwikkelen.

In de POVI zijn een aantal belangrijke opgaven geformuleerd. Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling is daarbij met name het thema Wonen en leefomgeving (5) van belang. In de POVI is daarbij aangegeven dat de provincie een woningaanbod nastreeft waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn. Zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

Specifiek wordt daarbij aangegeven dat de grootste opgave op korte en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Denk daarbij onder andere aan verouderde woningen, de beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen en de betaalbaarheid van woningen.



Afbeelding 8: uitsnede verbeelding ontwerp Omgevingsvisie Limburg

Onderhavige locatie is gelegen in de kern van Sint Odiliënberg. In de POVI is dit gebied (kaart wonen) aangemerkt als woongebied. Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande locatie, midden in de kern, opnieuw ontwikkeld, hetgeen de leefbaarheid van het dorp ten goede komt. Daarnaast wordt leegstand en verpaupering van een niet courant object in de kern van het dorp voorkomen. Tot slot wordt met onderhavige ontwikkeld ingespeeld op de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen en appartementen met lift in het huursegment. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de kaders van de POVI.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2018 tot en met 2021

In 2014 is de eerste regionale Structuurvisie Wonen (Zorg en Woonomgeving) vastgesteld door alle gemeenten in de regio Midden-Limburg. In 2018 is deze visie geactualiseerd en vervangen door de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Op basis van nieuwe bevolkings- en huishoudensprognoses en de resultaten van een uitgevoerd woningmarktonderzoek zijn nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over de woningvoorraad en planvoorraad.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een onderbouwing opgesteld in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie bijlage). Daarin is tevens de toelichting op de Structuurvisie opgenomen. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen de opgestelde kaders van deze regionale structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050

De Omgevingswet verplicht elke gemeente een Omgevingsvisie op te stellen. De gemeente Roerdalen heeft er om die reden voor gekozen om in juli 2021 de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vast te stellen. Deze visie 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 en cultureel erfgoed.

Voor het thema wonen zijn in de visie de volgende focuspunten opgenomen:

- Behoud dorpse karakter
- Bouwen voor behoefte
- Voorkomen van leegstand
- Focus op bouwen binnen de bestaande kernen
- Strategische verdunnen op specifieke locaties
- Economische concentratiegebieden
- Verduurzaming en klimaatadaptatie van vastgoed en openbaar gebied
- Versterken groene uitstraling kernen onder andere door dorpsparken

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de doelstellingen uit de gemeentelijke omgevingsvisie. Met onderhavige ontwikkeling wordt leegstand en verpaupering, centraal in de kern van Sint Odiliënberg, voorkomen door te kiezen voor woningenbouw te midden van reeds bestaande woningen. Daarmee blijft het dorpse karakter behouden. Met onderhavige ontwikkeling wordt voorts een bijdrage geleverd aan het bouwen naar behoefte gelet op de behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in het huursegment. Tot slot draagt deze ontwikkeling ook op een positieve manier bij aan de verduurzaming en klimaatadaptie omdat bij de herontwikkeling van het gebied rekening wordt gehouden met de eisen en wensen vanuit de huidige tijd. Uiteraard is daarbij ook oog voor een groene uitstraling van het geheel.

3.4.2. Beleidsregel ‘Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)’

Met het oog op het aanpassen van de woningvoorraad heeft de raad van de gemeente Roerdalen op 12 december 2019 de beleidsregel ‘Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)’ vastgesteld. De beleidsregel is een nadere uitwerking van hetgeen is bepaald in de regionale ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021’ en is van toepassing op alle woningbouwontwikkelingen die niet zijn opgenomen op de planvoorraadlijst. Met de realisatie van voorliggende plan is voor 11 woningen sprake van een toename op de planvoorraad. Aan het initiatief kan daarom uitsluitend medewerking worden verleend wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 ‘Nee, tenzij-principe’ van de beleidsregel:

1. De ruimtelijke kwaliteit en locatie moeten akkoord zijn.
Er is sprake van een inbreidings- en herstructureringslocatie. Met de herontwikkeling van de Petrusberg wordt er invulling gegeven aan een centrale locatie in de kern Sint Odiliënberg. De woningen worden op een goede (stedenbouwkundige) manier worden ingepast in het huidige straatbeeld. Het concrete stedenbouwkundige ontwerp wordt nog nader uitgewerkt. Om die reden is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan hiervoor een specifieke regeling opgenomen.

2. De woningen moeten passen in de Kwaliteitsenvelop zoals opgenomen in bijlage 5 van de ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021’.
Uit de kwaliteitsenvelop volgt dat er nog behoefte is aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen. Het plan is derhalve passend.

3. Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project.
Hier wordt aan voldaan omdat er in totaal 11 woningen (buiten de planvoorraad) worden toegevoegd. De andere 20 woningen worden uit de transformatie-eenheden gehaald en hoeven derhalve niet getoetst te worden aan onderhavige beleidsregel.

4. Compensatie door fysieke onttrekking van een woning dan wel de uitruil met planologisch vastgelegde bouwtitels is niet mogelijk.
In onderhavige situatie is sprake van een herontwikkelingslocatie waarbij sprake is van reeds bestaande bebouwing (met een behoorlijke oppervlakte) met een maatschappelijke functie. Voor een dergelijk oud gebouw kan geen geschikte herinvulling worden gevonden binnen de bestaande bebouwing. Kijkend naar de aard en ligging van het gebied is woningbouw de meest geschikte vervolgfunctie. Daarbij wordt in onderhavige voorzien in sociale huurwoningen. Wonen Limburg als eigenaar van diverse sociale huurwoningen in de gemeente zou in een theoretisch geval wellicht sociale huurwoningen elders kunnen saneren en hiervoor kunnen inzetten. Die wordt echter niet wenselijk geachte gelet op de behoefte aan dit type woningen. Om die reden is er geen uitruil met planologisch vastgelegde bouwtitels mogelijk.

5. Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021:
a. Er moet sprake zijn van inbreiding;
b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie;
d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Het plan kan op voorhand voldoen aan drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Sint Odiliënberg. Daarnaast is er sprake van een herstructureringslocatie. De verouderde bebouwing van het complex Petrusberg wordt vervangen door nieuwbouw die beter past in de omgeving. Tot slot is er sprake van levensloopbestendige woningen. Het woningbouwprogramma bestaat uit grondgebonden seniorenwoningen en appartementen met lift.

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 appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen staat het compensatiebedrag op € 0,-.

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

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1. Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

De meest toepasselijke categorie bij binnenstedelijke herontwikkelingen is categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op 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.

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,7 hectare. De 'voorvraag' die eerst dient te worden beantwoord is of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Het al dan niet zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject is niet alleen afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Het zal steeds van de concrete omstandigheden van het geval afhangen of daadwerkelijk sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Deze omstandigheden houden onder meer verband met de aard en de omvang van de voorziene (wijziging van de) stedelijke ontwikkeling.

In de voorliggende situatie is sprake van de realisering van een bouwplan ter plaatse van een bestaand bebouwd/stedelijk gebied. Op deze plek is thans een groot leegstaand zorgcomplex gesitueerd, dat wordt gesloopt ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van woningbouw.

Gelet op het bovenstaande kan de beoogde ontwikkeling worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een aanmeldnotitie is derhalve noodzakelijk. De aanmeldnotitie is in de bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt dat belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu, de leefomgeving en natuur kunnen worden uitgesloten. Voor zover er milieueffecten optreden worden deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Het plangebied kent op basis van de archeologische verwachtingskaart een gemiddelde waarde. In het thans vigerende bestemmingsplan is dit uitgedrukt met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'. Daarbij geldt dat een archeologisch onderzoek alleen dan niet aan de orde is als:

- De oppervlakte van de bebouwing minder dan 1.000 m2 bedraagt; en,
- De ondergrondse bouwdiepte niet verder gaat dan 40 cm.

In onderhavige situatie wordt een plan voorzien waarbij de bebouwing meer gaat zijn dan de referentie oppervlakte van 1.000 m2. Ook qua bouwdiepte zal de maximale 40cm overschreden worden. Echter, de definitieve invulling van het bouwplan is nog niet bekend.

De bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' blijft derhalve gehandhaafd. Voor werkzaamheden die in toekomst in het gebied plaatsvinden geldt daarmee de beperkingen zoals opgenomen in deze dubbelbestemming nog steeds.

4.2.2 Cultuurhistorie

De locatie kent, op basis van gemeentelijke beleidsdocumenten, geen cultuurhistorische status. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hierdoor geen belemmeringen.

4.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Soortenbescherming
Een onderzoek naar de diverse beschermde soorten en de eventuele invloed van het plan is uitgevoerd ten behoeve van de sloop van de bestaande opstallen. Daaruit is gebleken dat geen aanwezige beschermde soorten een belemmering vormen voor de beoogde planologisch besluitvorming. Het rapport is in de bijlage bij deze toelichting gevoegd. De sloop is momenteel in uitvoering.

Stikstofdepositie
De realisatie van voorliggend bestemmingsplan kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen beschermde natuurgebieden in de omgeving. Daarom is gekeken naar de mogelijke stikstofdepositiebijdrage op de omliggende Natura 2000-gebieden. Hiertoe is een notitie opgesteld die in de bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Samengevat luidt de conclusie als volgt.

Met het ingaan van de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering per 1 juli 2021 valt de bouwfase onder de partiële vrijstelling natuurvergunningplicht. De verplichting tot het nemen van emissiebeperkende maatregelen hangt daarbij samen met Artikel 7.19a van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit artikel is onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Deze gaat in op 1 juli 2022. Tot die tijd geldt de verplichting tot het beperken van de emissies in bouw- of aanlegfase dus nog niet.

Voor de gebruiksfase is gekeken naar de huidige en de beoogde situatie. In de huidige situatie zijn al bronnen aanwezig. Dit betreft namelijk een zorgcomplex met gasinstallatie en bijbehorende verkeersgeneratie. In de nieuwe situatie zullen woningen komen die ‘gasloos’ worden uitgevoerd. Daarnaast zal de verkeersgeneratie afnemen gelet op de CROW richtlijnen afnemen.

Geconcludeerd wordt dan ook dat gelet op het feit dat gekozen wordt voor een duurzame en ‘gasloze’ manier van wonen en het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal afneemt dat er ten aanzien van de stikstofdepositie en de effecten hiervan op Natura2000 gebieden geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van belangrijke milieugevolgen voor Natura 2000- gebieden.

4.4 Waterparagraaf

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop.

In onderhavige situatie is voor de bestaande toestand sprake van een nagenoeg volledige bebouwing en/of verharding. In de nieuwe situatie gaat ruimte zijn voor water en de noodzakelijk volledige afkoppeling van het hemelwater. De feitelijke situatie gaat er dus op vooruit.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Alle hemelwater van de nieuwe bebouwing zal worden afgekoppeld en worden vastgehouden in het gebied.

4.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen (op basis van functie-klasse in het kader van de Wet bodembescherming) en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Opgemerkt wordt dat de functieklasse van de bodem niet verandert. Althans niet in de zin dat de nieuwe functie gevoeliger gaat worden. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt is voor de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging.

Bovendien wordt opgemerkt dat zodra een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd voor de realisering van de nieuwbouwobjecten, beschouwd dient te worden of het verrichten van een bodemonderzoek op deze plekken nog noodzakelijk is. Dit onderzoek heeft reeds plaatsgevonden parallel aan de sloop. De resultaten zijn in de bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie luidt dat voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan de bodemkwaliteit voldoende en geschikt is. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is verder niet noodzakelijk.

4.6 (Ondergrondse) infrastructuur

Er liggen in het besluitgebied en de omgeving geen planologisch beschermde leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen functiewijziging. Met de aanwezige kabels en leidingen is c.q. wordt rekening gehouden bij de ontwikkeling van het plangebied.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals de woningen uit voorliggend plan, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Het plangebied van onderhavig initiatief kan aangemerkt worden als 'rustige woonwijk'. Het plangebied is omgeven door woonfuncties en kent zelf momenteel een maatschappelijke functie.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen kijkend naar het vigerende bestemmingsplan zijn er geen hinder veroorzakende functies in de omgeving. Richtafstanden zijn verder niet aan de orde.

Het plan past dan ook in een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.8 Geurhinder

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Het tijdstip van inwerkingtreding van de wet is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 december 2006. Op 18 december 2006 is de Wet geurhinder en veehouderij gepubliceerd.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Hiervoor dienen de minimale afstanden van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom te worden aangehouden. Deze afstanden gelden van emissiepunt van het dierenverblijf tot de gevel van het gevoelige object. Tussen de gevel van het dierenverblijf en de gevel van het gevoelige object geldt een minimale afstand van 50 meter bij objecten binnen de bebouwde kom en 25 meter bij objecten buiten de bebouwde kom.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een woonfunctie. Hiermee wordt geen geurhinder veroorzaakt richting de omgeving. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een toename van de geurbelasting aan gevoelige objecten in de omgeving.

In de naaste omgeving is verder ook geen veehouderij gelegen die geurhinder zou kunnen veroorzaken op de recreatieparken. Het aspect geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Wet geluidhinder (Wgh)
Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Spoorweglawaai
In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Het aspect spoorweglawaai vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Industrielawaai
In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Wegverkeerslawaai
Het onderhavige plangebied is gelegen in de directe omgeving van een aantal wegen. Deze wegen kennen allen een snelheidsregime van 30 km/uur. De weg kent derhalve in beginsel geen geluidzone in het kader van de Wgh. Het aspect wegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor de realsering van het beoogde bouwplan.

Verder is nog te zeggen dat de afstand van de Schaapsweg (drukste weg nabij het plangebied) tot de nieuwe bebouwing circa 25 meter bedraagt gemeten vanaf het hart van de weg. Deze afstand is ruim voor dit type weg.

Het is voorts aannemelijk dat door middel van het treffen van bouwkundige voorzieningen bij de realisatie een goede geluidssituatie gerealiseerd kan worden passend binnen een goede ruimtelijke ordening. Voorwaarde is wel dat bij de aanvraag omgevingsvergunning (middels akoestische berekeningen, mogelijk in combinatie met een toegespitste materialisering) aangetoond wordt dat het geluidsniveau binnen in de nieuwe woningen zal voldoen aan de normen uit het Bouwbesluit 2012.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals gezegd een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitoefening van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die van invloed zijn op de nieuwe woningen of waarop de nieuwe woningen mogelijk beperkend werken.

Gelet op voorgaande kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect geluid geen sprake is van een invloed op een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wm is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) voor fijnstof en stikstofoxiden (NO2).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatie specifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

4.10.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting

De voorgenomen ontwikkeling betreft geen grootschalige infrastructurele of industriële ontwikkeling en geen ontwikkeling van een veehouderij (strikt genomen zelfs een planologische sanering van een veehouderij). De uitstoot van fijnstof zal met de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen, waarmee sprake is van een zogenaamde NIBM-ontwikkeling. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

4.10.2. Luchtkwaliteit ter plaatse van de inrichting

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is alleen van toepassing bij het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

Gekeken is naar de achtergrondconcentratie aan fijnstof en stikstofoxiden om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Vanuit de landelijke wetgeving is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wanneer de achtergrondconcentratie niet meer dan 40 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) bedraagt.

Volgens gegevens van de grootschalige depositiekaarten, zoals zijn opgenomen in de Atlas van de Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bedraagt de achtergrondconcentratie van fijnstof ter plaatse minder dan de gestelde norm. Aangezien de achtergrondconcentratie van zowel fijnstof als stikstofoxiden (aanzienlijk) minder dan bedragen is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11 Externe veiligheid

Externe Veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Daarnaast wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'. Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.
Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

4.11.1. Risicovolle inrichtingen

Op, rondom of in de nabijheid van de locatie bevinden geen risicovolle inrichtingen. Daarnaast geldt alleen voor bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) de verantwoordingsplicht wanneer binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit genomen wordt. Er is geen sprake van ligging binnen het invloedsgebied van bedrijven welke vallen onder Bevi. Tevens worden bij de voorgenomen ontwikkeling geen installaties en/of inrichtingen opgericht die vallen onder het Bevi en/of waarvoor veiligheidsafstanden van toepassing zijn vanuit het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Er is daarmee geen sprake van een inrichting of installatie die mogelijk zal leiden tot risico's aan de omgeving.

4.11.2 Transport (spoor-, vaar- en autowegen) en buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het externe veiligheidsbeleid bij vervoer gevaarlijke stoffen door transport- en buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevt en het Bevb zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

Nabij de locatie is verder geen transportweg of buisleiding gelegen. Het groepsrisico hoeft op deze grond dan ook verder niet verantwoord te worden.

4.12 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het terrein geschiedt vanuit de bestaande in-/uitritten. En parkeren geschiedt volledig op eigen terrein. Dit is verankerd in de planregels.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Wettelijk kader

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Analoge verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende onderdelen weergegeven:

- De grens van het plangebied;
- De bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden.

5.3 Planregels

De planregels zijn als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen. Definiëring van begrippen, voor zover deze begrippen afwijken van het ‘normale’ spraakgebruik en/of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de begripsdefinitie in dit hoofdstuk;
- Wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
Regels behorende bij de verschillende bestemmingen die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Per hoofdfunctie is een bestemmingsregeling opgenomen die bestaat uit:

- Bestemmingsomschrijving. Beschrijving gebruik betreffende gronden en bijbehorende gebouwen;
- Bouwregels. Beschrijving van de toelaatbare bouwwerken met indien van toepassing
- Nadere eisen voor bouwen;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk;
- Wijzigingsbevoegdheden, mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken.

Ten aanzien van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels uit van de betreffende bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels. Algemene bepalingen die van toepassing zijn op alle bestemmingen. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Bijlage(n) bij de regels.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat kader is voor de wijziging van het bestemmingsplan met de eigenaar (Wonen Limburg) ten behoeve van het wettelijk vereist kostenverhaal een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn tevens maatwerkafspraken opgenomen in het kader van het LKM.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan. Dit is in de gesloten anterieure overeenkomst geregeld.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege het slechts beperkte belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan niet eerst vanuit de gemeente ter formeel vooroverleg toegestuurd aan de provincie. Het plan is wel eerder besproken met partijen.

7.2 Procedure

Het bestemmingsplan, ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening doorloopt de volgende procedure:

- Ontwerp:
    - Publicatie en terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;
    - Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad;
- Vaststelling:
    - Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
    - Publicatie en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en vastgestelde bestemmingsplan.

Eventueel kan gedurende de beroepstermijn beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Inspraak- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd (vanaf 16 augustus 2021), na voorafgaande publicatie op 13 augustus 2021. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid zienswijzen op het plan kenbaar te maken. In die periode zijn twee (identieke) zienswijzen ingediend. Op basis van deze zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. De verbeelding en de planregels zijn verder ongewijzigd gebleven.