Adviesbureau Theelen

ONDERZOEK - RUIMTELIJKE ORDENING - PLANOLOGISCH ADVIES

Ruimtelijke motivering voor de fysieke leefomgeving
ten behoeve van een omgevingsvergunning
voor de realisering van 8 appartementen
op de hoek Vijverweg - Molenbergweg te Herkenbosch
gemeente Roerdalen

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)



Planstatus:	Ontwerp
Plannaam:	Hoek Vijverweg - Molenbergweg Herkenbosch
Datum:	15 juli 2025
Opdrachtgever:	Zakelijk

Borgshof 10, 6067 DA Linne
T: 0475-463491 M: 06-51 93 76 40
✉ adv.theelen@planet.nl www.adviesbureau-theelen.nl
IBAN: NL84 INGB 0682 7534 75 K.v.K. Roermond nr. 13029248 BTW-nr. NL8035.30.298.B01

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Ligging plangebied ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4
2 Huidige situatie en toekomstige situatie ... 5
2.1 Huidige situatie ... 5
2.2 Toekomstige situatie ... 8
3 Toetsing aan het omgevingsplan ... 15
3.1 Omgevingsplan (van rechtswege) & procedure BOPA ... 15
4 Kaders ruimtelijk beleid ... 16
4.1 Rijksbeleid en instructieregels ... 16
4.2 Toetsing provinciaal beleid ... 17
4.3 Toetsing regionaal beleid ... 19
4.4 Toetsing gemeentelijk beleid ... 20
5 Fysieke leefomgeving en milieu ... 24
5.1 Inleiding ... 24
5.2 Milieuaspecten ... 24
5.3 M.e.r.- beoordeling ... 30
5.4 Omgevingsveiligheid ... 31
5.5 Water ... 32
5.6 Archeologie, cultuurhistorie en landschap ... 34
5.7 Ecologie en stikstof ... 36
5.8 Verkeer en parkeren ... 39
5.9 Duurzaamheid en gezondheid ... 41
5.10 Openbare ruimte en ondergrond ... 41
5.11 Stedenbouw ... 42
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid ... 43
6.1 Participatie ... 43
6.2 Vooroverleg ... 43
6.3 Economische uitvoerbaarheid ... 43
6.4 Procedure ... 44
7. Conclusie Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties (Etfal) ... 45
8. Bijlagen ... 47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de realisering van 8 appartementen op de hoek van de Vijverweg en de Molenbergweg te Herkenbosch, in de gemeente Roerdalen, is een ruimtelijke motivering opgesteld ten behoeve van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het omgevingsplan. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning dient een afweging te worden gemaakt of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Dit initiatief komt in de plaats van een eerder plan uit 2023 met 3 woningen op deze locatie. Ten behoeve van het oorspronkelijke plan is de verouderde bestaande bebouwing reeds gesloopt.

1.2 Ligging plangebied

Het initiatief is gesitueerd in het zuid-oostelijk deel van de dorpskern Herkenbosch van de gemeente Roerdalen. De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie op de percelen bekend als sectie B nummers 2423 (circa 630 m^2) en 2360 (circa 215 m^2) te Herkenbosch. De locatie wordt omringd door bebouwing (voornamelijk woningen).



Ligging percelen sectie B nr. 2423 en 2360 Herkenbosch

Met de voorliggende ruimtelijke motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

De brief van de gemeente Roerdalen d.d. 11 december 2024, als antwoord op een eerste ingediend schetsplan, is leidend. In het gemeentelijk standpunt is gesteld dat een ruimtelijke procedure noodzakelijk is. Het initiatief is getoetst aan de regels van het Omgevingsplan gemeente Roerdalen. Door de inwerking treding van de Omgevingswet functioneren de bestemmingsplannen van de gemeente als "Omgevingsplan van rechtswege".

De herontwikkeling van deze locatie met 8 appartementen speelt duidelijk in op de behoefte aan nul treden wonen in Herkenbosch en is passend in de gemeentelijke Omgevingsvisie en het gemeentelijk woonbeleid.

Binnen het omgevingsplan zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om medewerking te verlenen aan het verzoek. Hierdoor is het doorlopen van een buitenplanse ruimtelijke procedure noodzakelijk. Het initiatief moet hierbij voldoen aan het principe van “een evenwichtige toedeling van functies aan locaties” volgens de Omgevingswet. Om dit te onderbouwen wordt deze motivering inclusief de benodigde onderzoeken aangeleverd.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan en wordt de strijdigheid benoemd. In hoofdstuk 4 worden de relevante ruimtelijke kaders beschreven van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling zijn op de omgeving. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke (participatie) en economische uitvoerbaarheid van het plan beoordeeld. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de conclusies beschreven. Hoofdstuk 8 bevat de verwijzing naar de bijlagen.

2 Huidige situatie en toekomstige situatie

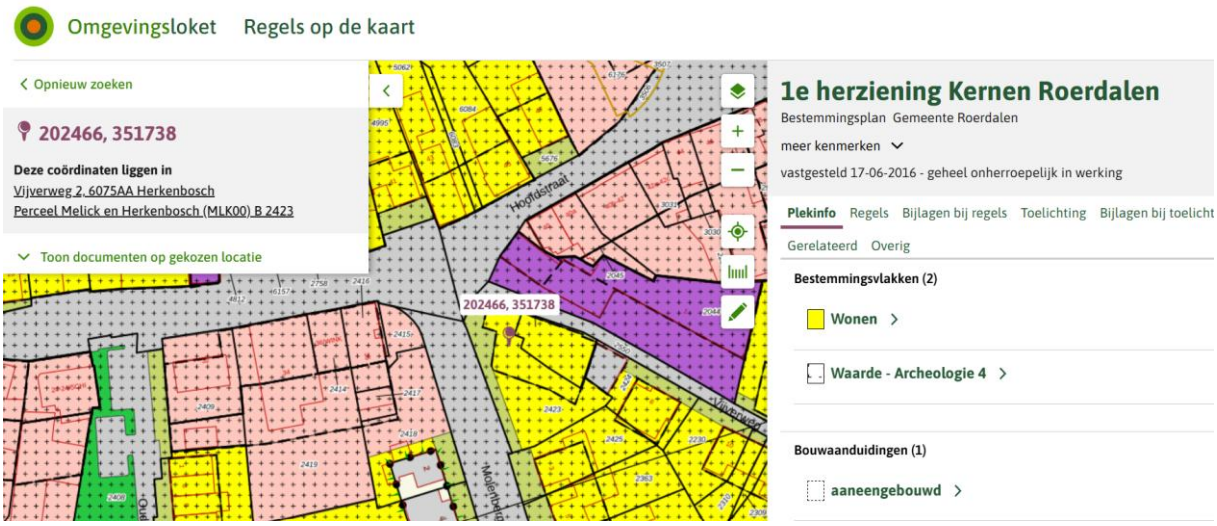
2.1 Huidige situatie

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de huidige planologische en feitelijke situatie op het perceel.

Planologische situatie
Het perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” (nu omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Roerdalen, met de enkelbestemming “Wonen”. Tevens geldt de dubbel-bestemming “Waarde – Archeologie 4”. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m^2 en een verstoringsdiepte vanaf 40 cm -mv. Binnen de bouwregels is het niet toegestaan om nieuwe woningen toe te voegen.

Tenslotte geldt volgens artikel 36.8 de “milieuzone - roerdalslenk III”, waarbij het onder meer verboden is om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet functioneren de bestemmingsplannen van de gemeente als “Omgevingsplan van rechtswege”. Binnen het omgevingsplan zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om medewerking te verlenen aan het verzoek. Hierdoor is het doorlopen van een buitenplanse ruimtelijke procedure noodzakelijk
.



Fragment verbeelding locatie Vijverweg-Molenberg Herkenbosch in Omgevingsplan Roerdalen

Feitelijke situatie
De historie van Herkenbosch gaat terug tot de prehistorie. In de 15e eeuw ontstaan de eerste contouren van het huidige Herkenbosch met de bouw van kasteel Daelenbroeck. Het kasteel is, net als het dorp, gelegen aan de rand van het rivierdal van de Roer op een dekzandrug (een verhoging van zand). Het dorpshart is aanwezig in de vorm van het Kerkplein.

De locatie betreft twee percelen die recentelijk bebouwd waren op de hoek van de Vijverweg-Molenbergweg te Herkenbosch (Vijverweg 2 en 4 te Herkenbosch). De bebouwing is gesloopt in 2022 en de locatie is nu braakliggend.



Plangebied voor en na sloop 2023

De Vijverweg bevindt zich ten noordoosten van de locatie. De Molenbergweg bevindt zich ten zuidwesten van de locatie. Aangrenzend bevindt zich nog een deel van de oorspronkelijke bebouwing (waarvan het deel op de locatie is gesloopt) ten zuidoosten van de locatie. In de omgeving van de locatie bevinden zich hoofdzakelijk woningen met bijhorende tuinen.



Plangebied voor en na sloop 2023



Zicht op te bebouwen perceel sectie B nr. 2423 na sloop in 2023

De gronden in de omgeving van het project hebben de volgende functies:

- vrijstaande woning Vijverweg 8;
- vrijstaande woningen Molenbergweg 3 en 2;
- cafétaria Molenbergweg 36;
- voormalige Bouwmaterialen en Tegelhandel Har Dohmen Vijverweg 1, het bedrijf is op 31 december 2019 opgeheven, de bedrijfsbestemming is vigerend;
- infrastructuur in de vorm van wegen.

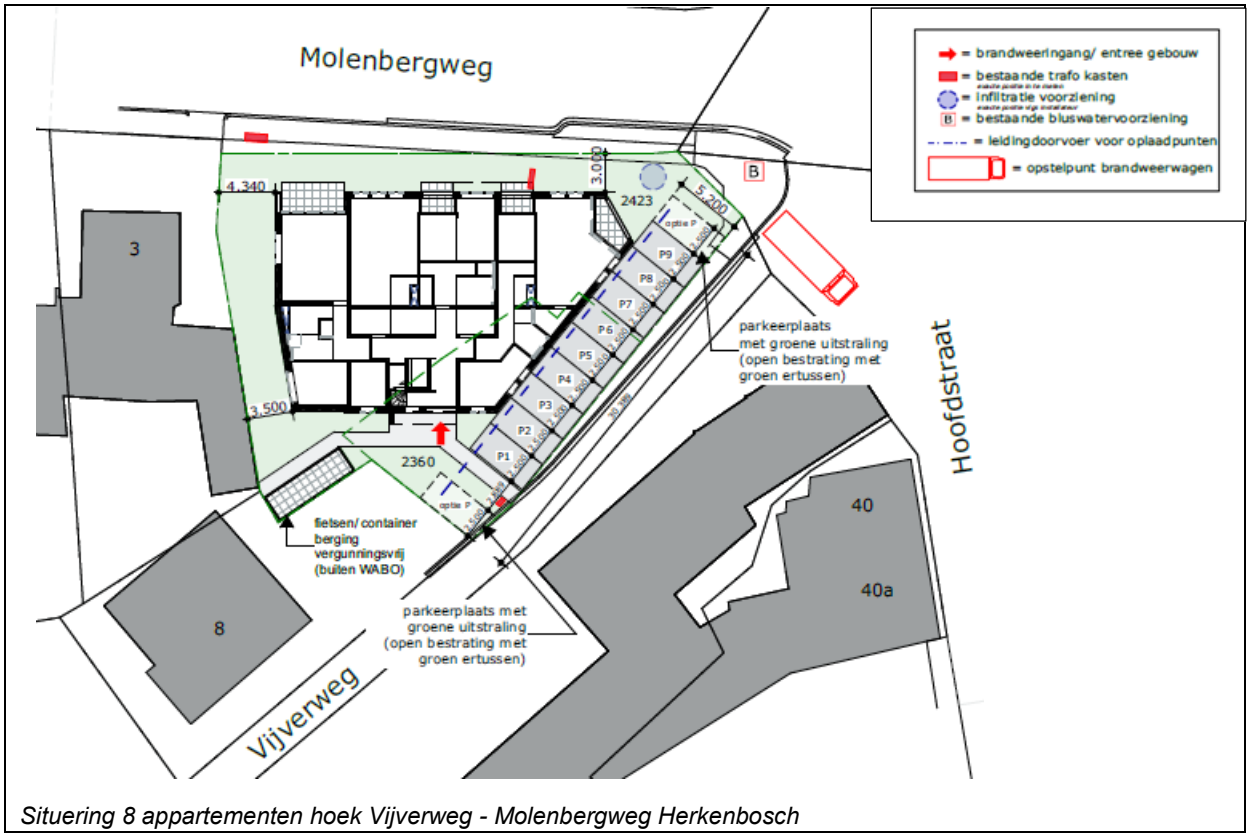


Zicht op Molenbergweg na sloop in 2023 Herkenbosch

2.2 Toekomstige situatie

Na het bouwrijp maken van de kavel wordt een appartementencomplex in twee bouwlagen met kap gerealiseerd. De 8 appartementen zijn nultreden-woningen met de volgende kenmerken volgens het voorlopige ontwerp d.d. 5 februari 2025:

- de entree van het gebouw ligt aan de Vijverweg;
- de oppervlakte per appartement varieert van 97,1 m^2 - 122,00 m^2;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
- het parkeren is gesitueerd aan de Vijverweg met 11 parkeerplaatsen;
- de woningen zijn onderscheidend in relatie tot duurzaamheid door extra energie-neutrale investeringen in isolatie, zonnepanelen, en warmtepomp in een modern en strak ontwerp en bevinden zich in het segment betaalbare koop met een maximale koopprijs voor 2025 van € 405.000,-. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast.



Situering 8 appartementen hoek Vijverweg - Molenbergweg Herkenbosch

Onderstaand een selectie van de gevelbeelden en plattegronden van Engelman Architecten te Roermond van het definitieve ontwerp. Het plan is gelegen in een welstandsvrij gebied en is daarom niet voorgelegd aan de omgevingscommissie. Het definitieve ontwerp voor de aanvraag omgevingsvergunning d.d. 13 mei 2025 is ingesloten als **bijlage 1.**



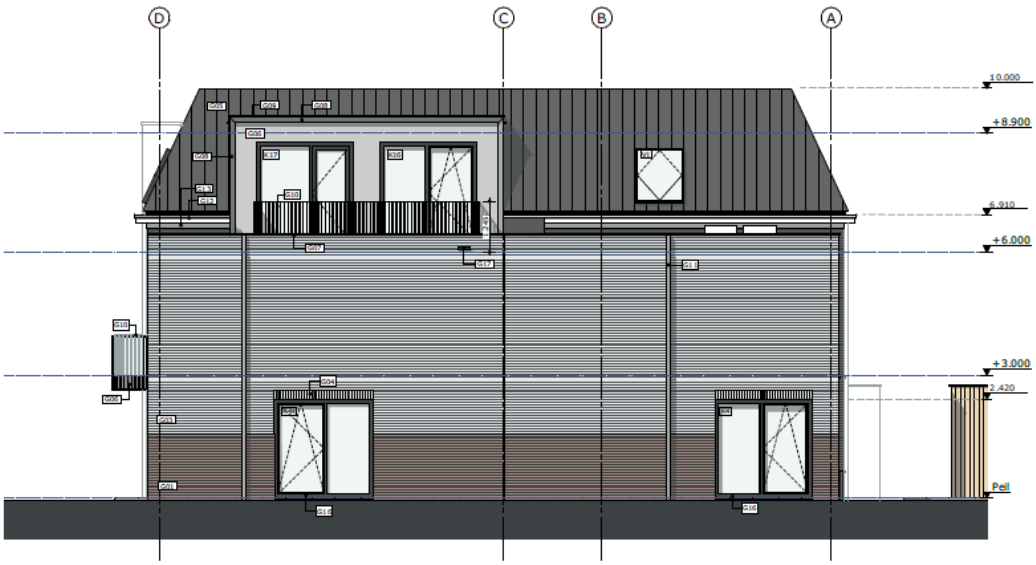
Voorgevel Molenbergweg



Rechtergevel Vijverweg



Achtergevel Molenbergweg



Linkergevel Molenbergweg



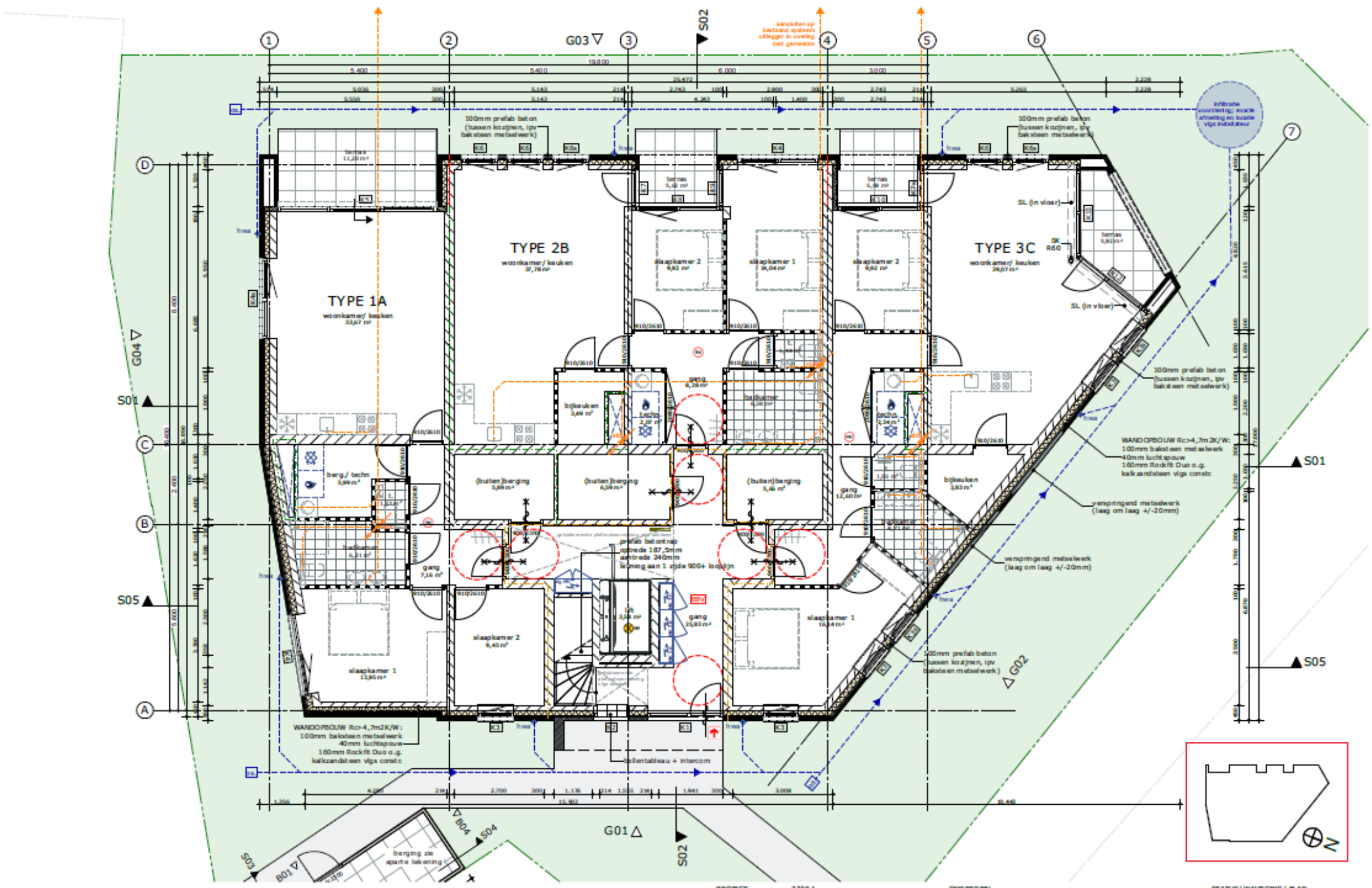
Impressie gevel Molenbergweg



Impressie gevel hoek Vijverweg - Molenbergweg



Impressie entree Vijverweg

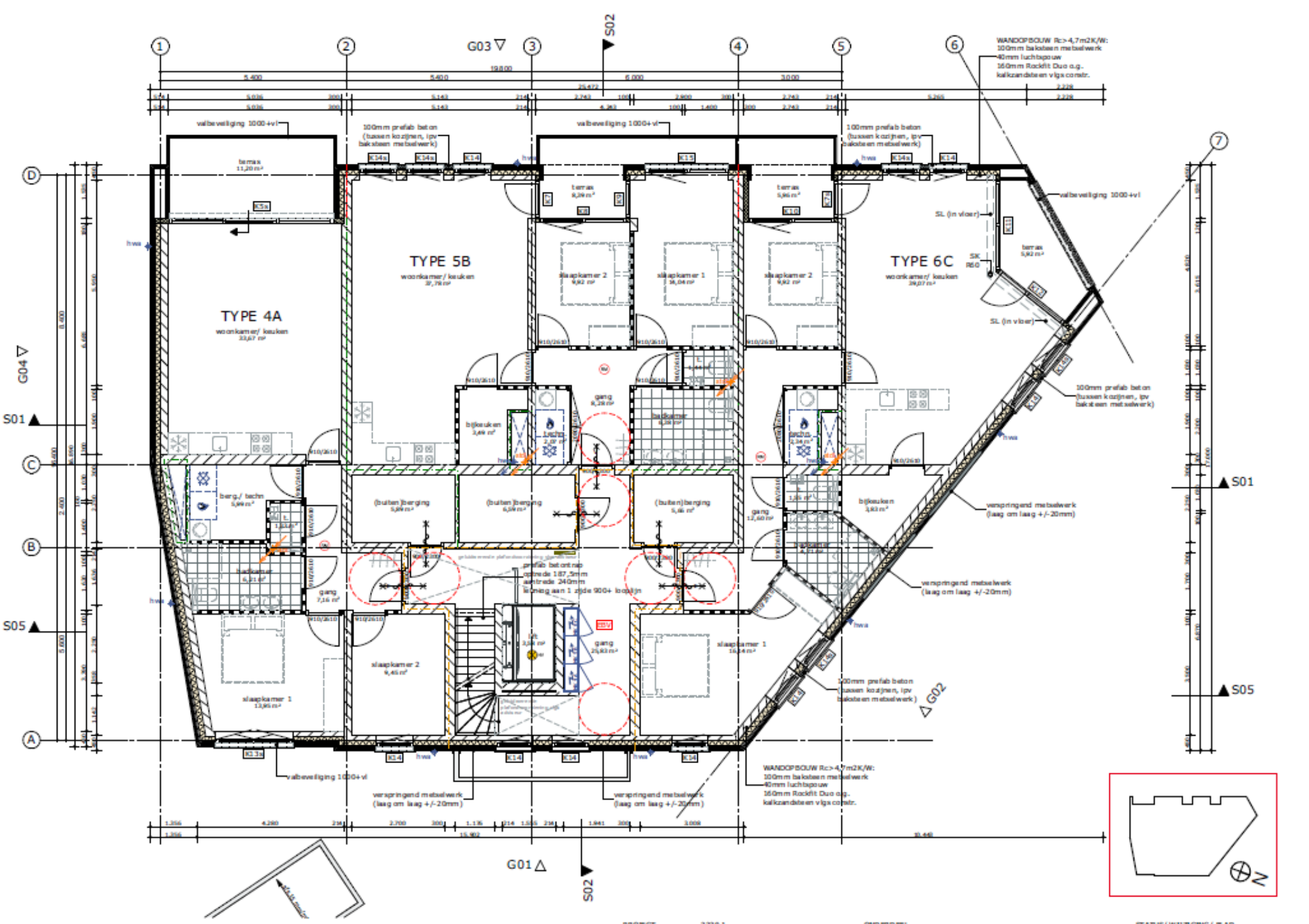


1:100 P00 begane grond

PROJECT 2220.1
APP. Vijver - Molenbergweg Herkb.
Roerdalen

ONDERDEEL
PLATTEGRONDEN
P00

STATUS/ WIJZIGING/ BLAD
DEFINITIEF
2220.1 TEK 20250513 D001

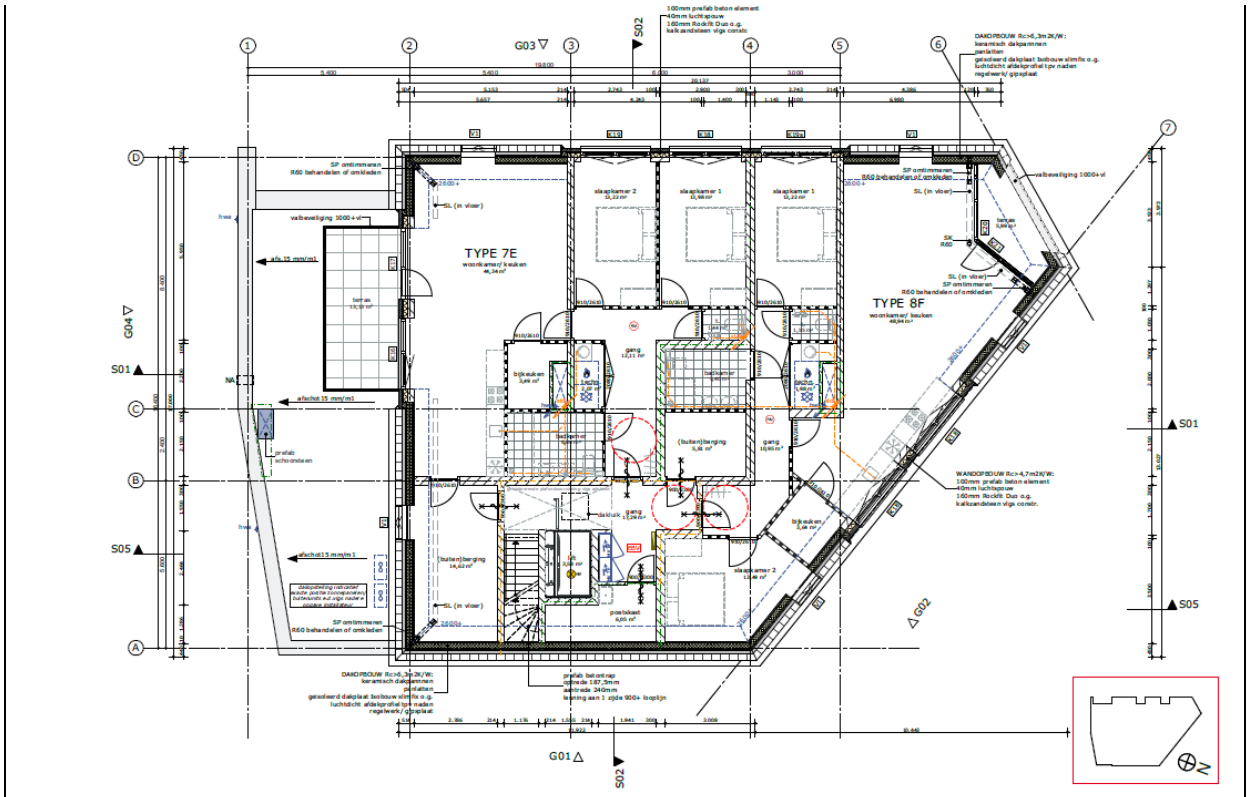


1:100 P01 verdieping

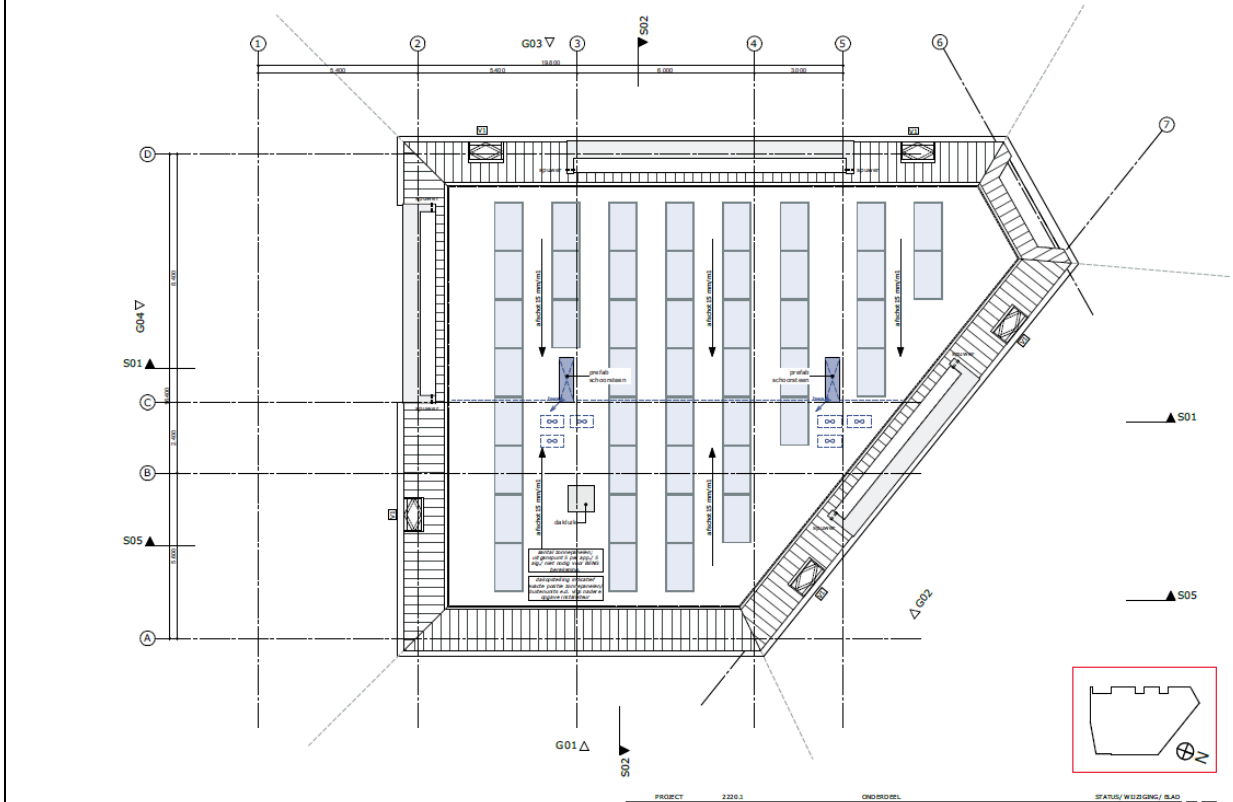
PROJECT 2220.1
APP. Vijver - Molenbergweg Herkb.
Roerdalen

ONDERDEEL
PLATTEGRONDEN
P01

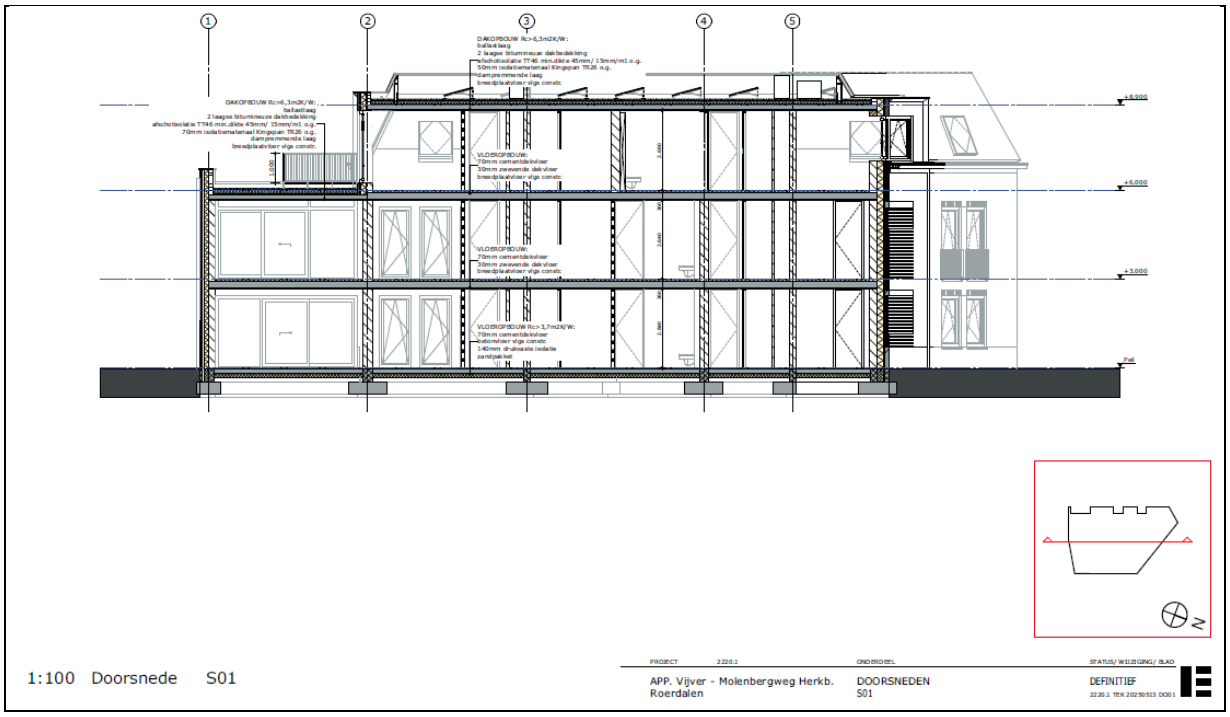
STATUS/ WIJZIGING/ BLAD
DEFINITIEF
2220.1 TEK 20250513 D001



1:100 P02 verdieping



1:100 P03 dakoverzicht



De gemeente mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties” ETFAL (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Dit betekent dat er sprake moet zijn van een balans tussen de verschillende functies binnen een gebied. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente (zie hoofdstuk 3).

Hierbij moet in ieder geval aangetoond worden dat:

a) Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
b) Het initiatief niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden.
c) Het initiatief past binnen de ‘Omgevingsvisie Roerdalen 2050’ inclusief het Kwaliteitskader Roerdalen (bijlage II Omgevingsvisie) en het geldende woonbeleid.
d) Er overleg is geweest over dit initiatief met de omgeving.
e) Er op eigen terrein wordt voldaan aan de richtlijnen van het CROW (publicatie 744, Parkeerkerncijfers 2024) ten aanzien van parkeren voor bewoners en bezoekers en een inrichtingsplan voor de locatie wordt opgesteld.
f) Dat opvang en berging van hemelwater op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Het plan zal daarom worden getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Deze milieukundige aandachtspunten van het plan, waaronder bodem, geluid, luchtkwaliteit, etc. worden in hoofdstuk 4 verder gemotiveerd.

3 Toetsing aan het omgevingsplan

3.1 Omgevingsplan (van rechtswege) & procedure BOPA

De locatie is in het omgevingsplan van rechtswege bestemd als “Wonen” volgens artikel 17. Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” volgens artikel 26. Het realiseren van de 8 woningen is in strijd met de bouwregels, omdat er slechts 2 aaneen gebouwde woningen toegestaan zijn. Het beoogde plan past niet in deze situatie. Er zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig op de eerste dag van de in werking treding van dit bestemmingsplan. Er waren twee woningen aanwezig (gesloopt in 2023). De regels van het bestemmingsplan bevatten geen afwijk- of wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan medewerking zou kunnen worden verleend.

Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen zoals o.a. het bestemmingsplan (wanneer dit nog niet is omgezet naar een omgevingsplan) en de bruidsschat (voor zover nog niet verwerkt in het omgevingsplan).

Binnen het omgevingsplan zijn vervolgens geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om medewerking te verlenen aan het verzoek. Hierdoor is het doorlopen van een buitenplanse ruimtelijke procedure noodzakelijk.

De gekozen procedure om het planvoornemen mogelijk te maken, betreft in dit geval een omgevingsvergunning ‘Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)”. Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor het voorbereiden van de BOPA-omgevingsvergunning bestaan twee mogelijke procedures. Uitgangspunt is de zogenoemde ‘reguliere procedure’ van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat houdt kort gezegd in dat een beslissing wordt genomen op de aanvraag, waartegen bezwaar tegen kan worden gemaakt, waarop een beslissing op bezwaar wordt genomen. Deze beslissing op bezwaar is vervolgens vatbaar voor beroep en hoger beroep. Het besluit op de aanvraag moet bij de reguliere procedure binnen acht weken (twaalf weken als instemming van een ander bestuursorgaan nodig is) na ontvangst van de aanvraag worden genomen, eventueel te verlengen met ten hoogste zes weken (art. 16.64 Omgevings-wet).

Op dit uitgangspunt gelden uitzonderingen voor bepaalde gevallen, waarbij het besluit op de aanvraag wordt voorbereid met toepassing van de zogeheten ‘uitgebreide procedure’ van afdeling 3.4 van de Awb. Hierbij wordt eerst een ontwerpbesluit ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, waarna een definitief besluit wordt genomen, waartegen beroep en vervolgens hoger beroep openstaan. De uitgebreide procedure is in beginsel een langere voorbereidingsprocedure dan de reguliere procedure.

Voor het voorliggende plan geldt de reguliere procedure.

4 Kaders ruimtelijk beleid

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en de beleidsplannen van de gemeente Roerdalen.

4.1 Rijksbeleid en instructieregels

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op het Rijksbeleid (Nationale Omgevingsvisie). Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De beoogde ontwikkeling, de bouw van 8 appartementen, is niet in strijd met de 21 nationale belangen, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

In hoofdstuk 5 van het In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Voor de aanvraag zijn deze instructieregels niet allemaal even relevant. In hoofdstuk 4 wordt daar waar nodig hierop ingegaan. De Ladder voor duurzame verstedelijking is tevens een instructieregel van het Bkl voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen vanaf 11 woningen. Een laddertoets is dan ook niet aan de orde voor het plan, omdat het aantal woningen beperkt blijft tot 8.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, waardoor geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde woningbouwontwikkeling met 8 nieuwe appartementen is dan ook niet in strijd met de nationale belangen, zoals verwoord in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de 4 algemene maatregelen van bestuur (AmvB's) onder de Omgevingswet.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Het project voor de realisering van de 8 appartementen dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor woningbouw is het volgende bepaald:

"Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt".

Een laddertoets is dan ook niet aan de orde voor het plan. Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de "Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties" worden gemotiveerd. Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een "Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties". Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet.

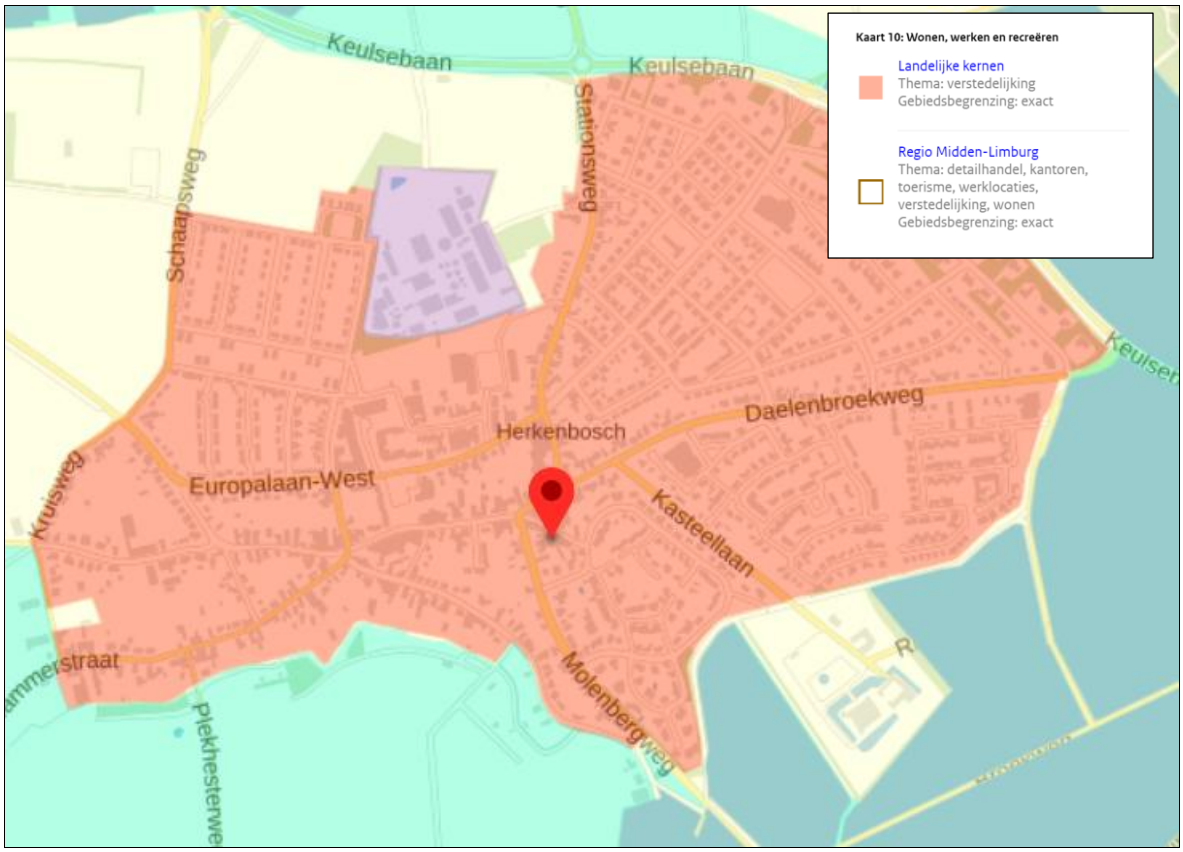
4.2 Toetsing provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)
De Omgevingsvisie Limburg is een lange termijnvisie waarin voor de periode tot 2030 - 2050 aangegeven wordt hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en daarbij steeds de balans zoekt tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014).

De POVI is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De provincie moet beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in het kader van de nieuwe Omgevingswet. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

De zoneringen op grond van het oude POL2014 zijn in POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de vastgestelde POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone hoofdtype 'Bebouwd gebied", in de categorie "Landelijke kern". De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie heeft niet geleid tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden bij het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2021 (OVL)
De OVL 2021 is vastgesteld op 16 december 2022 en is in werking getreden met de nieuwe omgevingswet op 1 januari 2024. De OVL vormt de vertaling van de ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie naar regels. De locatie ligt in het bebouwd gebied van een landelijke kern van de regio Midden-Limburg. Voor de landelijke kern vormt het bestaand bebouwd gebied uit de omgevingsverordening 2014 de basis.



Omgevingsverordening Limburg d.d. 25 mei 2021 met locatie rode speld

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van 8 appartementen is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (uitspraak 201608869/1/R3). In de paragraaf 3.1 Rijksbeleid is gemotiveerd er geen sprake is van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”.

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft volgens de Omgevingsverordening dat:

a. er rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. er sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio’s bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
e. de realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de bovengenoemde beleidskaders onder a t/m d van de provincie Limburg.

Er is voldaan aan de principes uit de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OVL) door toevoeging van een type woning binnen het bestaand bebouwd gebied waaraan behoefte is, zoals blijkt uit het woningmarktonderzoek Roerdalen (24-02-2025).

4.3 Toetsing regionaal beleid

Voor het regionale beleid is de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025” relevant.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben gezamenlijk de Structuurvisie Wonen 2018 tot en met 2021 geactualiseerd.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen) is door de raad van de gemeente Roerdalen d.d. 7 juli 2022 vastgesteld. In deze Structuurvisie Wonen ligt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie moet zijn voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag.

Deze Structuurvisie is een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018 op basis van de nieuwe prognoses (Etil 2021) en de daadwerkelijke realisaties. Op grond van de prognoses van Etil geldt voor de gemeente Roerdalen op basis van de Structuurvisie een behoefte aan 68 woningen vanaf 2021 tot de zogenaamde huishoudentop (2025). Daarnaast is in de Structuurvisie de ambitie uitgesproken om – aanvullend aan deze huishoudens-prognose – tegemoet te komen aan extra toekomstige behoefte. Voor de periode 2021-2025 is in de Structuurvisie daarom voor de gemeente Roerdalen een groeiambitie van 75-100 woningen per jaar opgenomen.

Op 9 maart 2023 is door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, de Provincie Limburg, de Limburgse gemeenten, het Waterschap Limburg en de Limburgse Woningcorporaties, de Woondeal Limburg 2023 gesloten. Met als belangrijkste reden de (groeiende) behoefte aan betaalbare woningen kent de woondeal een eigen aanpak om te voldoen aan die behoefte van zowel woningen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

Er is o.a. overeengekomen dat een bijdrage geleverd wordt aan de nationale versnellings-opgave door tot en met 2030 minimaal 26.550 woningen toe te voegen in Limburg. Daarvan is 2/3 betaalbaar en wordt gestreefd naar een woningvoorraad, waarbij sprake is van 30% sociale huur.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het plan door de gemeente positief beoordeeld vanuit de behoefte aan dit type woning in het segment “betaalbare koop” uitgevoerd als “nultreden-concept”. Het bouwplan is daarbij in lijn met de behoeftevraag, zoals voortkomend uit de Structuurvisie Wonen. De realisatie van de 8 appartementen is haalbaar op de gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.

Het plan zal zonder huurwoningen worden gerealiseerd met uitsluitend 8 koopappartementen. Verevenen van niet gerealiseerde sociale huurwoningen is hoe Roerdalen lokaal invulling geeft aan de vertaalslag naar het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Verevening vindt plaats op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde Actieplan Versnellen Woningbouw.

Naast de behoefte aan woningen is in Roerdalen het percentage sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad lager dan de streefwaarde zoals overeengekomen in de Woondeal, en ook lager dan het landelijk gemiddelde van 27%.

Met als doel het toewerken naar de streefwaarde aan sociale huurwoningen in de woningvoorraad, zoals overeengekomen in de Woondeal, en anticiperend op het wetsvoorstel (wet versterking regie volkshuisvesting) van 13 februari 2025, wordt aangestuurd op het toevoegen van minimaal 27% sociale huurwoningen per woningbouwplan. Dat wordt gedaan om het toevoegen van sociale huurwoningen op een evenredige wijze te verdelen over de volledige te programmeren nieuwbouwopgave.

Om hier concreet richting aan te geven is in Roerdalen het “Actieplan Versnellen Woningbouw” (zie verder paragraaf 4.4) vastgesteld. Onderdeel van dat nieuwe woonbeleid is dat bij woningbouwplannen, waarbij het percentage sociale huurwoningen lager is dan het landelijk gemiddelde van 27%, naar rato een afdracht van € 25.000,- per niet gerealiseerde sociale huurwoning wordt gevraagd. In de anterieure overeenkomst wordt dit met de initiatiefnemer vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat het plan kwantitatief en kwalitatief inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025”.

4.4 Toetsing gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma.
2. Kwaliteitskader Roerdalen.
3. Vigerend bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen”.
4. Actieplan Versnellen Woningbouw.

Ad. 1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma
Op 1 januari 2024 is Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet vereenvoudigt de huidige regels en voegt ze samen. De Omgevingswet voegt 26 wetten in het ruimtelijke domein samen tot één wet. Alle regels over de fysieke leefomgeving vallen dan onder één wet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet doen ook enkele nieuwe beleidsinstrumenten hun intrede.

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld. Dit is een beleidsinstrument met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Deze visie is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie wordt daarna uitgewerkt in één omgevingsplan. Hierin komen alle gemeentelijke regels te staan, die maken wat er mogelijk is in een gebied. Het omgevingsplan vervangt de bestemmingsplannen en verschillende verordeningen over geluid, milieu, water en gezondheid. Het ingediende verzoek/bouwplan ligt in zijn geheel binnen de kerngrens van Herkenbosch, zoals die is opgenomen in de omgevingsvisie Roerdalen 2050. Naast de kerngrens van Herkenbosch is het verzoek/ bouwplan ook passend binnen de omgevingsvisie met betrekking tot de kwaliteit van wonen die de gemeente Roerdalen nastreeft.

In de omgevingsvisie is een van de thema’s “Wonen in Roerdalen”. Voor het bouwen van nieuwe woningen binnen de bestaande kernen geldt een 4-tal randvoorwaarden:

- <u>Dorpse karakter</u>

Een plan moet passen binnen het dorpse karakter. Met 8 nultreden woningen binnen de kern van Herkenbosch voldoet het plan aan de omgevingsvisie Roerdalen, omdat de kavel voldoende ruimte biedt met een inpassing in het straatbeeld.



Voorzijde percelen Molenbergweg

- Het plan moet passen binnen provinciale en regionale beleidskaders

In paragraaf 3.3 is de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025” beschreven. Volgens die Structuurvisie is er in Herkenbosch behoefte aan nultreden woningen.

Op 9 maart 2023 is door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, de Provincie Limburg, de Limburgse gemeenten, het Waterschap Limburg en de Limburgse Woningcorporaties, de Woondeal Limburg 2023 gesloten. Met als belangrijkste reden de (groeiende) behoefte aan betaalbare woningen kent de woondeal een eigen aanpak om te voldoen aan die behoefte van zowel woningen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

Er is o.a. overeengekomen dat een bijdrage geleverd wordt aan de nationale versnellings-opgave door tot en met 2030 minimaal 26.550 woningen toe te voegen in Limburg. Daarvan is 2/3 betaalbaar en wordt gestreefd naar een woningvoorraad, waarbij sprake is van 30% sociale huur.

Het plan zal zonder huurwoningen worden gerealiseerd, met uitsluitend 8 koopappartementen. Verevenen van niet gerealiseerde sociale huurwoningen is hoe Roerdalen lokaal invulling geeft aan de vertaalslag naar het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Verevening vindt plaats op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde Actieplan Versnellen Woningbouw (zie onder ad. 4).

Naast de behoefte aan woningen is in Roerdalen het percentage sociale huurwoningen in de bestaande woningvoorraad lager dan de streefwaarde zoals overeengekomen in de Woondeal, en ook lager dan het landelijk gemiddelde van 27%. Met als doel het toewerken naar de streefwaarde aan sociale huurwoningen in de woningvoorraad zoals overeengekomen in de Woondeal, en anticiperend op het wetsvoorstel (wet versterking regie volkshuisvesting) van 13 februari 2025, wordt aangestuurd we op het toevoegen van minimaal 27% sociale huurwoningen per woningbouwplan. Dat wordt gedaan om het toevoegen van sociale huurwoningen op een evenredige wijze te verdelen over de volledige te programmeren nieuwbouwopgave,

Om hier concreet richting aan te geven is in Roerdalen het Actieplan Versnellen Woningbouw vastgesteld. Onderdeel van dat nieuwe woonbeleid is dat bij woningbouwplannen waarbij het percentage sociale huurwoningen lager is dan het landelijk gemiddelde van 27%, naar rato een afdracht van €25.000,- per niet gerealiseerde sociale huurwoning wordt gevraagd. In de anterieure overeenkomst wordt dit met de initiatiefnemer vastgelegd.

- <u>Behoeftevraag</u>

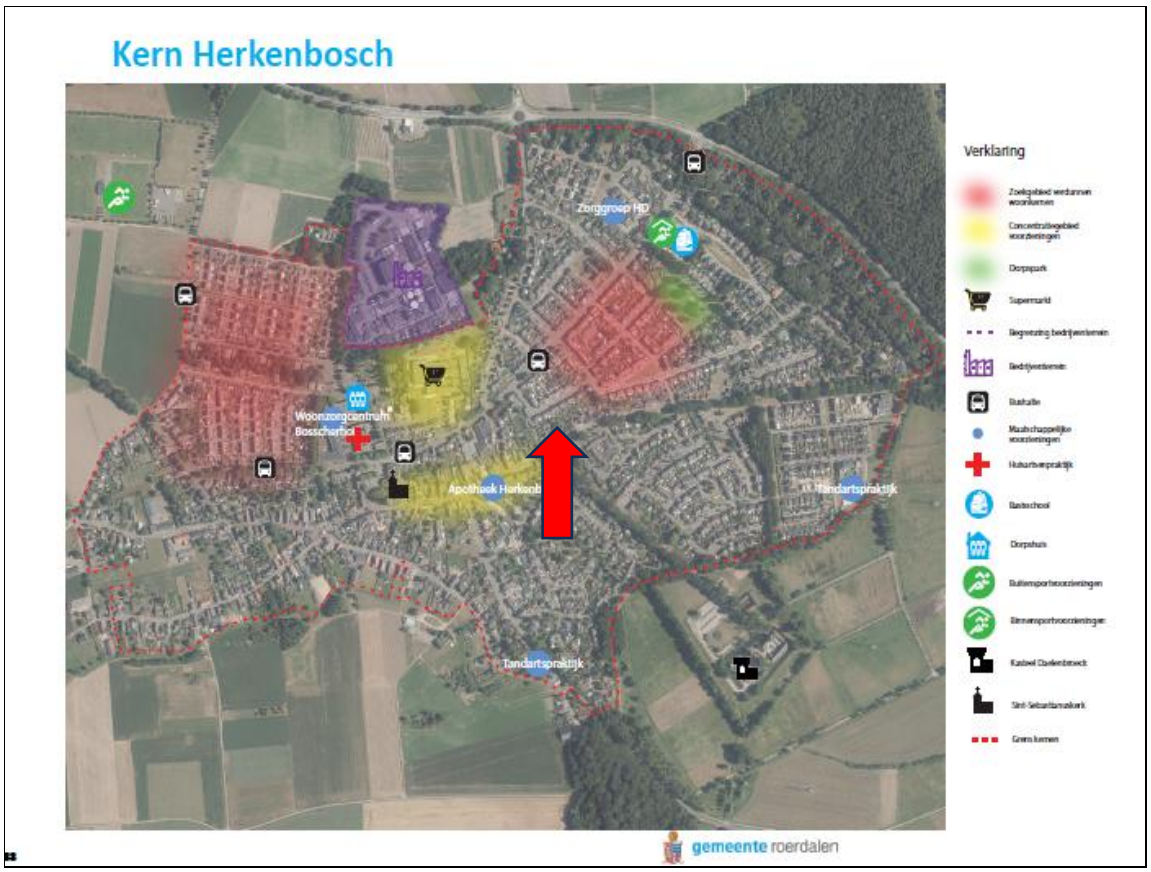
Het plan voorziet in de bouw van 8 nul treden appartementen waaraan behoefte is.

- <u>Kwaliteitskader Roerdalen</u>

Omdat er in het plan sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen in de bebouwde kom op een locatie zonder bouwaanduiding is in beginsel het LKM(+) daarop van toepassing.

Ad. 2. Kwaliteitskader Roerdalen.

Het LKM vond zijn grondslag in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Met de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is het kwaliteitskader Roerdalen hiervoor in de plaats gekomen. Dit is opgenomen in module 12 van tabel 2 van bijlage II bij de Omgevingsvisie 2050. Per vierkante meter extra bouwvlak of vierkante meter aan hoofdgebouw geldt een bijdrage van € 35,-.



Kernenkaart Herkenbosch met locatie bij rode pijl (bron: Omgevingsvisie Roerdalen 2050)

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen".

Het plangebied is gelegen in het vastgestelde bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen" (raadsbesluit 17 juni 2016). Voor het perceel geldt de enkelbestemming "Wonen" volgens artikel 17. Het toevoegen van de 8 woningen is in strijd met de bouwregels, omdat er slechts twee aaneengebouwde woningen toegestaan zijn. Het beoogde plan past niet in deze situatie. Er zijn niet meer woningen toegestaan dan aanwezig op de eerste dag van de in werking treding van dit bestemmingsplan. Er waren twee woningen aanwezig (gesloopt in 2023).

De realisatie van 8 appartementen is verder op de volgende punten in strijd met de bouwregels:

- Artikel 17.2.2 lid a

Een hoofgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan terwijl er buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

- Artikel 17.2.2 lid b

Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd terwijl er buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

- Artikel 17.2.2 lid e

De maximum bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen terwijl de bouwhoogte 10 meter bedraagt.

Ad. 4 Actieplan Versnellen Woningbouw.
Het “Actieplan Versnellen Woningbouw - Samen doen! Samen bouwen!” is door de gemeenteraad van Roerdalen vastgesteld op 10 april 2025. De gemeenteraad wil de woningbouw in Roerdalen versnellen. Dit Actieplan is de basis voor het realiseren van 500 woningen in Roerdalen in de komende vier jaar.

In dit Actieplan is de korte termijn, middellange termijn en lange termijn opgenomen hoe vorm gegeven wordt aan het versnellen van de woningbouw.

Voor de korte termijn is concreet benoemd waar aan gewerkt wordt en hoe versneld kan worden. De 8 appartementen zijn al opgenomen in de projecten, voor de korte termijn in het actieplan (pagina 23 Actieplan). Voor de middellange en lange termijn wordt een doorkijk gegeven.

Het Actieplan Versnellen woningbouw bestaat uit vier thema’s:
1. Bouwen naar behoefte
2. Wonen en zorg
3. Wonen voor iedereen
4. Duurzaam wonen

Ieder thema is beleidsmatig opgebouwd uit meerdere bouwstenen. Doel van deze bouwstenen is om op een adequate wijze in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen. Gelet op de grote dynamiek op het thema wonen is het van belang dat het beleid snel aangepast kan worden als ontwikkelingen in de samenleving of de markt daarom vragen.

Om het versnellen van de woningbouw mogelijk te maken wordt er intern een versnellings-organisatie opgericht binnen de gemeente.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven, maar niet past in het Omgevingsplan gemeente Roerdalen.

5 Fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op de omgeving.

Voor de gewenste situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, activiteiten/milieuzonering, geur en trilling);
- m.e.r.- beoordeling;
- omgevingsveiligheid;
- water;
- archeologie, cultuurhistorie en landschap;
- ecologie en stikstof;
- verkeer en parkeren;
- duurzaamheid en gezondheid
- openbare ruimte en ondergrond;
- stedenbouw.

5.2 Milieuaspecten

Bodem
Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. In het kader van een omgevingsplan dient aangetoond te worden dat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem in het plangebied met een bodemgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn en geen onaanvaardbaar risico voor de gebruikers meebrengt. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Ter onderbouwing is een verkennend- en nader bodemonderzoek asbest uitgevoerd door HMB BV. Doelstelling van het verkennend bodemonderzoek was om inzicht in de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem te krijgen om na te gaan of op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

De rapportage is ingesloten als **bijlage 2** en bekend als “Verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek asbest Vijverweg (ong.)” rapportnummer 23268501J d.d. 1 september 2023 met de volgende conclusies:

- Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 57402 en het nader bodemonderzoek asbest is uitgevoerd op basis van de NEN 57073.
- Aangezien in het kader van het eerdere historisch onderzoek op het maaiveld asbest-verdachte materialen zijn aangetroffen, is in overleg met de opdrachtgever besloten geen verkennend bodemonderzoek asbest uit te voeren, maar direct over te gaan tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek asbest.
- Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘verdachte locatie’ en ‘asbestverdachte locatie’ voor de onderzoekslocatie stand houdt.

- In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood, zink en PAK aangetoond. Ter plaatse van één proefsleuf (proefsleuf A02) is asbest aangetoond in een gehalte onder de helft van de interventiewaarde. De lichte verontreinigingen met cadmium, lood, zink en PAK in de grond kunnen mogelijk gerelateerd worden aan de puinresten in de grond en/of het decennialange gebruik van de onderzoekslocatie.
- Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' en 'asbestverdachte locatie' voor de gedempte voormalige kelder (deellocatie B) eveneens stand houdt.
- Geadviseerd wordt in het kader van het bouwrijp maken van de locatie de (grote) hoeveelheden puin in de grond (onder andere in de voormalige kelder) te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.
- De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen directe belemmering of beperking voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van diverse woningen.
- Op de locatie is een vooronderzoek bodem NEN 5725 van 13 juni 2023 en verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek NEN 5740/NEN5707 van 1 september 2023 uitgevoerd. De beide onderzoeken vallen nog binnen de geldigheidstermijn van 2 jaar. De aanvraag omgevingsvergunning zal voor 1 september 2025 worden ingediend.
- Vervolgonderzoek en maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Het plan voldoet voor het aspect bodem aan de instructieregels zoals in het Bkl opgenomen.

Geluid
In deze paragraaf worden de geluidwaarden beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met het aspect geluid.

De regels over geluid in de Omgevingswet gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl). Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Molenbergweg, Hoofdstraat en de Vijverweg. Het plangebied valt niet in de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

<u>Wegverkeerslawaai</u>
De locatie is gelegen in een 30 km/h zone. Dit betekent dat in het kader van de Wgh geen eisen worden gesteld aan de te verwachten optredende gevelbelastingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek opgesteld naar de geluidbelasting van omliggende wegen. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai "Vijverweg 2 Herkenbosch" is uitgevoerd door K+ adviseurs d.d. 14 februari 2025 en bekend onder rapportnummer Rm250014aaA0.dezi_01 **zie bijlage 3.1** met de volgende conclusies:
- De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 57 dB.
- De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 57 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort gemeentewegen. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.
- Het gezamenlijk geluid is maximaal 57 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de

standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl.
- De gevelgeluidwering is vastgelegd in het rapport van K+ Adviesgroep onder nummer R Rm250014aaA1 d.d. 14 april 2025 2024 zie **bijlage 3.2.** om te bezien welke geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de geluideisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl); in het rapport zijn de toe te passen materialen en constructies omschreven.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan akoestisch niet belemmerd wordt vanwege wegverkeerslawaai vanuit de normstelling in het kader van het Bkl.

Geluidbelasting warmtepompen
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan het geluidniveau op de perceelgrens komend van buiten opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking. Deze eis is opgenomen in artikel 4.107, lid 2 van het Bbl. De geluidbelasting ten gevolge van de installaties mag op de perceelgrens en/of het eerste te openen deel van een aangrenzende woonfunctie maximaal 40 dB bedragen. De buitenunits bevinden zich op het platte dak van het gebouw.

Uit de uitgevoerde berekening door Kompas in de rapportage “Vergunningsstukken Bouwaanvraag Vijverweg-Molenbergweg Herkenbosch” d.d. 4 juli 2025 versie 04 **zie bijlage 3.3** onder 4.1 blijkt dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bbl.

Op basis van de resultaten van de geluidemissieberekening kan geconcludeerd worden dat met de plaatsing van alle warmtepompen op de beschreven locaties voldaan kan worden aan alle eisen (van alle omliggende woningen) voor de gestelde eis van maximaal 40 dB(A) voor continue geluid van de installaties op geluidgevoelige bestemmingen in de directe omgeving. Dit zorgt voor een goede leefomgeving voor de woonfunctie in dit gebied.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid sprake is van een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”. Tevens is de borging in de regels/voorschriften in de omgevingsvergunning gewaarborgd.

Luchtkwaliteit
De rijksoverheid heeft omgevingswaarden opgesteld voor de bescherming van de kwaliteit van de buitenlucht en daarmee de gezondheid van mensen. Deze omgevingswaarden staan in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. Bij het toetsen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (zie hoofdstuk 3, Bal) moet de luchtkwaliteit beoordeeld worden.

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning dient een afweging te worden gemaakt of sprake is van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op de omgeving.

Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging? Dan is het niet nodig om de omgevingsaarden voor NO2 en PM10 te toetsen. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De afkorting NIBM staat voor 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is.

Voor de bepaalde activiteiten geeft het Bkl in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). Want de activiteit draagt dan per definitie NIBM bij aan de luchtverontreiniging. Bij woningen gaat het om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 8 appartementen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect luchtkwaliteit sprake is van een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”.

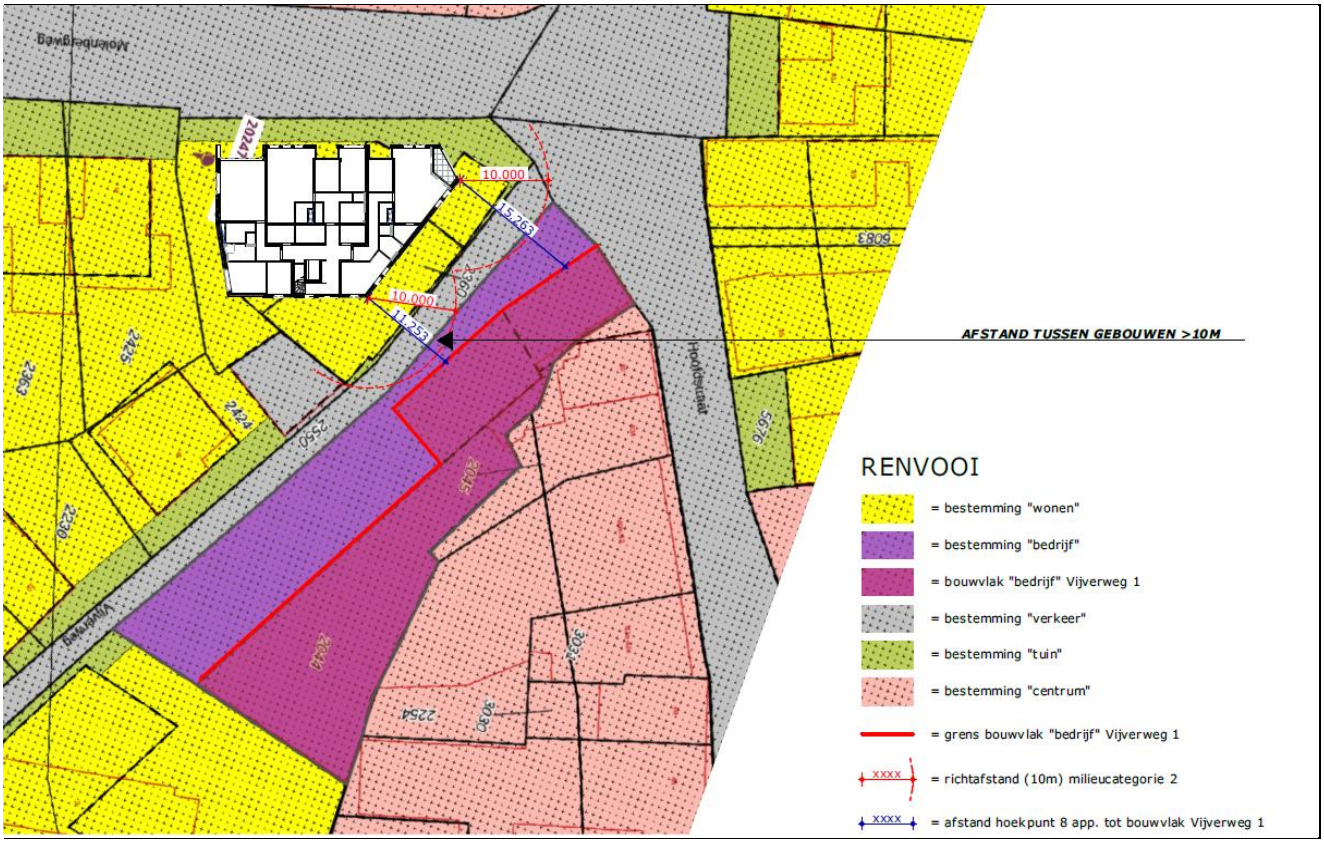
Activiteiten en milieuzonering
In deze paragraaf dient beoordeeld te worden hoe het initiatief zich verhoudt tot de omgeving. Is er sprake van voorzienbare (milieu-) overlast vanuit de omgeving op het initiatief, of middels de omgekeerde werking sprake van een belemmering voor omliggende bedrijven? Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de VNG-handreiking ‘Activiteiten en Milieuzonering’ (totdat deze versie gereed is kan gebruik gemaakt worden van de “oude” handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’ 2009). De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling.

Voor de beoordeling wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes, namelijk “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. Het omgevingstype van de locatie voor de 8 woningen is een gemengd gebied met functies zoals wonen, bedrijvigheid en horeca. De richtafstanden kunnen in een gemengd gebied met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste van het woon- en leefklimaat, in dit geval van 30 meter naar 10 meter voor een milieucategorie 2 bedrijf.

Volgens de oude systematiek van de milieuzonering kan het volgende gesteld worden voor het plan en de bedrijven in de omgeving:
- Aan de Hoofdstraat 36 is een cafétaria aanwezig binnen een enkelbestemming “Centrum”. Dit betreft 'lichte horeca' categorie 1 volgens de Staat van Horeca-activiteiten in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan “Kernen Roerdalen, 1e herziening”. Deze bedrijven, die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden), veroorzaken daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden. De afstand tot de voorgevel van de nieuwe woningen naar de horeca bedraagt minimaal 15 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

- Aan de Vijverweg 1 is een enkelbestemming “Bedrijf” gelegen zonder specifieke functieaanduiding. Voor deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot een milieucategorie 2. De richtafstand voor een milieucategorie 2-inrichting bedraagt voor een gebiedstype “gemengd gebied” 10 meter.

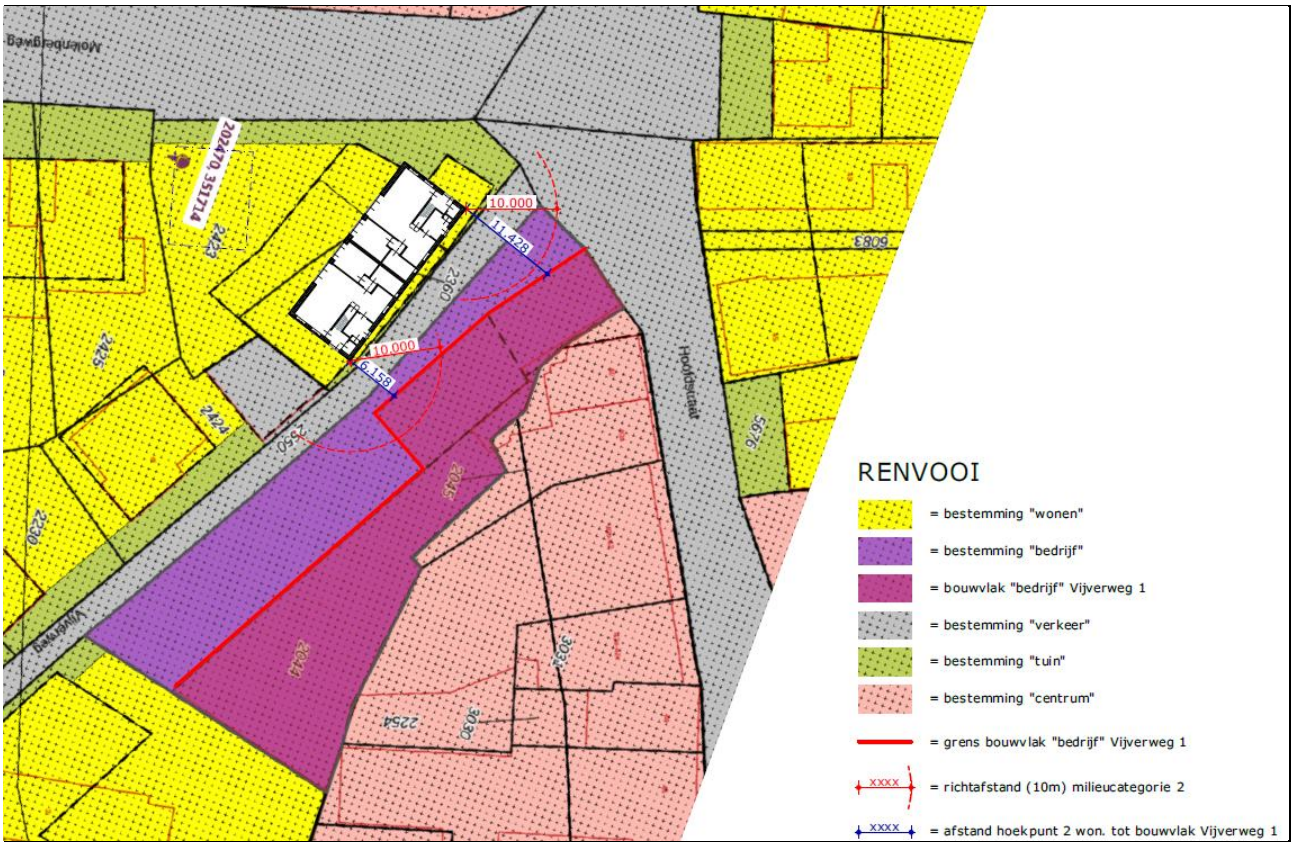
Op de onderstaande tekening zijn de richtafstanden weergegeven van het bouwplan voor de 8 appartementen en de Vijverweg 1.



Richtafstanden bouwplan 8 appartementen en Vijverweg 1 Herkenbosch

De richtafstanden uit de VNG-Handreiking zijn gemeten vanaf de grens van het bouwvlak tot de uiterste situering van de gevel van de nieuwe 8 woningen. Er is dus niet gemeten vanaf de grens van het bestemmingsvlak “bedrijf”. Volgens de regels van de bestemming “bedrijf” mag de bedrijfsbebouwing niet worden vergroot buiten het bouwvlak. Evenmin kan hier vergunningvrij gebouwd worden. Planologisch kunnen aan de Vijverweg 1 de bedrijfswerk-zaamheden niet uitgebreid worden. Daarmee staat vast dat de richtafstand van 10 meter gerespecteerd wordt met 15, 2 meter en 11,2 meter vanaf de gevel van het appartementen-complex.

Ter motivering kan nog het volgende aangedragen worden. Op de locatie van het appartementencomplex is d.d. 12 september 2023 onder zaaknummer Z-082900 een omgevingsvergunning verleend voor 2 geschakelde woningen. Dit plan is uiteindelijk niet doorgezet en daarvoor is het plan met de 8 appartementen ontworpen. Uit de beschikking d.d. 12 september 2023 is gebleken dat er geen belemmering was vanuit het aspect milieuzonering. Het bouwplan met de richtafstanden t.o.v. de Vijverweg 1 is eveneens geprojecteerd op de bestemmingsplankaart. De richtafstand van 10 meter vanaf het hoekpunt van de 2 woningen naar het bedrijf Vijverweg 1 wordt niet gehaald. Doordat het bouwplan met de 8 appartementen verder naar achteren ligt wordt de richtafstand van 10 meter hier wel behaald.



Richtafstanden bouwplan 2 aaneengeschakelde woningen en Vijverweg 1 Herkenbosch

De oude bebouwing die in 2023 gesloopt is stond ook dichterbij de Vijverweg 1 dan het nieuwe appartementencomplex, zie hiervoor onderstaande afbeelding.



Vijverweg 1 (wit omlijnd) t.o.v. bebouwing voor sloop in 2023

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect milieuzonering in het plan er sprake is van een voldoende ruimtelijke scheiding en daarmee een goede milieuzonering.

Geur
De gehanteerde richtafstanden gelden voor de verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

Alle milieucategorie 1 bedrijven uit de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten volgens de regels van het bestemmingsplan “1 herziening Kernen Roerdalen” zoals een kleine drukkerij, een kopieerinrichting, een meubelstoffeerderij, een autobeklederij, groothandels, reparatie t.b.v. particulieren, veiling voor huisraad, telecommunicatiebedrijven, banken/verzekeringen, verhuur van en handel in onroerend goed, computer-service, overige zakelijke dienstverlening, kantoren, wasserette, kappersbedrijf, begrafenisonderneming en persoonlijke dienstverlening zijn passend, omdat geur bij deze bedrijven een richtafstand van 0 meter kent. Voor alle andere aspecten geldt minimaal 10 meter als richtafstand.

Uit controle van de lijst van toegestane bedrijfsactiviteiten volgens de regels van het bestemmingsplan “1 herziening Kernen Roerdalen” is gebleken dat bedrijfsactiviteiten in een milieucategorie 2 bedrijf met een richtafstand voor geur van 10 meter voor de andere milieuaspecten een hogere richtafstand kennen. Daarmee zijn milieucategorie 2 bedrijven uit de lijst niet inpasbaar op de Vijverweg 1, omdat de grootste richtafstand niet gerespecteerd wordt.

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor de planrealisatie. Bij de nieuwe woningen is een goed woon- en leefklimaat aanwezig, omdat er voor het aspect geur geen bedrijven en/of activiteiten aanwezig en/of mogelijk zijn in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen.

Trilling
Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over trillingen veranderd. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten. Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bij de nieuwe woningen is het aspect trilling niet relevant.

5.3 M.e.r.- beoordeling

In deze paragraaf wordt aangegeven of een project m.e.r-plichtig of m.e.r-beoordelings-plichtig is. Daarbij wordt in ieder geval verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit).
In een project-m.e.r.-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een m.e.r. en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

Deze onderbouwing ziet op de realisatie van 8 woningen. Er is voor de activiteit geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. De ontwikkeling heeft een zeer beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.4 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf worden risicobronnen en kwetsbare gebouwen beschreven en op welke wijze bij het project rekening is gehouden met het aspect omgevingsveiligheid.

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico
Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Bij de inwerkingtreding van het Basisnet zijn de maximale risicoafstanden voor het Basisnet bepaald en vastgelegd in de Regeling basisnet, als plafonds. Het Bkl verwijst voor het Basisnet naar de Omgevingsregeling. En de Omgevingsregeling verwijst naar de tabellen in de bijlagen I, II en III bij de Regeling basisnet. Hier staan de maximale risicoafstanden (ook genoemd: basisnetafstanden) voor het Basisnet. Binnen die afstanden gelden ruimtelijke beperkingen.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied daarbij is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl, hieruit is het volgende gebleken:

- binnen als nabij het plangebied bevinden geen inrichtingen (bedrijven) die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren; de locatie ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en het invloedsgebied van 'AkzoNobel Functional Chemicals BV' op het bedrijventerrein 'AkzoNobel' in het noorden van de kern Herkenbosch;
- binnen als nabij het plangebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving; de Keulsebaan als transportas is gelegen op een afstand van 800 meter van de locatie;

- in of in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen;
- gelet op het feit dat de locatie niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen is gelegen hoeft de Veiligheidsregio niet te adviseren.

Conclusie
Voor het aspect omgevingsbeleid is sprake van een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”.

5.5 Water

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen door weging van het waterbelang. Water is onderdeel van die fysieke leefomgeving en wordt dus ook in de Omgevingswet gereguleerd.

Het begrip ‘weging van het waterbelang’ (voorheen de watertoets) houdt voor de relatie tussen water en ruimte in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente moet daarom de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het inschatten van de gevolgen voor het watersysteem.

De gemeente is verplicht om deze waterbelangen mee te nemen in de regels die zij in het omgevingsplan voor de fysieke leefomgeving opneemt. Dit is een instructieregel Rijk: zie artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving, Bkl.

De weging van het waterbelang geldt ook voor het afwijken van een omgevingsplan bij een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de waterbelangen moet meewegen. En ook hier moet de gemeente overleggen met de waterbeheerder.

Waterschap Limburg en gemeente Roerdalen
Voor het waterschap is de waterschapsverordening hèt instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen van waterwegen, oppervlaktewater, beken, waterkeringen, buffers, etc.

Op grond van artikel 2.5 Omgevingswet is het waterschap verplicht om een Waterschaps-verordening vast te stellen. Het algemeen bestuur van Waterschap Limburg heeft op 7 juli 2021 de Waterschapsverordening Waterschap Limburg en de onderhoudsregeling Waterschap Limburg vastgesteld.

Het beleid van het waterschap en de gemeente Roerdalen is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden.

In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roerdalen eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Onderhavige planontwikkeling met 8 woningen voorziet in een wijziging van het aantal m^2 verhard//bebouwd oppervlak van circa 370 m^2. Er zijn geen directe waterbelangen, zoals primair water in of nabij het plangebied en er vindt geen lozing of diepte-infiltratie plaats. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbescher-mingsgebied of waterwingebied.

Aan de basisprincipes van het waterbeleid van gemeente en waterschap kan worden voldaan door rekening te houden met de volgende planuitgangspunten:

1. Afvalwater
Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal, net als in de huidige situatie, afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel op dezelfde locatie. Hiervoor zal naderhand een aanvraag ingediend worden. Bij de uitvoering van de plannen van de nieuwbouw met bijbehorende bouwwerken zal rekening gehouden worden met de gemeentelijke uitgangspunten, zoals opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

2. Hemelwater (dak)verhardingen
Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het hemelwater van alle nieuwe (dak)verhardingen verwerkt kunnen worden op het eigen perceel met infiltratie ter plaatse.

3. Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein
Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem op het perceel. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen (afgekoppeld van het riool) en naar een plek op eigen terrein worden geleid voor infiltratie. Het systeem van infiltratie dient goed onderhouden te worden.

4. Capaciteit hemelwatervoorziening
In de omgeving van het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. De stromingsrichting van het grondwater is zuidelijk volgens het bodemonderzoek. De hoogteligging van de locatie bedraagt circa 26,5 m+NAP. Op basis hiervan kan het grondwater op de onderzoekslocatie op een diepte van circa 3,74 m-mv aangetroffen worden.

1. Waterbergingsopgave.
Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend conform T=100 (60 mm in 30 minuten) en overloop op eigen terrein. Op de tekening fundering-riolering is een infiltratievoorziening opgenomen. Het dakoppervlak bedraagt 370m^2 (370m^2 x 60l/m^2= 22,2 m^3), de capaciteit van de voorziening bedraagt 22,2 m^3.

De gewenste dimensionering van de waterhuishoudkundige voorzieningen op het perceel is goed mogelijk o.a. onder de parkeerplaatsen aan de Vijverweg. De gemeente Roerdalen is in deze de toetsende instantie. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt de infiltratievoorziening nader uitgewerkt.

2. Riolering.
Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd.

Geconcludeerd kan worden dat bij het onderhavige plan voor het aspect water sprake is van een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”.

5.6 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Archeologie
In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming archeologische monumenten een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

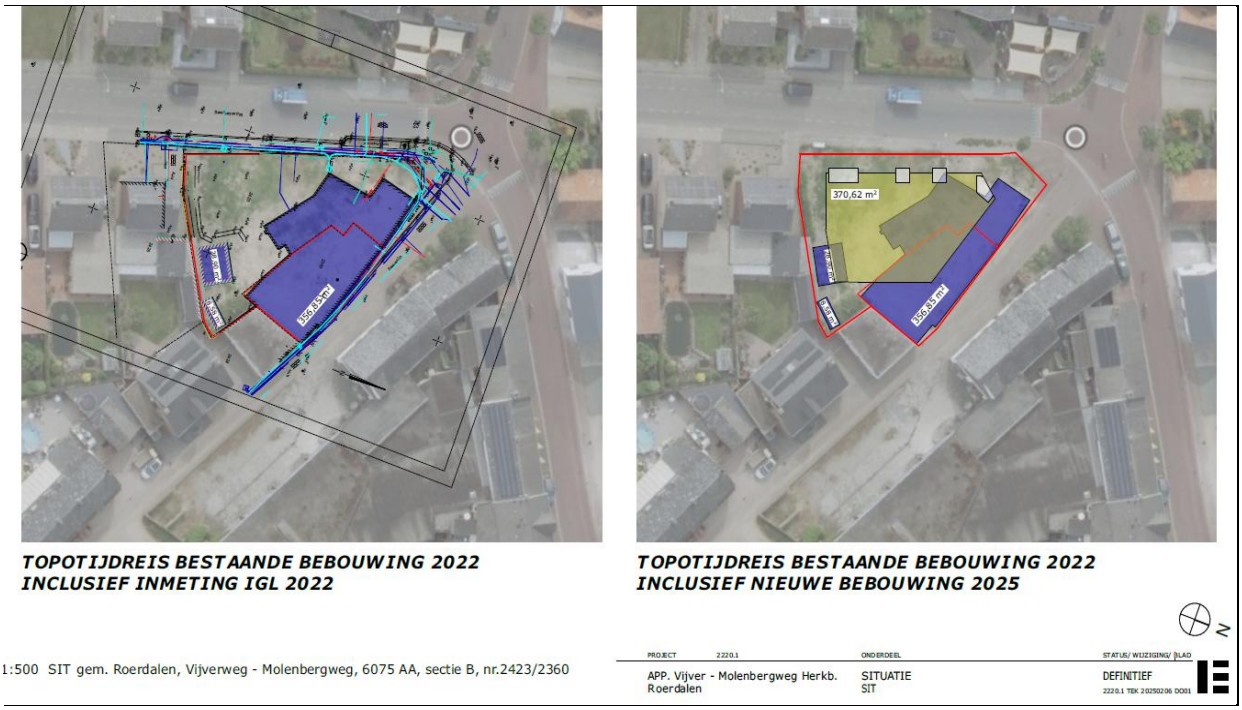
Voor het archeologiebeleid in de gemeente Roerdalen gold in eerste instantie het door de gemeenteraad vastgesteld beleid d.d. 16 december 2010, bestaande uit een Archeologie-verordening 2010 en archeologische verwachtingskaart. Deze topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied bevat de archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden. Tevens bevat de kaart ondergrenzen met betrekking tot grond-roerende werkzaamheden.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

In 2021 heeft de gemeente Roerdalen de archeologische waarden en verwachtingen in het gehele grondgebied van de gemeente laten actualiseren, mede ook vanwege de komst van de Omgevingswet. Met een facetbestemmingplan “Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader”, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 april 2025, worden de huidige archeologische dubbelbestemmingen geschrapt en worden de nieuwe archeologische dubbelbestemmingen met de hieraan verbonden voorwaarden vastgesteld. De actualisatie heeft geleid tot beperken van het aantal beleidscategorieën.

De locatie ligt in een archeologisch monument (AMK-terrein 16635) met name de oude dorpskern van Herkenbosch. Dit is een terrein met oude bewoningssporen uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Op de locatie is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In het bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” geldt voor het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” volgens artikel 26 van de regels. In het ontwerp facetbestemmingsplan “Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader” krijgt het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” met een vrijstellingseis voor archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van de bebouwing van maximaal 250 m² en een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 40 cm.



Het bebouwd oppervlak van de 8 nieuwe woningen bedraagt circa ca. 370 m^2, hierdoor komt het plan boven de 250 m^2 grens en zou archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Door de sloop van de voormalige bebouwing (3 elementen) van in totaal ca. 393 m^2, met daarbij extra een gedempte kelder ter hoogte van de Vijverweg (boring B01 volgens bijlage 6 van het bodemonderzoek) kan geconcludeerd worden dat het een groot deel het plangebied geroerd is. De funderingen van de voormalige bebouwing zijn op een diepte van 0,80 cm verwijderd. Door de sloop van de twee bestaande woningen is meer dan 250 m^2 geroerd voor de realisatie van de nieuwe appartementen.

Voor het plangebied wordt door de recente verstoring in 2023 als gevolg van de sloop om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden aangetroffen dient dit, ingevolge artikel 5.10 van de Erfgoedwet, onverwijld gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

Conclusie
Hiermee vormt het aspect archeologie geen planologische belemmering voor het plan en is vanuit het oogpunt van archeologische belangen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

<u>Cultuurhistorie</u>
Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied gerekend tot de kern Herkenbosch. Binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan bevinden zich geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig in de omgeving van het plangebied. Herkenbosch telt momenteel 6 rijksmonumenten en 19 gemeentelijke monumenten. De Sebastianuskerk en het Kasteel Daelenbroeck zijn de bekendste.

Conclusie
Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling. De bouw zal de cultuurhistorische waarde van Herkenbosch niet aantasten.

In het stedenbouwkundig ontwerp van het complex worden de cultuurhistorische waarden in de omgeving niet geraakt. Er is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Landschap
Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit geeft aan dat bijvoorbeeld cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap belangrijk zijn.

Het project is gesitueerd in de kern Herkenbosch. Het plangebied ligt buiten de vroegere Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt geen deel uit van de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (goudgroene en zilvergroene landschapszone). Volgens de provinciale natuurkaarten komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het project is gelegen in de bebouwde kom van Herkenbosch en wordt aangemerkt als bebouwd gebied.

Het landschap van de gemeente Roerdalen is afwisselend en gevarieerd. De volgende landschappelijke eenheden zijn te onderscheiden:
- De Meinweg.
- Het rivierdal van de Roer.
- Het beekdal van de Vlootbeek.
- Het Middenterras van Maas en Roer.

In het kader van het gemeentelijk “Groenstructuurplan” (2009) is de groenstructuur in de gemeente in kaart gebracht. Daarbij zijn ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. Het plangebied is aangemerkt als bebouwde kern op de rand van het middenterras. In en rond het plangebied bevinden zich geen monumentale bomen volgens het Groenstructuurplan. Voor het te realiseren plan t.b.v. 8 appartementen is het aspect “groen” niet relevant. Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000-gebieden.

Conclusie
Er is vanuit het oogpunt van landschap sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Ecologie en stikstof

In deze paragraaf worden de natuurwaarden beschreven en op welke wijze bij het project rekening is gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstof-depositie.

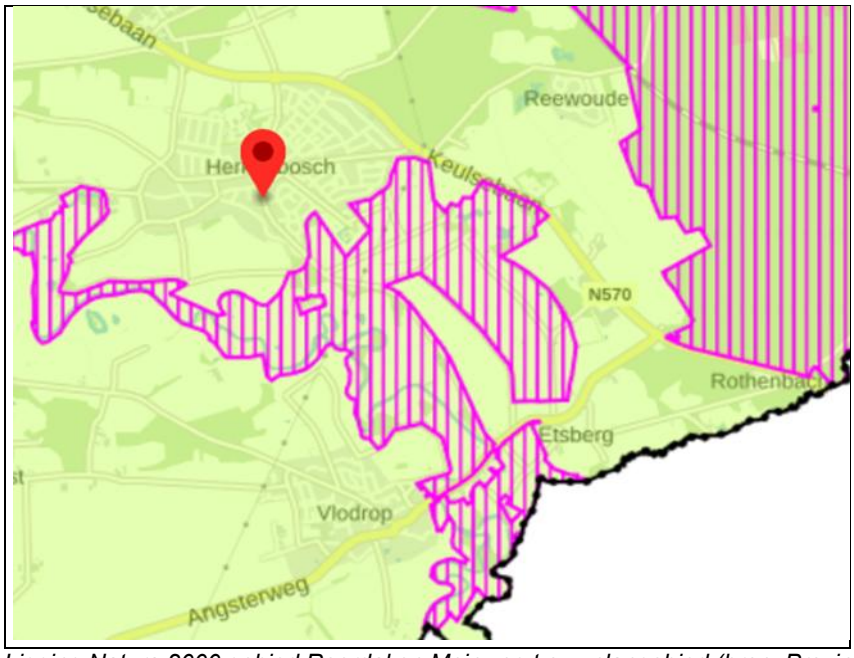
Ecologie
Ter bescherming van de natuurwaarden zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Omgevingswet richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000- gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudings-doelstellingen niet in gevaar brengen.

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het projectgebied is gesitueerd op circa 350 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Roerdal' en op 1,5 km van de Meinweg met tussenliggende bebouwing. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten.



Ligging Natura 2000 gebied Roerdal en Meinweg t.o.v. plangebied (bron: Provincie Limburg)

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving.

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden dient een toets te worden uitgevoerd of het realiseren en het gebruik van de 8 woningen mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Omgevingswet.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen de locatie kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden. Voor de 8 woningen betreft het de uitstoot van stikstof als gevolg van het realiseren en het gebruik ervan.

Als onderdeel van de vergunningsstukken bouwaanvraag heeft Kompas Adviseurs en Ingenieurs voor het bouwplan “Vijverweg Molenbergweg” de benodigde stikstof-depositieberekeningen uitgevoerd.

In de rapportage d.d. 4 juli 2025 **(zie bijlage 3.3)** worden de volgende onderdelen gepresenteerd:
- Stikstofdepositie tijdens de bouwfase;
- Stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase.

Dit betekent dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de bouw- en gebruiksfase van de woningen.

De inputgegevens van zowel de bouw - en gebruiksfase zijn ingevoerd in de Aerius calculator. Voor beide situaties zijn twee afzonderlijke berekeningen gemaakt zie **bijlage 4.1 en 4.3.** Uit de stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Kompas Adviseurs en Ingenieurs (bijlage 1 & 2) is gebleken dat er tijdens de aanlegfase van het plan sprake is van een minimale stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden waarbij mogelijk significante effecten op kunnen treden. Om significante gevolgen van de berekende stikstofdepositie uit te kunnen sluiten, is een ecologische voortoets uitgevoerd.

Uit de ecologische voortoets zal moeten blijken of de ontwikkeling mogelijke belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van stikstofdepositie. Uit de berekening blijkt dat tijdens:
- De bouwfase de stikstofdepositie 0,01 mol N/ha/jaar is;
- De gebruiksfase de stikstofdepositie 0,00 mol N/ha/jaar is.

Voor het project heeft een extra beoordeling van de Hexagonen plaatsgevonden zie hiervoor de **bijlagen 4.2. en 4.4.** met een hersteldoel. Om het mogelijk te maken om de depositie-bijdrage van een plan of project ook op herstellocaties te berekenen, zijn ‘hexagonen met een hersteldoel’ opgenomen in AERIUS 2024. ‘Hexagonen met een hersteldoel’ zijn hexagonen waarbinnen in de Arerius Calculator gerekend wordt met de kritische depositiewaarde van de stikstofgevoelige habitats.

Op basis van artikel 16.53c Ow geldt dat er een Passende Beoordeling moet worden gemaakt wanneer een plan of project (afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten), significante negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Wanneer deze gevolgen op grond van objectieve gegevens met zekerheid kunnen worden uitgesloten, is geen Passende Beoordeling vereist en bij projecten geen vergunning noodzakelijk.

Door Tritium Advies is een ecologische voortoets uitgevoerd d.d. 30 april 2025 versie A zie **bijlage 4.5.** Uit de algemene en gebiedspecifieke overwegingen in de effectbeoordeling blijkt dat er ten gevolge van het planvoornemen geen sprake is van stikstofdepositie waarbij significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen plaatsvinden. De berekende stikstofdeposities van maximaal 0,01 mol N/ha/jr op het Natura 2000- gebied Roerdal zijn dusdanig gering dat deze geen belemmering vormen voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen voor de betrokken leefgebieden en de daarvoor aangewezen soorten. Een vergunning Natura 2000 activiteit ten aanzien van het aspect stikstofdepositie is derhalve ook niet aan de orde.

De realisering van de 8 woningen zal geen effecten hebben op de instandhoudings-doelstellingen van de Natura-2000 gebieden in de omgeving gezien de afstand. Er is vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming geen sprake van een belemmering.

<u>Soortenbescherming</u>
Op de toekomstige bouwkavel is de bebouwing en alle bestaand groen in 2022 verwijderd om de bouw mogelijk te maken. Er was geen bijzondere begroeiing aanwezig en er ontbraken bomen of waterpartijen. Het perceel wordt omringd door bestaande (woon)bebouwing met tuinen en wegen.

In de tussenliggend periode tussen 2022 en nu heeft het perceel braak gelegen en is er enkel 2 keer per jaar gemaaid. Het terrein is braakliggend en begroeid met onkruid/gras. In de tuinen van de omliggende woningen is wel groen aanwezig. Daarmee kunnen de beschermde soorten, waaronder vogels, aangrenzend aan het plangebied leven.

Vleermuizen verblijven in gebouwen onder andere achter betimmering en daklijsten, in spouwmuren, of onder dakpannen. In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig. Daarmee kunnen deze soorten aangrenzend aan het plangebied leven. Op de te ontwikkelen kavel zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten. Nader onderzoek naar negatieve effecten op gebouwbewonende en gewone vleermuizen wordt niet nodig geacht.

Gezien deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat beschermde soorten enkel hun leefgebied op de projectlocatie hebben.

Conclusie
In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. Het plan ligt op te grote afstand van de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland om negatieve effecten te veroorzaken.

Bescherming van houtopstanden
De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Deze vorm van bescherming is niet van toepassing op het plangebied.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de natuurwetgeving is niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat voor de aspecten natuur en stikstofdepositie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Verkeer en parkeren

Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:
1. Bereikbaarheid.
2. Parkeren.

Ad. 1.
Herkenbosch is een van kernen in de gemeente Roerdalen. De gemeente kent een adressendichtheid van 395 adressen/km^2, hiermee hoort deze gemeente tot de categorie “Niet stedelijk”. De bouwlocatie aan de Vijverweg/Molenbergweg bevindt zich op de rand van het centrum van Herkenbosch en valt daarmee in de categorie “Schil centrum” volgens de CROW-publicatie Parkeerkencijfers 2024. Voor het appartementengebouw worden de verkeers-bewegingen ingeschat op totaal 48 per etmaal (bron: Kompas rapportage stikstof d.d. 21 maart 2025 versie 03).

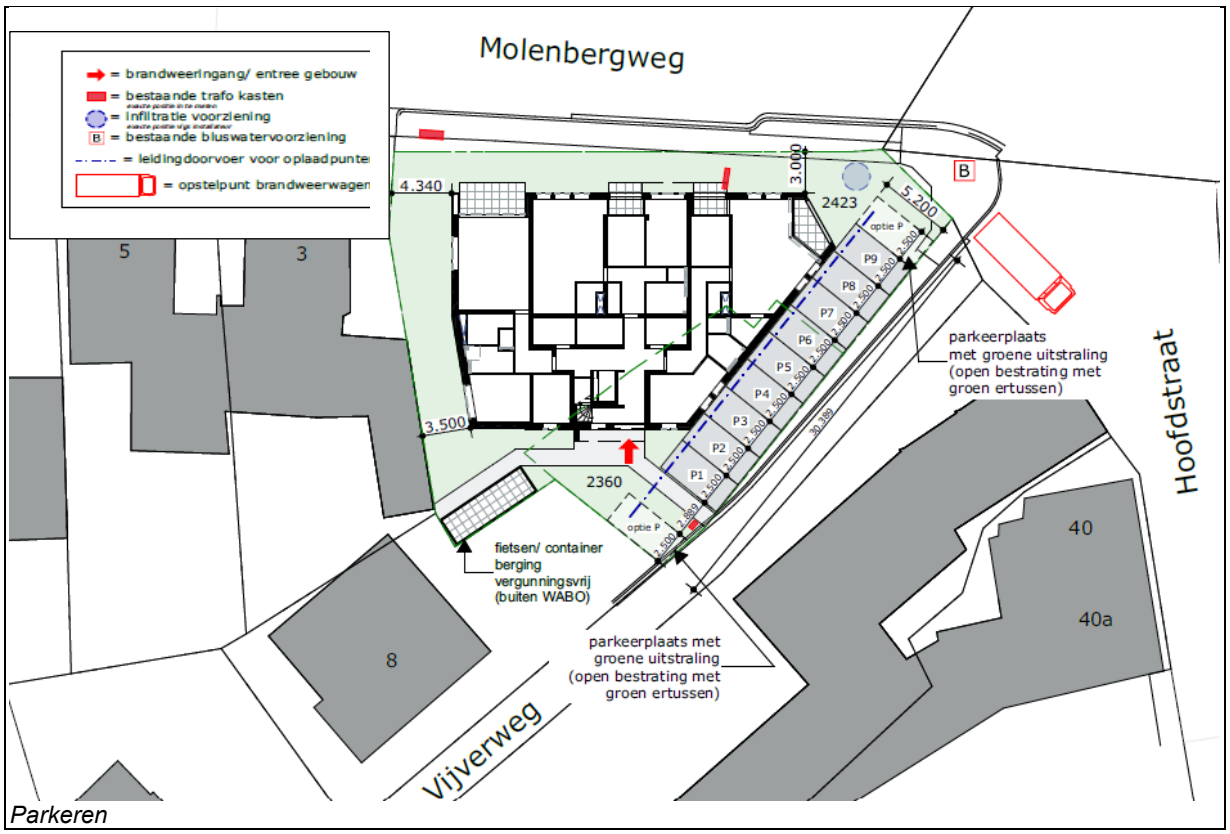
De parkeerplaatsen voor het complex liggen aan de Vijverweg. De entree tot de woningen ligt eveneens aan de Vijverweg. De realisatie van de bouw heeft geen invloed op de reeds aanwezige verkeersstructuur. De toegang naar de appartementen op de Vijverweg verloopt via de openbare weg vanaf de parkeerplaatsen en rijbaan. De weg en het trottoir liggen op één niveau. De locatie blijft voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk.

Ad. 2.
Bij een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat er voorzien is in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeren voor het nieuwe complex dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid primair op eigen terrein plaats te vinden. De basis voor de parkeernormen wordt gevonden in de “Parkeerkencijfers CROW” publicatie 744 uit 2024.

De parkeercijfers voor de categorie niet stedelijk/schil centrum zijn als volgt:
- Koop, appartement, 75-100 m^2 bvo, minimaal 0,9 pp;
- Koop, appartement, >100 m^2 bvo, minimaal 1,2 pp;
- Aandeel bezoekers (per woning) 0,15 pp.

De 8 appartementen hebben de volgende oppervlaktes bvo met bijbehorende parkeernormen volgens de Crow publicatie 744 uit 2024:
- Koop, appartement, 75-100 m^2 bvo, 5 x 0,9 pp + 5 x 0,15 pp bezoekers aandeel is in totaal 5,25 pp (afgerond 5 pp);
- Koop, appartement, >100 m^2 bvo, 3 x 1,2 pp + 3 x 0,15 pp bezoekers aandeel is in totaal 4,05 pp (afgerond 4 pp)
- Totaal 9 parkeerplaatsen

Bij de nieuwe woningen kan voorzien worden in de parkeerbehoefte met totaal 11 parkeerplaatsen aan de voorzijde. Er zijn in het ontwerp 9 parkeerplaatsen opgenomen en 2 optioneel. Er zijn daarmee maximaal 11 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk.



Parkeren

Geconcludeerd kan worden dat voor de aspecten verkeer en parkeren sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Duurzaamheid en gezondheid

Duurzaamheid
Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid is in Roerdalen (nog) niet in het omgevingsplan vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

Roerdalen staat bekend als een groene gemeente in termen van haar prachtige natuur met o.a. het Nationale Park de Meinweg. Het behoud van natuurwaarden is daarom erg belangrijk wat onder meer tot uitdrukking komt in de vele geluksplekken onder de noemer 'Klein Geluk in Roerdalen'.

De 8 woningen zijn onderscheidend in relatie tot duurzaamheid door extra energie-neutrale investeringen in isolatie, zonnepanelen, warmtepompen en de waterberging van hemelwater.

Gezondheid
Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

De genoemde aspecten zijn in de hier voorafgaande paragrafen nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie
Er is vanuit het oogpunt van gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Openbare ruimte en ondergrond

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. De inrit naar de nieuwe woningen is opgenomen in het ontwerp en technisch uitvoerbaar.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect openbare ruimte en ondergrond sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Stedenbouw

Voor de stedenbouwkundige inpassing van het project kan het volgend gesteld worden. Het plan is gelegen in een welstandsvrij gebied en is daarom niet voorgelegd aan de omgevingscommissie. In de ambtelijke beoordeling van het plan op de intaketafel zijn geen stedenbouwkundige eisen gesteld.

Het belangrijkste instrument om de ambitie voor stedenbouwkundige kwaliteit vast te leggen, is de omgevingsvisie Roerdalen 2050 (zie paragraaf 3.4). De beoogde ontwikkeling voor 8 appartementen is als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld door de gemeente, vanwege massa en ontwerp die afgestemd zijn op de omgeving. De stedenbouwkundige invulling, zoals de bouwhoogte van maximaal 10 meter en de bebouwingsdichtheid van de locatie, worden als passend beschouwd in de kern Herkenbosch.

Geconcludeerd kan worden dat het complex zich stedenbouwkundig voegt naar de omgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden in de directe omgeving op 17 april 2025 mondeling geïnformeerd over het plan op een informatie bijeenkomst. Dit betrof de bewoners van de 17 adressen waarvan 10 adressen aanwezig waren met 15 personen. De uitnodigingsbrief is ingesloten als **bijlage 5.1**

Het plan voor de realisatie van de 8 appartementen is door de omgeving positief ontvangen. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt zie **bijlage 5.2.**

6.2 Vooroverleg

De Provincie Limburg en het Waterschap Limburg zijn in het kader van het vooroverleg betrokken in het plan en kunnen zich hierin vinden.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf zal worden aangegeven of het project binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien

Tevens wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Voor het plan heeft de gemeente met de initiatiefnemer een privaatrechtelijk overeenkomst gesloten met akkoordverklaring van de kosten en voorwaarden. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Onder realisering wordt verstaan de bouw van de nieuwe appartementen.

Nu voor het plan een omgevingsvergunning nodig is, is de buitenplanse omgevings-vergunning het schadeveroorzakend besluit. Voor de gevraagde planologische wijziging is door de gemeente Roerdalen met de initiatiefnemer een overeenkomst nadeelcompensatie afgesloten op basis van artikel 4.5 Awb waarvan de kosten voor een nadeelcompensatie voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van het plan in dit gebied verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

De participatie en het vooroverleg zijn in paragraaf 6.1 en 6.2 beschreven.
De voorliggende motivering is noodzakelijk voor het volgen van een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan.

6.4 Procedure

Op de aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren.

Voorliggende motivering zal, waar nodig, aangepast worden naar aanleiding van mogelijk ingebrachte zienswijzen.

De gemeente zorgt ervoor dat de onherroepelijke BOPA uiteindelijk in het omgevingsplan wordt opgenomen.

7. Conclusie Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties (Etfal)

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een “Evenwichtige toedeling van functies aan locaties”.

De Omgevingsregeling stelt specifieke aanvraagvereisten voor de BOPA (artikel 7.207b, onder 2). Onder andere dat de aanvrager de gegevens verstrekt die nodig zijn om de gevolgen van die activiteit te beoordelen voor een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”.

Het bevoegd gezag kan dit aanvraagvereiste voor de BOPA concretiseren door een goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving te eisen bij een aanvraag voor een BOPA. Daaruit moet blijken dat de activiteit in overeenstemming is met een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties” en dat de activiteit ook uitvoerbaar is.

Om een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties” te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4, 5, 6 en 7).

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waardoor geen nationale belangen in het spel zijn. Dit initiatief komt in de plaats van een eerder plan met 3 woningen op deze locatie. Ten behoeve van het oorspronkelijke plan is de verouderde bestaande bebouwing al gesloopt. De beoogde ontwikkeling met 8 appartementen is dan ook niet in strijd met de nationale belangen, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Het plan is niet Ladderplichtig.

Op grond van het Etfal-criterium is de gevraagde ontwikkeling aanvaardbaar. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een balans tussen de verschillende functies binnen het gebied en het nieuwe plan. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente (zie hoofdstuk 3). Er is voldaan aan de instructieregels van het rijk en provincie, zoals vervat in artikel 5.21 lid 2 van de Omgevingswet.

Het plan is tevens passend binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de omgevingsvisie, gemeentelijke programma’s of beleidsregels.

De provinciale instructieregels voor wonen welke in de provinciale Omgevingsverordening opgenomen zijn in hoofdstuk 12 Wonen, werken en recreëren zijn gevolgd. Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de instructieregels van de provincie Limburg.

Het plan is tenslotte beoordeeld aan de hand van gemeentelijke beoordelingsregels en beleid.

Het voorliggende plan voldoet tevens aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven. Het plan past niet binnen de regels van het “Omgevingsplan Roerdalen”, omdat er geen nieuwe woningen toegevoegd mogen worden volgens dat plan.

De gewenste ontwikkeling is in hoofdstuk 4 getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Hierbij zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Het aspect bodem is nader onderbouwd met een verkennend bodemonderzoek en vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het plan is akoestisch onderbouwd voor de aspecten wegverkeerslawaai en de effecten van te plaatsen warmtepompen.

Tenslotte is de stikstofemissie in de realisatie- en gebruiksfase onderbouwd in het kader van de Wet natuurbescherming. Met een ecologische voortoets is onderzocht of de planontwikkeling mogelijke belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van stikstofdepositie. Voor het project is geen natuurvergunning nodig.

Uit de gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat het plan in de omgeving positief ontvangen is.

De conclusie kan getrokken worden dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan een “Evenwichtige toedeling van Functies aan de Locaties”.

8. Bijlagen

Bijlage 1:
Definitief ontwerp 8 appartementen Vijverweg-Molenbergweg d.d. 13 mei 2025, Engelman Architecten te Roermond

Bijlage 2:
“Verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek asbest Vijverweg (ong.) Herkenbosch” rapportnummer 23268501J, HMB bv Maasbree, d.d. 1 september 2023

Bijlage 3:
3.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai “Vijverweg 2 Herkenbosch”, K+ Adviesgroep, rapportnummer Rm250014aaA0.dezi_01 d.d. 14 februari 2025
3.2 Gevelgeluidwering “Vijverweg 2 Herkenbosch”, K+ Adviesgroep onder nummer R Rm250014aaA1 d.d. 14 februari 2025
3.3. Geluidbelasting warmtepompen, Kompas rapportage “Vergunningsstukken Bouwaanvraag Vijverweg-Molenberg Herkenbosch” d.d. 4 juli 2025 versie 04.

Bijlage 4:
4.1 Aerius berekening bouwfase Vijverweg-Molenberg Herkenbosch” Kompas d.d. 21 maart 2025
4.2 Aerius Extra beoordeling Hexagonen, Kompas d.d. 21 maart 2025
4.3 Aerius berekening gebruiksfase Vijverweg-Molenberg Herkenbosch” kompas d.d. 21 maart 2025
4.4. Aerius Extra beoordeling Hexagonen, Kompas d.d. 21 maart 2025
4.5 Ecologische voortoets Vijverweg-Molenbergweg te Herkenbosch, Tritium Advies, d.d. 30 april 2025

Bijlage 5:
5.1 Uitnodiging Omgevingsdialoog d.d. 4 april 2025
5.2 Verslag omgevingsdialoog d.d. 17 april 2025