bureau leefomgeving

BESTEMMINGSPLAN

“Etsberg 38 Vlodrop”

NL.IMRO.1669.BPVDP2022ETSBRG38-VG01

Vastgesteld

Schoolstraat 7 | 5961 EE Horst | +31 (0)77 - 208 6099 | contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl

Document:	Bestemmingsplan “Etsberg 38 Vlodrop”
IDN:	NL.IMRO.1669.BPVDP2022ETSBRG38-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	31 maart 2023
Aanvrager:	de heer R. van Elmpt
Auteur:	Ing. N.A.H. van den Ekker

bureau leefomgeving

Bureau Leefomgeving B.V.
Schoolstraat 7
5961 EE HORST
077 – 208 60 99
contact@bureauleefomgeving.nl
www.bureauleefomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan 4

1.2 Plangebied en begrenzingen 5

1.3 Vigerende bestemmingsplannen 5

2. HUIDIGE SITUATIE 7

2.1 Algemeen 7

2.2 Ruimtelijke structuur 7

2.3 Functionele structuur 8

3. BEOOGDE SITUATIE 9

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 10

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten 11

3.3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden 12

3.3 Landschappelijke inpassing 13

4. BELEIDSKADER 16

4.1 Rijksbeleid 16

4.2 Provinciaal beleid 18

4.3 Gemeentelijk beleid 24

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN 27

5.1 Milieuaspecten 27

5.2 Kabels en leidingen 35

5.3 Natuur 35

5.4 Water 39

5.5 Archeologie en cultuurhistorie 40

5.6 Verkeer en parkeren 41

5.7 Volksgezondheid 42

6. JURIDISCHE ASPECTEN 44

6.1 Toelichting op de verbeelding 44

6.2 Toelichting op de planregels 45

7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE 47

7.1 Economische uitvoerbaarheid 47

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

8. PROCEDURE 48

SEPARATE BIJLAGEN

- AERIUS-berekening sloopfase
- AERIUS-berekening (ver)bouwfase
- AERIUS-berekening gebruiksfase
- Flora en fauna inspectie (Faunaconsult)
- Landschappelijk inpassingsplan (Erf en landschapsverfraaiing)
- Verkennend bodemonderzoek (asbest) (HMB Groep)

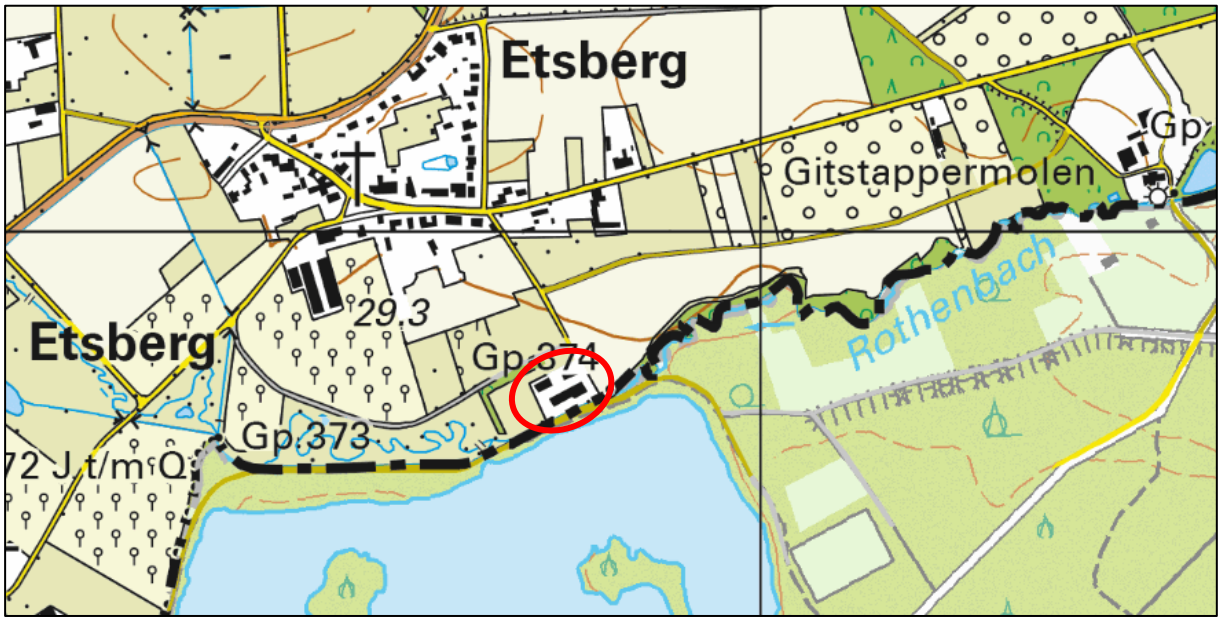
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Ten zuiden van het buurtschap Etsberg, aan de Etsberg 38, ligt een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De locatie was voorheen in gebruik als akkerbouwbedrijf. De bedrijfsactiviteiten zijn echter al enige jaren geleden beëindigd. Hoewel er al geruime tijd feitelijk geen sprake meer is van agrarische activiteiten is de locatie op basis van het vigerende bestemmingsplan nog steeds bestemd voor agrarische doeleinden.

Conform de vigerende agrarische bestemming moet de aanwezige woning worden beschouwd als een agrarische bedrijfswoning waardoor bewoning door derden formeel is uitgesloten. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning te renoveren en te gaan gebruiken als burgerwoning. Initiatiefnemer is in dat kader voornemens om een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing te behouden, als bijgebouw behorend bij de woning, en de rest te slopen. Initiatiefnemer is ten slotte voornemens om ondergeschikt aan het woongebruik een beroep aan huis uit te oefenen.

Om dit mogelijk te maken dient de agrarische bestemming omgezet te worden naar een woonbestemming. Hiermee worden agrarische bedrijfsactiviteiten voor de toekomst uitgesloten en wordt de bedrijfswoning feitelijk omgezet naar een burgerwoning, waarmee initiatiefnemer de woning kan bewonen.



Afbeelding 1. Ligging Etsberg 38 Vlodrop (rood omcirkeld)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2e herziening" is het initiatief niet toegestaan. De locatie is namelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is bewoning uitsluitend toegestaan in een bedrijfswoning waar bewoning door derden formeel is uitgesloten. Het gebruiken van de bestaande woning als burgerwoning is dan ook niet toegestaan.

Om de beoogde ontwikkeling van de locatie in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming met bouwvlak van de locatie verwijderd en hiervoor in de plaats wordt aan de locatie een woonbestemming met een nieuw bouwvlak toegekend. De beoogde ontwikkeling van de locatie wordt daarmee wel mogelijk.

1.2 Plangebied en begrenzingen

De locatie (in het vervolg aangeduid als "het plangebied") is gelegen aan de Etsberg 38 in Vlodrop, tegen de Duitse grens aan. Ten zuiden van het plangebied, net over de Duitse grens, ligt de Effelder Waldsee. Daarnaast ligt op korte afstand het Duitse natuurgebied Maas – Schwalm – Nette. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Vlodrop, sectie G en perceelnummers 1934 en 1935. Betreffende percelen samen hebben een oppervlakte van circa 7.370 m².



Afbeelding 2. Luchtfoto en kadastrale begrenzing Etsberg 38 (plangebied rood omlijnd).

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het buurtschap Etsberg. Etsberg is een klein buurtschap dat ten oosten van Vlodrop is gelegen. Het buurtschap is grofweg gelegen als lintbebouwing aan de Klifsbergweg, Ortjensveldweg en de gelijknamige weg Etsberg.

Het plangebied is in het noordoosten bebouwd met een bedrijfswoning met daaraan vast een aanbouw en schuur. Op enige afstand ten westen van de woning is een andere schuur gelegen. In het zuiden is de locatie bebouwd met een garage, een werkplaats en twee schuren.

De locatie grenst in het noorden en oosten aan een weg. Aan de overzijde van de weg zijn grote landbouwpercelen gelegen. De locatie grenst in het zuiden en westen aan een watergang van het waterschap. Deze watergang is gelegen in een brede groenstrook.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op 30 mei 2013 is het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen" vastgesteld. Een herziening en update van dit bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2 e herziening" van de gemeente Roerdalen (vastgesteld d.d. 21 april 2016). In deze herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied zijn enkele ruimtelijke initiatieven verwerkt en daarnaast zijn enkele noodzakelijke wijzigingen doorgevoerd.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerende bestemmingsplan met plangebied rood omlijnd

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' en voorzien van een bouwvlak van circa 3.220 m 2 . De locatie is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk III'.

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een (vollegronds) akkerbouw bedrijf, een grondgebonden veehouderij of een sierteelt-, fruitteelt-, of bollenteeltkwekerij. Deze gronden zijn mede bestemd voor wonen in een bedrijfswoning en nevenfuncties zoals een beroep aan huis. Gebouwen en bouwwerken mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Het wonen in de bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de agrarische bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Burgerbewoning wordt uitgesloten in een bedrijfswoning en is daarom strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan is onder artikel 6.6.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden', onder voorwaarden, om te zetten in de bestemming 'Wonen'. In dit geval kan echter geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid omdat de overtollige bebouwing voor een deel behouden blijft. Daarnaast dient de omzetting te voldoen aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Met onderhavig initiatief wordt niet aan de voorwaarden uit het LKM voldaan. Het LKM is beleidsmatig vervangen door het Kwaliteitskader Roerdalen. Aan het kwaliteitskader wordt wel voldaan waardoor, middels een bestemmingsplanwijziging, de omzetting kan plaats vinden. Er is volledigheidshalve echter wel getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is een beschrijving van het plangebied gegeven. Hierbij komen de aanwezige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de omgeving aan bod.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Roerdalen, circa 160 meter ten zuiden van het gehucht Etsberg. Etsberg is gelegen in het zuiden van de gemeente Roerdalen, tegen de grens met Duitsland aan. Het is een klein gehucht met circa 160 inwoners.



Afbeelding 4. Vogelvluchtperspectief van het plangebied

Op historische kaarten is te zien dat de locatie omstreeks 1935 al is bebouwd is met de huidige woning. Tussen 1960 en 1970 is de locatie verder bebouwd door de oprichting van diverse agrarische gebouwen. De woning is opgericht in traditionele bouwstijl en is voorzien van een mansardedak dat is bedekt met muldenpannen. Gezien de leeftijd en de bouwstijl van de woning is deze opgenomen in het Monument Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Limburg.



Afbeelding 5.Uitsnede historische kaart 1940



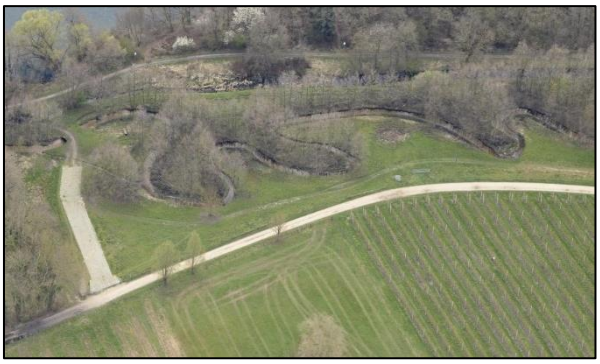
Afbeelding 6.Uitsnede historische kaart 1980

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Etsberg. Het plangebied is gelegen op enige afstand van de rivier de Roer, een zijrivier van de Maas. Ten zuiden van het plangebied stroomt een van de aftakkingen van de Roer, zijnde de Rode Beek, die de grens vormt tussen Nederland en Duitsland. Deze rivieren en beken zijn dan ook belangrijke structuurdragers in de omgeving.



Afbeelding 7. Impressie plangebied vanuit de Etsberg



Afbeelding 8. Impressie watergang Rode Beek

De omgeving ten zuiden en westen van het plangebied kenmerkt zich dan ook als een beekdal door de ligging van de diverse rivieren en beken. De omgeving in het noorden en oosten kenmerkt zich juist als een mozaïeklandschap. Hier liggen verschillende bos- en natuurgebieden met daartussen open gebieden. Dit is duidelijk herkenbaar in de omgeving door de grote onbebouwde landbouwpercelen en daartussen of omheen natuur- en bosgebieden.

2.3 Functionele structuur

In het buitengebied van de gemeente Roerdalen overheerst voornamelijk de agrarische functie. In de omgeving zijn dan ook diverse agrarische bedrijven gelegen onder andere in de vorm van intensieve veehouderijen. De onbebouwde agrarische gronden zijn in gebruik als akker- of weiland. Verspreid over het buitengebied zijn nog enkele burgerwoningen en andersoortige bedrijven gelegen.

In de omgeving is ook de natuurfunctie prominent aanwezig. Zo ligt ten noordoosten van het plangebied Nationaal Park de Meinweg en ten zuidenoosten het Duitse natuurpark Schwalm-Nette. Ook zijn in de omgeving diverse recreatievoorzieningen gelegen. Ten zuiden van het plangebied, net over de Duitse grens, ligt een groot recreatiemeer genaamd de Effelder Waldsee met daartegen aan een camping.



Afbeelding 9. Impressie Effelder Waldsee



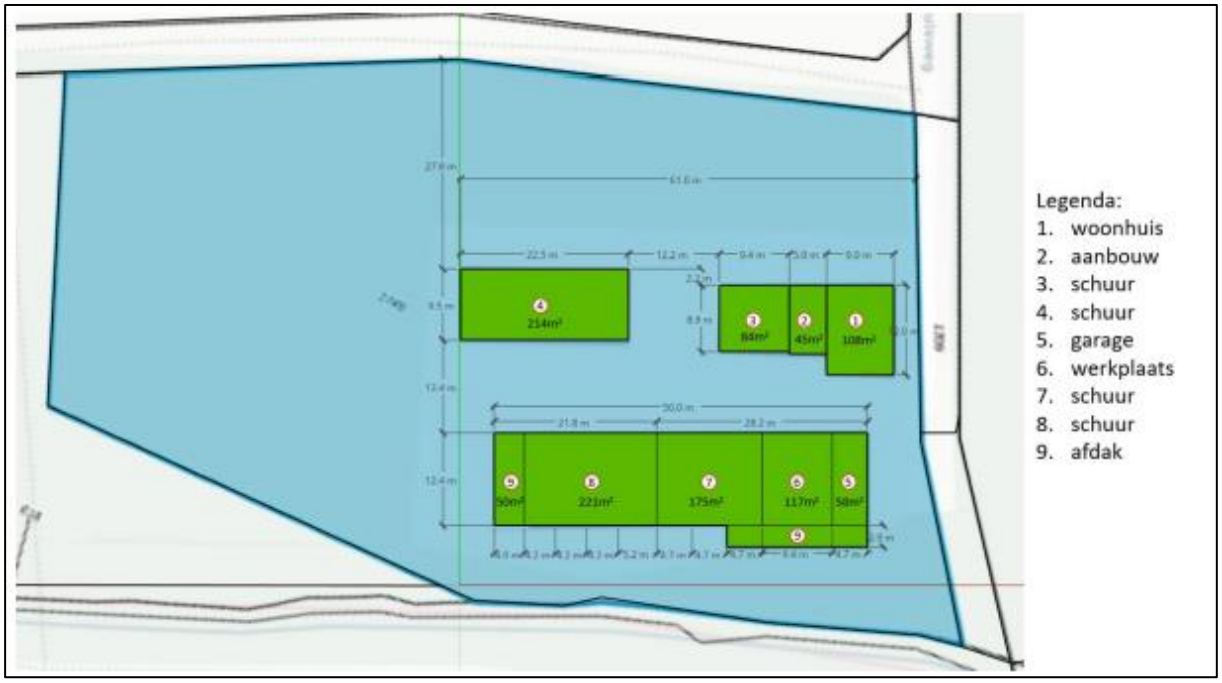
Afbeelding 10. Impressie uitkijktoren De Meinweg

Ten noorden van het plangebied, in de bebouwde kom van Etsberg, is juist sprake van een overheersende woonfunctie. In de kern zijn dan voornamelijk woningen gelegen met daartussen een horecavoorziening. Voor wat betreft winkelvoorzieningen, is de kern aangewezen op het westelijk gelegen Vlodrop of het noordelijk gelegen Herkenbosch.

3. BEOOGDE SITUATIE

Initiatiefnemer heeft de locatie Etsberg 38 in Vlodrop aangekocht en gaat hier vanaf mei 2022 hier te gaan wonen met zijn gezin. De locatie was voorheen in gebruik als akkerbouwbedrijf echter de bedrijfsactiviteiten zijn al enige jaren geleden beëindigd. Ondanks dat de locatie niet meer wordt gebruikt voor de uitoefening van agrarische (bedrijfs)activiteiten is de locatie, op basis van het vigerende bestemmingsplan, nog wel voor agrarische doeleinden bestemd. Initiatiefnemer wil dan ook graag de agrarische bestemming omzetten naar een woonbestemming.

De locatie is momenteel bebouwd met een woning met daaraan vast een aanbouw en schuur. Achter de woning ligt een grote vrijstaande schuur. Ten zuiden van de woning ligt de garage met daaraan vast een werkplaats en twee schuren. De werkplaats en schuren zijn voorzien van een afdak. In totaal is de locatie bebouwd met circa 1.125 m^2 aan bebouwing. De aanwezige bebouwing is sterk verouderd en verkeerd in slechte staat. Initiatiefnemer is daarom voornemens om een deel van deze verouderde bebouwing te renoveren dan wel te slopen.

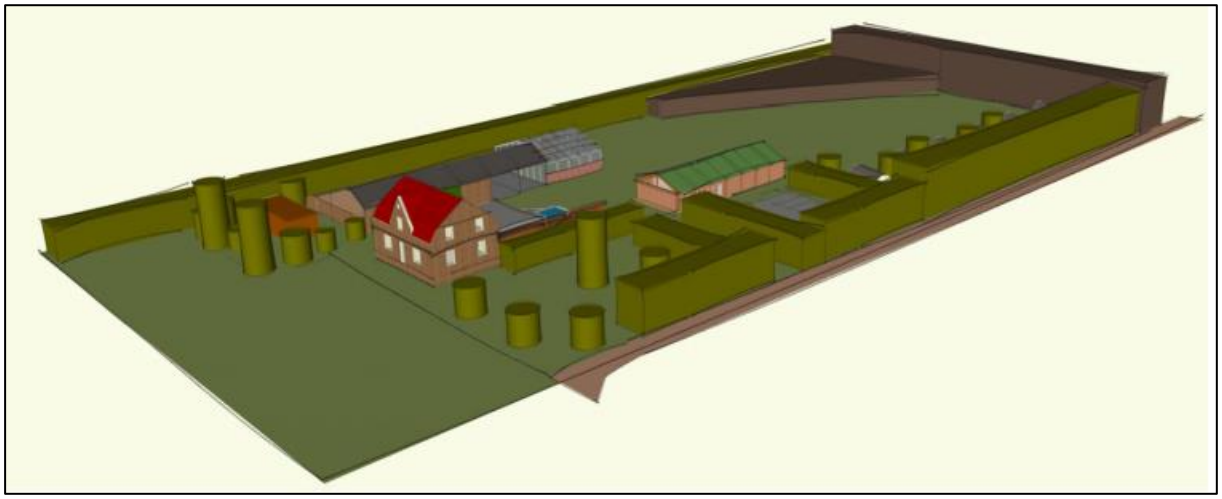


Afbeelding 11. Impressie bebouwing Etsberg 38 Vlodrop

Initiatiefnemer wil graag de woning met aanbouw renoveren naar een duurzame en moderne woning. De woning is opgericht in traditionele bouwstijl en is voorzien van een mansardedak welke is bedekt met Muldenpannen. Gezien de leeftijd en de bouwstijl van de woning is deze opgenomen in het Monument Inventarisatie Project (MIP). De renovatie is noodzakelijk om de woning in ere te herstellen. De renovatie van de woning zal dan ook zo veel mogelijk inpandig plaats vinden zodat de karakteristieke buitenzijde behouden blijft. De schuur, die aan de aanbouw en woning vast zit, wil initiatiefnemer slopen. Deze ruimte wil initiatiefnemer graag gebruiken voor het realiseren van een terras en zwembad.

De vrijstaande schuur wenst initiatiefnemer te slopen of te renoveren. Dit bijgebouw zal worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis. Het bijgebouw zal bestaan uit een studio (circa 72 m^2), een gemeenschappelijke ruimte (circa 36 m^2), een kantoor (circa 12 m^2), een spreekkamer (circa 12 m^2), een sanitaire ruimte (circa 12 m^2) en een overstek c.q. buitendek (circa 24 m^2). De studio is beoogd als yoga en trainingsruimte voor groepen tot 12 personen. De gemeenschappelijke ruimte wordt ingericht met een klein keukenblok en een eettafel en zal met name worden gebruikt als kantine en ontvangstruimte. Ten behoeve van het beroep aan huis zal een kleinschalige parkeerplaats worden gerealiseerd op eigen terrein.

Een beroep aan huis is binnen de woonbestemming toegestaan met een maximum oppervlakte van 1/3 van de woning en de bijbehorende bouwwerken. Op de locatie blijft 748 m^2 aan bebouwing aanwezig waarvan maximaal 249 m^2 kan worden gebruikt voor het beroep aan huis. Initiatiefnemer is voornemens om circa 168 m^2 van de bijgebouwen te gebruiken voor het beroep aan huis waardoor het beroep aan huis ondergeschikt is aan de woonfunctie en passend is op basis van de woonbestemming.



Afbeelding 12. Impressie beoogde situatie Etsberg 38 Vlodrop

De bestaande garage met daaraan een werkplaats en schuur blijven behouden als bijgebouw bij de woning. Deze bebouwing blijft behouden voor eigen opslag en voor hobbymatige activiteiten.

Een deel van de andere schuur en de twee afdaken wenst initiatiefnemer te slopen. Op de locatie van deze schuur wenst initiatiefnemer een kweekkas te realiseren van ongeveer 50 m^2 . De kweekkas is beoogd om hobbymatig groenten en gewassen te telen. Deze groenten en gewassen zijn dan ook beoogd voor de eigen consumptie.

In de beoogde situatie zal de locatie dan ook bebouwd zijn met de woning met aanbouw, een bijgebouw in gebruik als praktijkruimte, een garage, werkplaats, schuur en kweekkas. In de beoogde situatie is sprake van circa 748 m^2 aan bebouwing waarvan circa 180 m^2 de woning inclusief aanbouw en circa 568 m^2 aan bijgebouwen. In de beoogde situatie is dan ook sprake van een afname van 379 m^2 aan bebouwing.

Bij het gehele perceel van de initiatiefnemers wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Buitengebied'. De woonbestemming sluit beter aan bij het toekomstige beeld van de initiatiefnemers. Binnen de woonbestemming wordt een nieuw bouwvlak aan de locatie toegekend die gelijk is aan het huidige bouwvlak. Het is noodzakelijk om het gehele perceel van de initiatiefnemers te voorzien van een woonbestemming en van een gelijkwaardig bouwvlak zodat de toekomstige mogelijkheden behouden blijven. Het is uitgesloten om binnen het plangebied meer bebouwing te realiseren echter initiatiefnemer willen graag een flexibele inzet behouden met oog op de toekomst. Daarbij wordt het echter wel vastgelegd dat de oppervlakte van de te behouden bebouwing (750 m^2) het maximaal aantal bebouwing betreft.

3.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken de locatie Etsberg 38 in Vlodrop te benutten voor woondoeleinden. De agrarische bestemming dient daarvoor te worden gewijzigd in een woonbestemming. Het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten is dan niet meer toegestaan. De locatie kan uitsluitend worden gebruikt voor woondoeleinden. Ondergeschikt aan het woongebruik is initiatiefnemer voornemens een beroep aan huis uit te oefenen.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten leidend geweest:

- De bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Buitengebied'.
- Binnen de woonbestemming is een nieuwe bouwvlak opgenomen dat gelijk is aan het huidige agrarische bouwvlak.
- Binnen de woonbestemming wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 750 m^2' opgenomen zodat een deel van de voormalige bedijfsbebouwing behouden kan blijven c.q. kan worden vervangen tot een maximale oppervlakte van 750 m^2.
- Binnen de woonbestemming wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' opgenomen waarmee wordt aangegeven dat een deel van de bebouwing voormalige bedijfsbebouwing betreft.
- Binnen het plangebied wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Etsberg 38 Vlodrop' opgenomen om te garanderen dat de bestemmingswijziging gepaard gaat met een gedegen landschappelijke inpassing;
- De geldende dubbelbestemming en gebiedsaanduiding uit het vigerende bestemmingsplan dienen opnieuw te gelden.
- Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Roerdalen dient het onderhavige bestemmingsplan qua systematiek aan te sluiten bij het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening", zoals dat thans voor het plangebied geldt.

De uitgangspunten hebben geleid tot een bestemmingsplan waarin het gehele plangebied is bestemd als 'Wonen'. Binnen de woonbestemming is een nieuw bouwvlak opgenomen met de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 750 m^2' en de functieaanduidingen 'specifieke van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' en 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Etsberg 38 Vlodrop'.

De archeologische dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding zijn voor het gehele plangebied opnieuw van toepassing verklaard.

3.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Stedenbouwkundig wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie amper iets. Er is namelijk geen sprake van een fysieke wijziging van de woning. De woning zal gerenoveerd worden echter dit zal zo veel mogelijk inpandig plaatsvinden zodat de karakteristieke buitenzijde behouden blijft. De bestemmingswijziging heeft louter betrekking op een functionele wijziging van de woning van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Met het initiatief is sprake van een forse kwaliteitsverbetering van de locatie; de woning en aanbouw worden gerenoveerd zodat een duurzame en moderne woning ontstaat. Daarnaast is sprake van ontstening van het landschap doordat meer bebouwing wordt gesloopt dan nieuw wordt opgericht. De locatie zal ten slotte compleet landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 3.3). Het initiatief heeft dan ook geen stedenbouwkundige of ruimtelijke consequenties.

Gezien de ligging van de locatie, in de nabijheid van een natuurgebied, zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden. De locatie is dan ook niet toekomstbestendig als agrarische bedrijfslocatie. Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de uitoefening van een kleinschalig bedrijf aan huis is beter passend in de omgeving.

3.3 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Binnen de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Dit is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;
d. buitenopslag is niet toegestaan;
e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
f. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
h. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;
i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
k. de vervolgfunctie wonen is alleen toegestaan als al een bedrijfswoning aanwezig is;
l. het aantal woningen mag niet toenemen;
m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 6.1 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2e herziening" onder g en h;
n. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 2 behorende bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening" opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Hieronder wordt het initiatief getoetst aan deze voorwaarden:

Ad.a. De toegestane vervolgfuncties zijn opgenomen in tabel 6.4 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen – 2e herziening". De vervolgfuncties betreffen recreatie, toerisme, zorg en wonen. Het voornemen bestaat om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Het initiatief sluit dan ook aan bij de vervolgfunctie wonen.

Ad.b. Binnen het plangebied wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' opgenomen.

Ad.c. Initiatiefnemer is voornemens om de overtollige bebouwing te slopen. In totaal wordt circa 379 m^2 aan bebouwing gesloopt. De andere bebouwing betreft geen overtollige bebouwing en wilt initiatiefnemer behouden danwel vervangen.

Ad.d. Het planvoornemen voorziet niet in het mogelijk maken van buitenopslag en de initiatiefnemer is dit ook niet van plan.

Ad.e. Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op het saneren van een agrarische bedrijfslocatie en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Een agrarisch bedrijf heeft een grote verkeersaantrekkende werking door het verkeer van en naar de locatie. De nieuwe woonfunctie met daaraan ondergeschikt een beroep aan huis heeft juist een geringe verkeersaantrekkende werking. De nieuwe functie heeft dan ook geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid of de verkeersaantrekkende werking in de omgeving van het plangebied.

Ad.f. De locatie wordt landschappelijk ingepast, zie paragraaf 3.3. De landschappelijke inpassing is opgesteld naar aanleiding van het gemeentelijke kwaliteitskader.

Ad.g. Met het initiatief zijn geen detailhandelsactiviteiten beoogd.

Ad.h. In de beoogde situatie zal geen sprake zijn van een camping met meer dan 40 standplaatsen.

Ad.i. In paragraaf 5 is het initiatief getoetst aan diverse omgevingsaspecten. Uit deze toetsing blijkt dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en dus een goed woonmilieu, gegarandeerd is. Er is geen sprake van negatieve effecten van bodem, geluid of geur. Er is sprake van een goede luchtkwaliteit. Daarnaast vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen. Gesteld kan worden dat het initiatief milieuhygiënisch inpasbaar is.

Ad.j. In paragraaf 5 is tevens gekeken naar de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende functies. Uit de toetsing blijkt dat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van deze inrichtingen niet worden aangetast met het initiatief.

Ad.k. De locatie is in de huidige situatie bebouwd met een woonhuis met aanbouw, een garage, een werkplaats en diverse schuren. Het initiatief heeft betrekking op een bestaande woning waarvan de functie wordt gewijzigd.

Ad.l. Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Het aantal woningen is momenteel één en in de nieuwe situatie zal dit ook één zijn.

Ad.m. Zie Ad.i.

Ad.n. Onderhavig initiatief heeft betrekking op het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning. Dit komt overeen met punt 10 sub b van bijlage 3 behorende bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2 e herziening". Bij een dergelijke ontwikkeling is het uitgangspunt dat gebruik van de bestaande woning mag worden voortgezet. Daarnaast dient het bouwvlak verkleind te worden en mag maximaal 500 m^2 aan bebouwing behouden blijven. Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zijn maximaal 3 woningen toegestaan, mits recreatie, toerisme en zorg niet mogelijk zijn.

Met onderhavig initiatief wordt niet aan deze wijzigingsbevoegdheid voldaan aangezien meer dan 500 m^2 aan bebouwing behouden blijft. Om de reden wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen i.p.v. een wijzigingsprocedure. Beleidsmatig gezien zijn er echter geen belemmeringen. Daarnaast heeft de gemeenteraad een nieuwe Omgevingsvisie met bijbehorend Kwaliteitskader vastgesteld. Het Limburgse Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening" is daarmee achterhaald en beleidsmatig vervangen door het Kwaliteitskader Roerdalen. Aan de eisen uit dit nieuwe kwaliteitskader wordt wel voldaan, daarmee kan in feite geconstateerd worden dat de voorwaarden zoals genoemd onder N is achterhaald.

3.3 Landschappelijke inpassing

Voor de ontwikkeling van de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de ontwikkeling op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het omringende landschap. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling.

De landschappelijke inpassing geeft weer welke beplanting aangeplant wordt en hoe de locatie onderdeel vormt van het omliggende landschap. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 3.300 m^2 en waarvan minimaal 15 % landschappelijk dient te worden ingepast, zijnde 495 m^2.

De visie is om vanuit het bestaande groen het landschappelijke decor te vervolmaken in een boerenerf en beekdalstijl. Door een opsplitsing te maken tussen de tuin-erf-landschap kan dit mooi worden verwezenlijkt.

Het tuindeel is het woonhuis, met bijbouw en opgeknapte schuur heeft een omkadering met beukenhagen en gemengde hagen. Hier worden coniferen en laurier weg gehaald, zodat het zicht op het omliggende landschap wordt verbeterd. Daarnaast wordt in het tuindeel een nieuwe beukenhaag aangeplant waarbinnen de intensievere inrichting en beheer plaatsvindt.

De schil rond de tuin vormt de boerenerf-tuin, waarbinnen de tweede opgeknapte schuur ligt, de nieuwe parkeerplaats met 12 parkeerplekken, de inrit en de beoogde kweekkas. Het erf is omkadert met enkele dwarssingels, hagen en een boomgaard. Door aan de beekzijde de bomen uit te dunnen (zieke Essen) krijgen de mooie bomen meer ruimte en kan de onderbeplanting zich goed ontwikkelen. Door de laurier weg te halen en houtrillen aan te leggen ontstaat een dichte zone.

In het grotere geheel wordt het erf omgeven door het landschap, waarbij het weitje verder omkadert wordt door de singel met bomen, struiken en de haag. Door de singels uit te dunnen, bomenreductie, wordt er meer ruimte geboden voor de ondergroei en met houtrillen en de Hedera in de bomen is het een zeer natuurlijke omkadering van het weitje. De toevoeging van een poel en laagte op het weitje maakt het samen met de haagcirkel tot een leuk uitloopgebied voor de gasten. Zeker met een extensief beheer, wat gemaaide wandelpaden een aantrekkelijk geheel.

Een mooie beekdalinvulling en opdeling met erf en de intensievere tuin. De bomen aan het straatje vormen een leuke entree van het geheel. De houten poorten maken mooie verbindingen naar het omliggende erf en weitje. Met het juiste beheer vormt de locatie een oase voor vele flora en fauna.



Afbeelding 13. Impressie landschappelijke inpassing Etsberg 38 Vlodrop

De visie heeft geresulteerd in het definitieve plan:

A. *Uit te dunnen bomen, terugsnoei stuikenlaag en weghalen conifeer en laurier (200 m^2 en 450 m^2).*
   Aan de straatzijde is een mooie dichte zone met bomen en struiken. Om de "dichtheid" van deze zone te behouden is het noodzakelijk om de bomen uit te dunnen (25% weg te halen). Aan de beekzijde is het noodzakelijk om de essen uit te dunnen en de laurier weg te halen. Door de laurier weg te halen ontstaat ruimte voor een natuurlijke struiken en kruidenrand.
B. *Aan te planten beukenhaag rond tuindeel (100 meter).*
   Hier komt nieuwe en een aanvullende Beukenhaag die het tuindeel omkadert, de voorzijde van de boomweide omkadert en de nieuwe inrit begeleidt. Er worden vier stuks per meter aangeplant die uiteindelijk uitgroeien tot een geheel met een hoogte van 1,2 meter.

C. *Aan te planten gemengde haag als kader erf (circa 90 meter).*
   Verspreid over het plangebied wordt een gemengde haag aangeplant. De gemengde haag wordt aangeplant met vier stuks per meten die uitgroeien tot een geheel met een hoogte van 1,2 meter.
D. *Aan te planten struikensingels en bosschage (300 m^2).*
   Binnen het plangebied worden singels gezet als afbakening van de parkeerplaats, het weitje en het erf. In totaal worden 200 stuks struiken aangeplant met een onderlinge afstand van 1,25 x 1,25 meter.
E. *Aan de vullen boomweide (800 m^2).*
   De bestaande semituin wordt omgevormd tot een boomweide, waarbij de conifeer en laurier worden verwijderd en er nieuwe bomen worden toegevoegd. In totaal worden 7 fruitbomen aangeplant.
F. *Aan te planten 3 laan begeleidende bomen en 1 beeldbepalende boom (40 m^2).*
   Aan de voorzijde van het plangebied, langs de inrit, worden drie entree geleidingsbomen aangeplant die de geleiding vormen van de inrit. Daarnaast wordt in het zuidoosten één beeldbepalende boom aangeplant.
G. *Aan te leggen natuurlijke poel en laagte in het weiland (400 m^2).*
   Binnen het plangebied wordt een poel aangelegd met een insteeklengte/breedte van 14 x 7 meter. In de poel kan het regenwater en grondwater zich verzamelen waardoor een natuurlijke poel ontstaat.
H. *Graskruidenweitje en suggestie poorten.*
   Het bestaande weiland is al een redelijk extensief weitje. Middels een verschralingsbeheer zal een kruiden- en faunarijk grasland worden gerealiseerd. Daarnaast is het een suggestie om vier poorten te realiseren twee naar de entree van de weide een naar het erf en een naar de entree van de binnenplaats.

De elementen waar vanuit dit de landschappelijke inpassing aanplant of beheer plaatsvindt hebben een oppervlakte van 2.330 m^2. Met de aanvullende bestaande bomen heeft de landschappelijke inpassing een totale oppervlakte van ca 2.400 m^2. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eis van 15%.

Middels een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat het nieuwe gebruik van de locatie pas is toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Binnen het plangebied is dan ook de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Etsberg 38 Vlodrop’ toegekend.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. Gemeenten zijn immers niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincie geven met het door hen gevoerde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde Rijksbeleid. In de daaropvolgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 4.3 volgt ten slotte het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Roerdalen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten komst gaat van die van toekomstige generaties.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het saneren van de agrarische bestemming en het daarvoor in de plaats realiseren van een woonbestemming wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Met het initiatief worden geen van de andere belangen geschaad. In het plangebied is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Kortom, het initiatief is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

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

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*.

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake. Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar woondoeleinden. Er hoeft in het kader van het initiatief dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vervangt na vaststelling het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

Na een uitgebreid participatief proces is de Omgevingsvisie 15 december 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Vervolgens vindt volgens de huidige planning besluitvorming over de omgevingsvisie plaats eind 2021 (Provinciale Staten).

In de omgevingsvisie zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

1. **Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;**
    a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming

van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.

b. In landelijk gebied; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

2. **Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
3. **Klimaatadaptieve en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de

ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelf gekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoet gekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn. Door middel van onderhavig initiatief wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd wat in het algemeen bijdraagt aan een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de woonwensen van initiatiefnemer ingewilligd, zonder daarbij fysiek een nieuwe woning te realiseren. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014. Met de komst van de Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding: 1 januari 2023) is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen. Tot het moment dat de Omgevingswet en de nieuwe Omgevingsverordening Limburg in werking treden, blijft de huidige verordening gelden. Hieronder is het initiatief getoetst aan de huidige verordening.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL2014, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Sindsdien hebben allerlei wijzigingen van de Omgevingsverordening Limburg 2014 plaatsgevonden. In het kader van dit initiatief is de meest recente geconsolideerde versie geraadpleegd van december 2019.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Bronsgroene landschapszone;
- Extensiveringsgebied intensieve veehouderij;
- Boringsvrije zone Roerdalslenk III;

- Regionale wateroverlast – normering 1:10 en Regionale wateroverlast – geen normering.

Bronsgroene landschapszone

In het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg kaart 4 worden de verschillende landschapstypen ruimtelijk geduid en in hoofdstuk 4 worden de kernkwaliteiten groene karakter (landschapsecologie/natuurlijk), visueel-ruimtelijke karakter, cultuurhistorisch erfgoed en reliëf van de diverse landschapstypen beschreven. Tevens wordt per landschapstype inspiratie gegeven voor een gewenste ontwikkelingsrichting. Bij de beschrijving van de verschillende landschapstypen wordt min of meer uitgegaan van het ideaaltype. In werkelijkheid zullen uitzonderingen voorkomen die met aanvullend (veld)onderzoek uitgewerkt kunnen worden. De kernkwaliteit cultuurhistorisch erfgoed heeft in het Landschapskader vooral betrekking op historische geografie. Daarom zijn voor deze kernkwaliteit een aantal generieke aspecten toegevoegd. Omdat de kernkwaliteit reliëf in het Landschapskader niet altijd specifiek uitgewerkt is, is een aantal generieke aspecten toegevoegd.

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.



Afbeelding 14. Uitsnede landschapskader Noord- en Midden-Limburg met plangebied rood omlijnd

Blijkens de bij het Landschapskader behorende kaart wordt het landschap ter plaatse van het plangebied voor het grootste deel aangeduid als 'beekdal' en voor een klein deel aangeduid als 'bos en mozaïeklandschap'.

Beekdal

Binnen de beekdalen bestaat een grote differentiatie van allerlei typen beken (beken met nog een natuurlijke loop, rechtgetrokken beken, aangelegd in moeraszones, in Maasmeanders etc.). Daarnaast kan per beek nog een bovenloop, middenloop en ene benedenloop onderscheiden worden. Belangrijker echter dan al deze verschillen zijn de overeenkomsten tussen de verschillende beken in Noord- en Midden-Limburg. Dit is de bijzondere structurerende werking, met name binnen de dekzandgebieden tussen de Peel en maas. Hier liepen en lopen de belangrijkste watergangen met de bijbehorende afzettingen. Deze watergangen spelen een belangrijke rol bij de waterhuishouding van het gebied. Dit zijn dan ook de uitgelezen plekken om de verdrogingsproblematiek (deels) op te lossen door hier water vast te houden en vertraagd af te voeren.

De beekdalen zijn belangrijke structuurdragers van het landschap, met name op de zandgronden. Als gevolg van latere egaliseringen, ontwateringen en ontginningen zijn de beekdalen echter in veel gevallen nauwelijks herkenbaar. Een typisch beekdal wordt gekenmerkt door een halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen. In het beekdal bevindt zich meestal weinig tot geen bebouwing. Daar waar de karakteristieke kleinschaligheid bewaard is gebleven, is het landschap visueel-ruimtelijk nog aantrekkelijk en waardevol.

Binnen het beekdal wordt voornamelijk gericht op het ontwikkelen van de beekdalen tot herkenbare, structurerende elementen in het landschap. Er wordt dan voornamelijk ingezet op natuurontwikkeling (in de vorm van ruigten, Eiken-Essenbos of Elzenbos) en het ontwikkelen van lineaire landschapselementen loodrecht op de beek, beek begeleidende beplanting en de aanleg van poelen en bosjes. Bebouwing is het beekdal is niet wenselijk en moet zo mogelijk worden verwijderd.

Bos- en mozaïeklandschap
Het bos- en mozaïeklandschap bestaat uit verschillende bos- en natuurgebieden. Dit landschap kenmerkt zich dan ook door beslotenheid. Binnen de bos- en natuurgebieden liggen enkele open gebieden. De open gebieden kunnen grazige vegetaties zijn als heide, bloemrijk grasland, hooiland of kleine akkers.

De bos- en mozaïeklandschappen zijn visueel-ruimtelijk bijzonder aantrekkelijke gebieden als gevolg van de afwisseling van kleinschalige open ruimten en besloten bosgebieden, de dominante aanwezigheid van groen en de geringe bebouwing. Er zijn veel wisselende doorzichten naar het achterliggende (half) open landschap.

Binnen het bos- en mozaïeklandschap wordt voornamelijk gericht op het versterken en uitbreiden van dit type landschap. Er wordt dan voornamelijk ingezet op het stimuleren en herstellen van de landschapselementen. Nieuwe bebouwing is over het algemeen niet wenselijk. Nieuwe bebouwing is alleen mogelijk als een bijdrage wordt geleverd aan de natuur, het bos en het landschap en mits de nieuwe bebouwing passend is binnen het aanwezige landschap.

Doorwerking plangebied
Het voornemen bestaat om een agrarische bedrijfslocatie te saneren en de aanwezige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing blijft behouden en aan klein deel wordt gesloopt. Daarnaast wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd, die gesitueerd is op de locatie waar voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

De beoogde ontwikkeling tast de landschapskarakteristiek van de hierboven beschreven landschapstypes niet aan, doordat slechts sprake is van een functiewijziging. Bij een ontwikkeling in de bronsgroene landschapszone moet het landschap er in ieder geval op vooruit gaan. Met het initiatief wordt meer bebouwing gesloopt dan opnieuw wordt opgericht wat zorgt voor een ontstening van het landschap. Daarnaast wordt met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten rekening gehouden bij de inrichting en inpassing van het plangebied, door middel van een landschappelijke inpassing.

Extensiveringsgebied intensieve veehouderij
In extensiveringsgebieden krijgt in hoofdzaak de natuur de ruimte. In extensiveringsgebieden is zowel nieuwvestiging als uitbreiding van intensieve veehouderijen niet toegestaan. Aangezien in onderhavig bestemmingsplan geen intensieve veehouderij wordt opgericht of vergroot is dit niet van toepassing. Met het saneren van de mogelijkheid om op deze locatie een veehouderij te exploiteren wordt zelfs bijgedragen aan de doelstellingen voor de benoemde extensiveringsgebieden.

Boringsvrije zone Roerdalslenk III
Het is in het gebied Roerdalslenk III binnen en buiten inrichtingen verboden:
a. Een boorput, een bodemenergiesysteem of aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, diepen dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei en/of dieper dan 80 meter beneden maaiveld;

b. Werken op of in de bodem uit tevoren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Met onderhavige ontwikkeling worden geen van bovenstaande ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarnaast worden er geen ingrepen verricht of stoffen gebruikt die de beschermende werking mogelijk zouden aantasten. De gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk III' is opnieuw van toepassing verklaard voor het plangebied.

Regionale wateroverlast

In de Omgevingsverordening is voor verschillende te onderscheiden gebieden een norm opgenomen waarin is aangegeven waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht.

In de Bronsgroene landschapszone waar geen natuurbeek is gelegen (dit zijn overwegend beekdalen) is de norm (1:10) afgestemd op het meest geëigende en meest toegepaste grondgebruik, namelijk grasland. Voor de overige landbouwpercelen in het buitengebied geldt de referentienorm voor akkerbouw (1:25). Voor belangrijke glastuinbouwgebieden is de referentienorm voor hoogwaardige land- en tuinbouw (1:50) toegepast. Voor bebouwde kernen is meestal de referentienorm voor bebouwd gebied (1:100) vastgesteld. De norm is uitgedrukt als de maximale kans per jaar dat wateroverlast mag optreden. In veel gebieden is de daadwerkelijke kans op wateroverlast kleiner dan de norm aangeeft.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Etsberg, gedeeltelijk binnen de bronsgroene landschapszone. Voor de bronsgroene landschapszone is de referentienorm voor wateroverlast vastgesteld op 1:10. Binnen het plangebied is de maximale kans vastgesteld op eens in de 10 jaar. Het plangebied is daarnaast gelegen in een zone waarvoor geen normering is opgenomen. Binnen het plangebied kan dan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Overig

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro (ladder duurzame verstedelijking).

Onderhavig initiatief is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zie paragraaf 4.1.3. Er is sprake van een functiewijziging van agrarisch bedrijf naar woondoeleinden. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag en van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder niet van toepassing is.

4.2.4 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

De gemeente Roerdalen heeft samen met de gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roermond en Weert) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2014 resulteerde dit in de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'.

Inmiddels is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 opgesteld. Deze structuurvisie kan na verwachting in het 2 e kwartaal van 2022 worden vastgesteld. In de structuurvisie Wonen is een terugblik van de regio opgenomen, waarin wordt ingegaan op de daadwerkelijke ontwikkelingen in de periode 2018 tot en met 2020. Daarnaast wordt ingegaan op de koers voor 2022 en verder, op de kwantitatieve en kwalitatieve kaders, op instrumenten voor regie en op een uitvoeringsparagraaf.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg zijn enkele opgaven geformuleerd ten aanzien van specifieke doelgroepen:

1. Het vergoten van het aandeel huurwoningen;
2. Woonwagenstandplaatsen;
3. Statushouders;
4. Starterts;
5. Wonen met zorg;
6. Internationale werknemers;
7. Transformatie van vastgoed en herstructurering;

8. Verduurzaming bestaande woningvoorraad;
9. Geen permanente bewoning in recreatiewoningen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een woning, maar in een functiewijziging van een reeds bestaande bedrijfswoning. In opgave 7 is opgenomen dat het transformeren van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) naar een woonfunctie vanuit het werkveld Wonen niet vanzelfsprekend is omdat wonen bij voorkeur wordt gerealiseerd in de bebouwde gebieden. Locaties in het buitengebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen kunnen wel kansen bieden voor alternatieve of nieuwe woonvormen. Volgens de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg is het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning passend mits een passende oplossing wordt gezocht voor de vrijkomende agrarische bebouwing. Initiatiefnemer is voornemens om een deel van de agrarische bebouwing te behouden c.q. te vernieuwen. Daarnaast wordt een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Het initiatief is daarom niet in strijd met de Regionale Woonvisie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

In 2020 en 2021 is de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 tot stand gekomen en op 8 juli 2021 is de omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (de fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie heeft betrekking op alle terreinen van de leefomgeving en gaat in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur (wegen, sporen etc.) en cultureel erfgoed.

In de omgevingsvisie staat wat de gemeente Roerdalen voor de lange termijn belangrijk vindt voor de fysieke leefomgeving. De koers die de gemeente de komende jaren wil gaan uitzetten is uitgewerkt in zeven leidende thema's:
1. Samen Roerdalen
2. Wonen in Roerdalen
3. Landelijk en natuurlijk Roerdalen
4. Recreatief Roerdalen
5. Ondernemend Roerdalen
6. Duurzaam Roerdalen
7. Gezond en veilig Roerdalen.

Deze thema's vormen de basis voor het toekomstig omgevingsbeleid.

Landelijk en natuurlijk Roerdalen

De komende decennia neemt de druk op het buitengebied van Roerdalen toe. Veel functies vragen immers fysiek om ruimte. Allereerst is er het 'traditionele spanningsveld' tussen agrarisch grondgebruik en de ontwikkeling van natuur en ecologische verbindingen. De energietransitie vraagt de gemeente om de wijze waarop energie wordt opgewekt te verduurzamen. Zon- en windenergie zijn hierin veelvuldige genoemde oplossingen. Beide oplossingen vragen, in meer of mindere mate om ruimte én hebben tevens impact op het landschap.

De agrarische sector staat voor een aantal stevige uitdagingen die ook hun weerslag (gaan) hebben op de fysieke leefomgeving. Denk aan rentabiliteit, de verduurzamingsopgave, de noodzaak om te innoveren, het maatschappelijk draagvlak, veranderingen in wet- en regelgeving én bedrijfsopvolging. Uitgangspunt in de omgevingsvisie is dat wordt toegewerkt naar een innovatieve, duurzame en toekomstbestendige sector met gezonde agrarische familiebedrijven (functionele agrarische bedrijven).

Voor agrariërs die activiteiten staken is perspectief noodzakelijk om invulling te geven aan vrijkomende agrarische bebouwing. Uitgangspunt is het voorkomen van leegstand, verloedering en ondermijning. Afhankelijk van de locatie zijn kleinschalige recreatie, wonen én kleinschalige bedrijvigheid mogelijke alternatieve invullingen. Voor deze alternatieven geldt uiteraard een goede ruimtelijke inpasbaarheid en het scheppen van duidelijke kaders zodat de ruimtelijke kwaliteit,

ook naar de toekomst toe geborgd blijft. Voor het herinvullen van vrijkomende agrarische bebouwing wordt nadat de omgevingsvisie is afgerond separaat beleid opgesteld.

Aangezien de gemeente Roerdalen nog bezig is met het opstellen van beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing is in het kader van onderhavig initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 3.3) en aan de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 (zie hieronder).

Het voornemen bestaat om een agrarische bedrijfslocatie te saneren en de locatie te gaan gebruiken voor woondoeleinden. De bedrijfswoning zal in dat kader worden benut als een burgerwoning. Ondergeschikt aan het woongebruik wenst initiatiefnemer een beroep aan huis uit te oefenen.

In de omgevingsvisie geeft de gemeente Roerdalen aan dat afhankelijk van de locatie kleinschalige recreatie, wonen én kleinschalige bedrijvigheid alternatieve invullingen zijn voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Er dient echter wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke inpasbaarheid. Het initiatief is getoetst aan diverse milieuaspecten (zie paragraaf 5) en wordt passend geacht in de omgeving. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast zodat het initiatief een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Het initiatief is daarmee passend binnen de omgevingsvisie.

4.3.2 Kwaliteitskader Roerdalen

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM wordt uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu dat wordt verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft dan ook zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het gemeentelijk Kwaliteitsmenu Roerdalen. Dit is het echter nog het kwaliteitsmenu dat is vastgesteld bij de structuurvisie Roerdalen 2030. Inmiddels is de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 in werking getreden. Daarbij is het oude kwaliteitsmenu vervangen door een nieuw kwaliteitskader.

Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan.

Bij het kwaliteitskader van de gemeente Roerdalen is een tabel opgezet met daarin de ruimtelijke ontwikkeling en de noodzakelijke kwaliteitsbijdrage. Bij de toepassing van alle modules geldt dat er altijd sprake is van ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het initiatief, evenals zorgen voor de opvang van hemelwater. Indien er sprake is van een ontwikkeling in een cultuurlandschap moet een oppervlakte ter grootte van minimaal 10% van het bouwvlak worden ingezet als inpassing. Bestaand aanwezig kwalitatief en inheems groen telt daarin mee. Voor een ontwikkeling in een bos- en mozaïek landschap is dat ter grootte van minimaal 15% van het bouwvlak en in het beekdallandschap en natuurlandschap minimaal 20% van het bouwvlak.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning. Bij het gehele perceel van de initiatiefnemers wordt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’ gewijzigd in de bestemming ‘Wonen – Buitengebied’. De woonbestemming sluit beter aan bij het toekomstige beeld van de initiatiefnemers. Binnen de woonbestemming wordt een nieuw bouwvlak aan de locatie toegekend die gelijk is aan het huidige bouwvlak. Het is noodzakelijk om het gehele perceel van de initiatiefnemers te voorzien van een woonbestemming en van een gelijkwaardig bouwvlak zodat de toekomstige mogelijkheden behouden blijven. Het is uitgesloten om binnen het plangebied meer bebouwing te realiseren echter initiatiefnemer willen graag een flexibele inzet behouden met oog op de toekomst. Daarbij wordt het echter wel vastgelegd dat de oppervlakte van de te behouden bebouwing (750 m^2) het maximaal aantal bebouwing betreft. Ondergeschikt aan de woonfunctie willen initiatiefnemers een beroep aan huis uitoefenen.

Het initiatief komt overeen met punt 10 sub c, functiewijziging naar (recreatie)woning. Bij een dergelijke ontwikkeling is het uitgangspunt dat de bestaande woning mag worden voortgezet. In het kwaliteitskader is opgenomen dat bij een functiewijziging naar een burgerwoning maximaal 750 m^2 aan bebouwing is toegestaan. Het gebruiken van het gehele perceel ten behoeve van woondoeleinden en het behouden van 750 m^2 aan bebouwing is op basis van het kwaliteitskader toegestaan mits de locatie landschappelijk wordt ingepast.

De locatie is gelegen in een bos- en mozaïeklandschap derhalve dient 15% van het bouwvlak landschappelijk ingepast te worden. Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie paragraaf 3.3). Middels een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat het gebruik van de locatie voor woondoeleinden pas is toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan. Binnen het plangebied is dan ook de aanduiding "specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing Etsberg 38 Vlodrop' toegekend.

Het initiatief is in lijn met het kwaliteitsmenu van de gemeente Roerdalen.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

Met de bestemmingswijziging dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Milieueffectrapportage

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

Deze paragraaf bevat een toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie hierna).

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *"de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat het initiatief onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria

een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is mede opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het project heeft betrekking op het saneren van een agrarische bedrijfslocatie en het omzetten van de aanwezige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' omgezet naar een woonbestemmingen. Ondergeschikt aan de woonfunctie zal een beroep aan huis worden uitgeoefend. Het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in de D-lijst voor stedelijke ontwikkelingsprojecten
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	Nee
Productie van afvalstoffen	Nee, behoudens (regulier) huishoudelijk afval wat door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt zal worden. Ook de (tijdelijke) afvalstoffen die ontstaan door de bouw worden door erkende verwerkers opgehaald en verwerkt. Daarbij vindt zoveel mogelijk als kan recycling plaats
Verontreiniging en hinder	Er is geen sprake van een activiteit die leidt tot verontreiniging of hinder voor het milieu
Risico van ongevallen	Nee, het plangebied bevindt zich buiten plaatsgebonden risicocontouren en er is geen sprake van een verslechtering van het groepsrisico

Conclusie: vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Agrarisch
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: ▪ *gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)* ▪ *gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden*	Nee, uit de onderzoeken die in het kader van het initiatief zijn uitgevoerd, blijkt dat het project geen significante effecten veroorzaakt voor de omgeving (zie hiervoor betreffende aspecten in hoofdstuk 5 van deze toelichting)
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Nee
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Nee

Conclusie: vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Criteria	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat- en Vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Ja, het plangebied is gelegen in de bronsgroene landschapszone. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast en heeft derhalve geen nadelige effecten op het landschappelijk waardevol gebied
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Ja, plangebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied Roerdalslenk III. Diepe boringen zijn daarom uitgesloten en in het kader van het initiatief dus niet aan de orde
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie: het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Conclusie milieueffectrapportage

1. De ontwikkeling komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteit valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De daarbij genoemde drempelwaarden worden niet overschreden;
3. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2, lid 5, aanhef onder b. van het Besluit m.e.r. is voor dit initiatief een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn en dat een MER niet zinvol is.

5.1.2 Bodemkwaliteit

Bij de toetsing of een initiatief uitvoerbaar is moet worden nagegaan of er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Bij functiewijzigingen en nieuwe ontwikkelingen dient daarom te worden bekeken of de bodemkwaliteit past binnen het toekomstige gebruik van de bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat bij een functiewijziging van, in dit geval een agrarisch bedrijf naar woondoeleinden, het aspect bodemkwaliteit onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Voor de nieuwe woonbestemming is derhalve een verkennend bodemonderzoek[1] uitgevoerd.

Deellocatie A

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor het verkennend bodemonderzoek stand houdt. In de bovengrond is een matige verontreiniging met nikkel en zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, minerale olie, PCB en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De matige verontreiniging met nikkel is mogelijke te relateren aan de bijmenging met baksteen. Gelet op het feit dat het matig verhoogd gehalte in een separaat monsters is aangetroffen en de meest verdachte laag is geanalyseerd, mag worden aangenomen dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

[1] HMB Groep, verkennend bodemonderzoek (asbest) Etsberg 38 Vlodrop,3 mei 2022, kenmerk: 22215101A

In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve mag worden aangenomen dat de verontreiniging in het grondwater verhoogde achtergrondgehalten betreffen.

Tevens wordt opgemerkt dat ter plaatse van boring 09 asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Op basis van de analyse bleek het echter niet om asbest te gaan. De locatie is derhalve niet verdacht op het voorkomen van asbest.

Deellocatie B t/m H druppelzones en hemelwaterafvoer (asbest)
Tijdens de graafwerkzaamheden is het uitkomende materiaal beoordeeld op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

Ter plaatse van de proefgaten van de deellocaties B, C, E, F, G, H is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen.

In de bovengrond van de proefgaten ter plaatse van deellocatie D is asbest aangetroffen. Het gewogen gehalten is boven het detectielimiet echter blijft ruimschoots onder de norm voor nader onderzoek (grenswaarde) en/of de interventiewaarde.

Slotconclusie
De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

5.1.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:
1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Het plangebied is te typeren met het omgevingstype rustig buitengebied.

Woningen betreffen een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. De nieuwe woning die ontstaat met het initiatief kan wel milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van bestaande milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de grootste bijbehorende richtafstand voor geur, stof, geluid en gevaar.

Functie	Adres	Aan te houden afstanden		Afstand tot plangebied
Pension / bed en breakfast	Rothenbacherweg 4	▪ Geur	10 meter	155 meter
		▪ Stof	0 meter	
		▪ Geluid	10 meter	
		▪ Gevaar	10 meter	
Pluimveehouderij (opfok)	Etsberg 18	▪ Geur	200 meter	200 meter
		▪ Stof	30 meter	
		▪ Geluid	50 meter	
		▪ Gevaar	0 meter	
Groothandel in bloemen en planten	Rothenbacherweg 3a	▪ Geur	10 meter	230 meter
		▪ Stof	10 meter	
		▪ Geluid	30 meter	
		▪ Gevaar	0 meter	
Café	Etsberg 7	▪ Geur	0 meter	250 meter
		▪ Stof	0 meter	
		▪ Geluid	10 meter	
		▪ Gevaar	10 meter	
Camping en recreatieterrein	Waldseestraße 7	▪ Geur	30 meter	400 meter
		▪ Stof	0 meter	
		▪ Geluid	50 meter	
		▪ Gevaar	30 meter	

Onderzocht is of de richtafstanden het plangebied overlappen. Aan alle richtafstanden wordt voldaan. Omliggende milieubelastende functies vormen daarmee geen belemmering voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de woning.

5.1.4 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. Diverse wegen in en om het plangebied zijn zoneplichtige wegen in het kader van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat bij het oprichten van een gevoelige bestemming binnen de zone altijd een akoestisch onderzoek is vereist.

De huidige bedrijfswoning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Door de bestemmingswijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is er dus geen sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. De woning blijft zoals aanwezig in stand. Er hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaai is daarom niet benodigd.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	**Minimaal 2 ontsluitingswegen**
	3%-norm	**3%-norm**
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. In dit geval is geen sprake van nieuwe woningen. Er is uitsluitend sprake van een bestaande woning waarvan alleen de soort bewoning wijzigt. In plaats van dat een agrariër de woning bewoond zal een burger de woning bewonen. Daarnaast vallen de verkeersbewegingen van en naar het agrarisch bedrijf weg. De bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% norm.

Het initiatief draagt zodoende 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Tabel 1. Jaargemiddelde concentratie van fijn stof en stikstofdioxide

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse 9,1 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM_{10}) 15,3 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) 9,3 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Conclusie luchtkwaliteit
Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal ook -in vergelijking met het huidige gebruik als agrarisch bedrijf- nagenoeg geen extra verkeer aantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij stelt de gemeente in staat om middels gemeentelijk geurbeleid te sturen op geuremissies afkomstig uit stallen bij veehouderijen en daarmee op de geurbelasting op de omgeving. Op 17 december 2009 is door de gemeenteraad van de Gemeente Roerdalen de Verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld. De grondslag voor het opstellen van de verordening is gelegen in het rapport "Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij" en het rapport "Aanvulling op de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij".

De geurverordening bevat de geur- en afstandsnormen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening. Het plangebied valt onder het buitengebied. In de verordening is bepaald dat voor het buitengebied een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 14 Ou/m^3 (voorgrondbelasting). Dit betekent dat iedere individuele veehouder 14 OU/m^3 mag emitteren op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

De woning binnen het plangebied kan geurhinder ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (200 meter van het plangebied) zijn echter geen veehouderijen gelegen. Geconcludeerd kan worden door de grote afstanden tot veehouderijen dat ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

Effect voor veehouderijen
Hierboven is gemotiveerd dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen, de afstand tussen een grondgebonden veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50 meter dient te bedragen (afstand tussen emissiepunten veehouderij en een geurgevoelig object). Indien geurgevoelige objecten dichter dan 50 meter bij een veehouderij worden opgericht zullen deze geurgevoelige objecten de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden binnen een agrarisch bouwvlak van betreffende veehouderij belemmeren. Het is dan namelijk niet toegestaan voor betreffende veehouderij emissiepunten te realiseren. De afstand van de veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden, tot het plangebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan.

Daarnaast geldt dat bestaande geurgevoelige objecten welke in de directe omgeving van de intensieve veehouderijen zijn gelegen, de bepalende objecten zijn voor wat betreft eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijen. De woning, welke verder van de intensieve veehouderijen is gepositioneerd dan bestaande woningen, heeft derhalve geen beperkende invloed voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen.

5.1.7 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- Inrichtingen;
- Transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- Vuurwerkopslagplaatsen;
- Opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Hoewel de kans om komen te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen zeer klein is, gelden er toch bepaalde minimaal aan te houden afstanden tot locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of getransporteerd. Deze minimaal aan te houden afstanden worden plaatsgebonden risicocontouren genoemd. De grootte van deze plaatsgebonden risicocontouren verschilt per situatie. Zo speelt de hoeveelheid opgeslagen of vervoerde gevaarlijke stoffen een rol, maar daarnaast bijvoorbeeld ook de wijze van opslag en eventuele aanwezige veiligheidsystemen.

Wanneer er een ongeval met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dan kunnen de effecten veel verder reiken dan de plaatsgebonden risicocontour. De afstand tot waar een ongeval met een gevaarlijke stof nog onder 1% van de blootgestelden dodelijke slachtoffers kan veroorzaken vormt het invloedsgebied.

Het plaatsgebonden risico zegt dus niets over het aantal mensen dat kan komen te overlijden tijdens een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor is het groepsrisico bedoeld. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting en wordt weergegeven in een grafiek. In een dergelijke grafiek is de kans op een calamiteit weergegeven tegenover de hoeveelheid mensen die kan komen te overlijden als gevolg van die calamiteit. Het groepsrisico is geen harde norm, maar vormt de basis voor een verantwoording van de aanwezige risico's door de gemeente. Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter, het gemeentebestuur is wel verplicht voor het invloedsgebied verantwoording af te leggen over de hoogte van het groepsrisico, de te nemen maatregelen om de effecten van deze risico's te reduceren en de eventuele restrisico's.



Afbeelding 15. Ligging risicovolle bedrijvigheid ten opzichte van het plangebied

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied
Met behulp van de provinciale risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede in van afbeelding 15 is de ligging van relevante inrichtingen in de wijde omgeving van het plangebied weergegeven.

Uit de afbeelding blijkt dat binnen het plangebied een opslagtank aanwezig is. De opslagtank heeft een inhoud van 5.000 liter en slaat propaan op. Voor de propaantank bedraagt de plaatsgebonden risicocontour 10 meter. De plaatsgebonden risicocontour van de propaantank reikt over de vrijstaande schuur en over de schuur die aan de woning vastzit.

Bij een propaantank tot 13 m^3 is geen sprake van een invloedsgebied in het kader van het groepsrisico. Bij propaantanks met een inhoud tussen de 13 m^3 en 50 m^3 is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter. Als het plangebied binnen 150 meter van een propaantank met een inhoud >13 m^3 is gelegen dient het groepsrisico verantwoord te worden.

De schuur, die aan de aanbouw en woning vast zit, wil initiatiefnemer slopen waardoor de risicocontour niet meer tot hier reikt. De vrijstaande schuur wordt gerenoveerd of gesloopt en op de zelfde locatie teruggebouwd en blijft daarmee binnen de plaatsgebonden risicocontour van de propaantank. Echter initiatiefnemer is voornemens om de opslagtank op termijn te verwijderen in het kader van het verduurzamingstraject. Met de verwijdering van de opslagtank vervalt de plaatsgebonden risicocontour waardoor dit geen risico meer vormt voor het initiatief.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

5.2 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.3 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

5.3.1 Flora en fauna
Om het voorkomen van flora en fauna aan te tonen en het effect van het initiatief hierop te onderzoeken is een quickscan flora- en fauna[2] uitgevoerd.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën
In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder

2 Faunaconsult, Flora- en fauna-inspectie Etsberg 38 te Vlodrop, 11 augustus 2022

dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vogels
In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de rooiwerkzaamheden (het rooien van de essen en de laurierkersen) buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Vleermuizen
Wanneer binnen het plangebied enkele bomen/struiken worden verwijderd, zal dit geen noemenswaardige aantasting aan een vaste vliegroute opleveren. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomen naast de Rothenbach alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

5.3.2 Natura2000
Binnen een afstand van 10 km van het plangebied zijn de volgende Natura2000-gebieden gelegen:
- Roerdal, afstand 60 meter;
- Meinweg, afstand 940 kilometer;
- Schaagbachtal (Duitsland) 3,8 kilometer;
- Helpensteiner Bachtal-Rothenbach, 4,8 kilometer;
- Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg (Duitsland), afstand 5,0 kilometer.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van bijna 60 meter of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitattype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Met onderhavig initiatief wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Initiatiefnemer is daarnaast voornemen om de woning en aanbouw te renoveren en enkele bijgebouwen te slopen. De exacte effecten van de sloop-, (ver)bouw- en gebruiksfase op de Natura2000- gebieden is berekend middels AERIUS Calculator.

Sloopfase
Initiatiefnemer is voornemens om twee schuren en de afdaken te slopen. Bij de sloop van de bijgebouwen wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden van en naar de locatie verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de sloop van een (bij)gebouwen (tabel 1). In het kader van het initiatief wordt uitsluitend één dag van 8 uur gebruik gemaakt van een minigraver. De overige werkzaamheden worden uitgevoerd door elektrisch aangedreven machines, zoals een elektrische hoogwerker. Elektrisch aangedreven machines hebben geen uitstoot NOx.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de sloop van de bebouwing (tabel 2).

Tabel 2. Te gebruiken mobiele werktuigen voor de sloop

Werktuig	**Bouwjaar**	**Brandstof**	**Vermogen (kW)**	**Belasting (%)**	**Brandstof verbruik (l/u)***	**Draaiuren (u/j)**	**Brandstofverbruik (l/j)**	**Adblue verbruik (l/j)**	**Totale emissie (kg/j)**
Minigraver	2014	Diesel	100	60	16,82	8	135	0	4,5
Totaal									**4,5**

* Op basis van de Emissiefactoren NOx en NH3 uitstoot mobiele machines van de TNO

Ten tijde van de sloopfase vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Er is uitgegaan van 1 bedrijfsbusje per etmaal, dit betreft middelzwaar verkeer. Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen. Er wordt uitgegaan dat op de drukste dag 1 vrachtwagen aanwezig is.



Afbeelding 16. Uitsnede berekening AERIUS Calculator sloopfase

Tijdens de sloopfase is sprake van een toename van 5,0 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

(ver)bouwfase

Initiatiefnemer is voornemens om de woning en aanbouw te renoveren en de vrijstaande schuur te renoveren of te slopen en een nieuwe schuur te realiseren. In het kader van het initiatief is gekeken naar de verbouwing van de woning en de aanbouw en de bouw van een nieuwe schuur.

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de verbouwing van een woning en de bouw van een nieuw bijgebouw (tabel 1). In het kader van het initiatief wordt gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- 1 loader gedurende 2 uur;
- 1 graafmachine gedurende 4 uur;
- 1 betonstorter gedurende 8 uur;

De overige werkzaamheden worden uitgevoerd door elektrisch aangedreven machines, zoals een elektrische hoogwerker. Elektrisch aangedreven machines hebben geen uitstoot NOx.

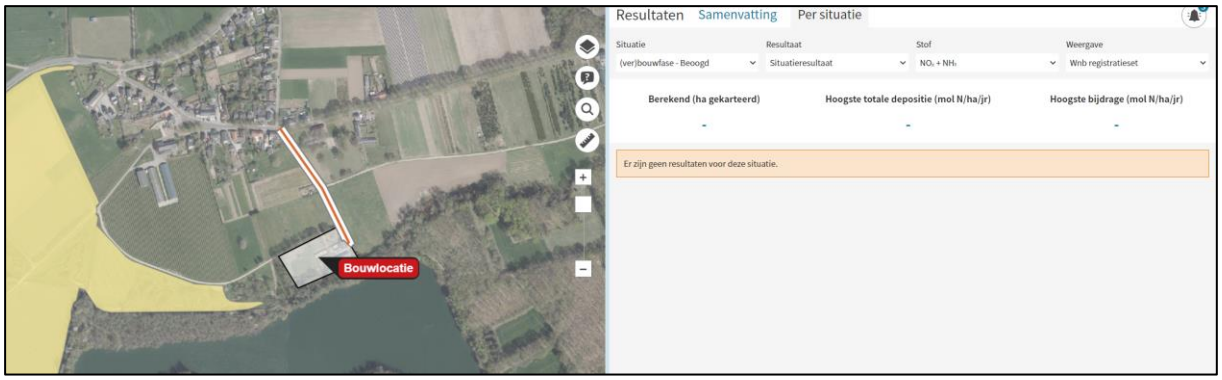
Tabel 3. Mobiele werktuigen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting	Brandstofverbruik (l/u)*	Draaiuren (u/j)	Brandstofverbruik (l/j)	Adblue verbruik	Totale emissie (kg/j)
Loader	2015	Diesel	100	60	16,65	2	33	0	1,1
Graafmachine	2014	Diesel	100	60	16,82	4	67	0	2,2
Totaal									*3,3*

* Op basis van de Emissiefactoren NOx en NH3 uitstoot mobiele machines van de TNO

Ten tijde van de bouwfase vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. Dagelijks zal personeel (bouwvakkers) de bouwlocatie bezoeken om bouwwerkzaamheden aldaar te verrichten. Daarnaast kunnen ook nog overige bezoekers naar de locatie komen. Er is uitgegaan van twee bedrijfsbusjes per etmaal, dit betreft middelzwaar verkeer.

Naar de locatie rijden ook diverse vrachtauto's voor het aan- en afvoeren van materialen en het laden en lossen van materialen ect. Er wordt uitgegaan van één vrachtauto per dag.



Afbeelding 17. Uitsnede berekening AERIUS Calculator (ver)bouwfase

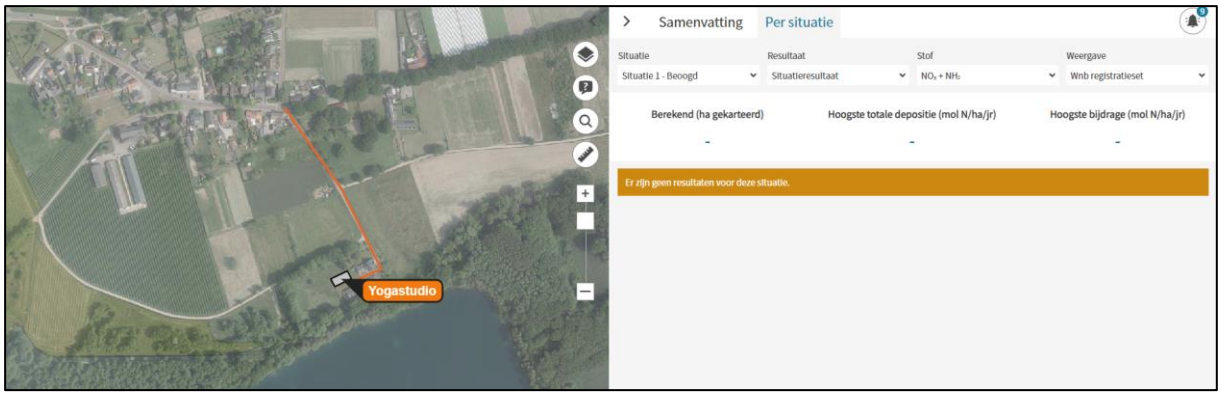
Tijdens de bouwfase is sprake van een toename van 4,0 kg NO_x. Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen merkbaar c.q. negatief effect voor wat betreft stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden door het initiatief.

Gebruiksfase

In de bestaande situatie is sprake van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. In de beoogde situatie is het niet meer mogelijk om de locatie aan te wenden voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt de bestaande woning omgezet naar een burgerwoning. In de beoogde en bestaande situatie is en blijft sprake van één woning. Er is dan ook geen toename van verkeer van en naar de woning.

De enige toename betreft het verkeer van en naar het beroep aan huis. Initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied een yogastudio te exploiteren. De yogalessen vinden plaats in groepen van maximaal twaalf personen en vinden uitsluitend plaats op afspraak. Het voornemen bestaat om één yogales per dag te geven echter het kan voorkomen dat op één dag twee lessen worden gegeven (zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 5.6 verkeer).

Uitgaande van een worst-case benadering genereert de yogastudio dagelijks 48 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 24 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x met 1,0 kg/jaar toeneemt vanuit de locatie.



Afbeelding 18. Uitsnede berekening AERIUS Calculator

Conclusie
Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend. Met de ingevoerde gegevens geeft AERIUS Calculator aan dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden.

5.4 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.4.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.
Het waterbeleid in de POVI sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Conform de Omgevingsverordening Limburg 2014 maakt het plangebied en omgeving onderdeel uit van een boringsvrije zone. Binnen deze boringsvrije zone is het niet toegestaan om een boorput of bodemenergiesysteem te maken (of te hebben) die dieper zijn dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het niet toegestaan om werken op of in de bodem uit te voeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Met het initiatief wordt geen boorput of bodemenergiesysteem gerealiseerd. Daarnaast zijn er geen werken op of in de bodem beoogd die de Bovenste Brunssumklei aantasten.

5.4.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid

De bodem binnen het plangebied bestaat uit holtpodzolgronden bestaande uit lemig fijn zand, ooivaaggronden bestaande uit lichte zavel en poldervaaggronden bestaande uit zware zavel.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied geen oppervlaktewater ligt. Op 10 meter ten zuiden en 53 meter ten westen van het plangebied stroomt de Rode beek. Dit betreft een primaire watergang van het waterschap.

Op basis van de Keur mag binnen een zone van 5 meter van de insteek van deze watergang niet zonder vergunning van het waterschap worden gebouwd. Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten deze zones. Een vergunning van het waterschap is derhalve niet benodigd.

5.4.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Hemelwater

Met onderhavig initiatief wordt een bestaand agrarisch bedrijf gesaneerd en de aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing zal gerenoveerd al dan niet vervangen worden en een deel van de bedrijfsbebouwing zal gesloopt worden. In totaal wordt circa 379 m^2 aan bebouwing gesloopt. Gezien het feit dat met het initiatief sprake is van een afname van bebouwing is de locatie waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

Opgemerkt wordt dat het hemelwater, overeenkomstig de huidige situatie, via de bestaande bebouwing op het maaiveld terecht komt. Op het maaiveld krijgt het hemelwater de mogelijkheid te infiltreren. Dit leidt in de huidige situatie niet tot overlast op het eigen of aangrenzende percelen.

Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingswijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

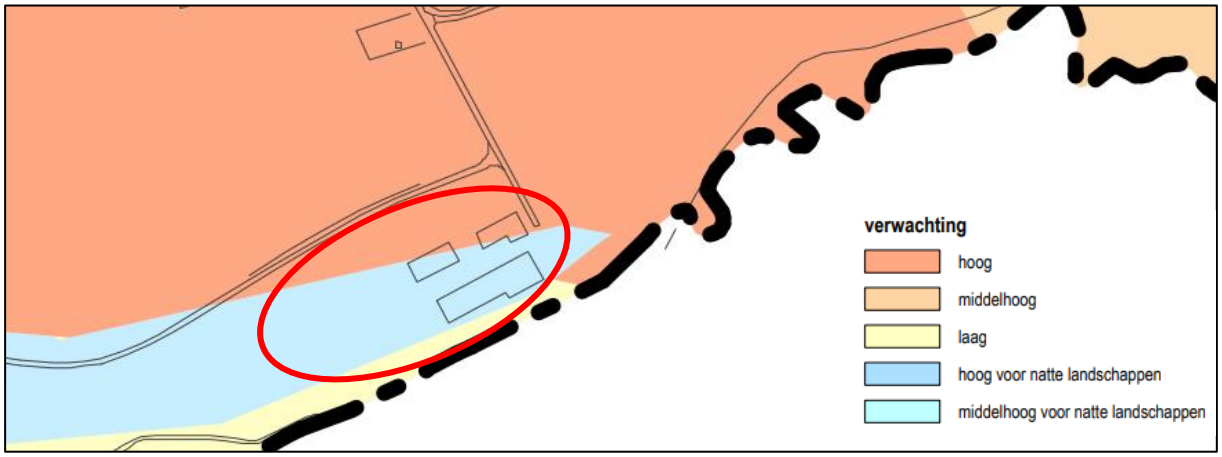
5.5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De raad van de gemeente Roerdalen heeft binnen dit kader op 10 november 2011 de ´Archeologieverordening 2011' vastgesteld. In deze verordening is het archeologisch beleid voor het gehele gemeentelijke grondgebied geregeld. Aan het beleid is tevens een archeologische verwachtingskaart gekoppeld.

Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden zijn toegekend. Daarnaast heeft de raad een onderzoekskader vastgesteld. Afhankelijk van de aan de gronden toegekende (verwachtings)waarden wordt hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is.



Afbeelding 19. Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Roerdalen

Op de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarde.

In gebieden met een hoge archeologische verwachting en een middelhoge archeologische verwachting voor natte landschappen dient archeologisch onderzoek plaats te vinden indien het terrein voor een oppervlakte van 1.000 m^2 dieper dan 0,4 m verstoord wordt. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting zijn geen restricties opgenomen.

De gestelde ondergrens wordt met onderhavig initiatief niet overschreden. Derhalve is thans geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Om de archeologische waarde echter te blijven borgen is de vigerende archeologische dubbelbestemming opnieuw voor het plangebied van toepassing verklaard.

5.5.2 Cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De bestaande woning is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Limburg. De uit 1923 stammende woning is daarin beschreven als een project in de bouwstijl traditionalisme dat van belang is omdat het een specimen van een bouwtraditie betreft. Bij de renovatie van de woning zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de karakteristieke elementen van het pand.

5.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de bestaande situatie is sprake van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. In de beoogde situatie is het niet meer mogelijk om de locatie aan te wenden voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wordt de bestaande woning omgezet naar een burgerwoning. In de beoogde en bestaande situatie is en blijft sprake van één woning. Er is dan ook geen toename van verkeer van en naar de woning. De huidige woning is gelegen aan en bereikbaar vanaf de Etsberg. Dit blijft zoals in de huidige situatie in stand. Via de huidige oprit is de woning goed toegankelijk. Ook hier wijzigt niets aan.

De enige toename betreft het verkeer van en naar het beroep aan huis. Initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied een yogastudio te exploiteren. De yogalessen vinden plaats in groepen van maximaal twaalf personen en vinden uitsluitend plaats op afspraak. Er zal dan ook geen sprake zijn van een grootschalige yogastudio waar mensen zelf kunnen beslissen om yoga te gaan doen, maar juist van een kleine yogastudio waar op afspraak en in kleine groepen lessen kunnen worden gevolgd. De yogalessen zullen verspreid over de week plaats vinden, voornamelijk op doordeweekse dagen. Het voornemen bestaat om één yogales per dag te geven echter het kan voorkomen dat op één dag twee lessen worden gegeven (één in de ochtend en één in de avond).

Uitgaande van een worst-case benadering genereert de yogastudio dagelijks 48 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 24 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's).

De praktijkruimte zal eveneens worden ontsloten middels de Etsberg. Gezien de capaciteit van de Etsberg en andere omliggende wegen kan geconcludeerd worden dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen problemen ten aanzien van de afwikkeling van de betreffende verkeersbewegingen te verwachten zijn. Er is een geringe toename van verkeer en het verkeer wordt opgenomen in de heersende verkeersaantallen.

Parkeren
Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de parkeernorm uit de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' dient er bij een vrijstaande woning dat is gelegen in een niet stedelijk buitengebied 2,8 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om 3 of zelfs meer auto's te parkeren.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van het beroep aan huis is eveneens naar deze CROW-publicatie gekeken. De CROW-publicatie bevat geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van een praktijkruimte voor yoga en trainingen. Er is derhalve gekeken naar een soortgelijke functie namelijk die van een sporthal en het gebiedstype buitengebied in een niet stedelijk gebied. In de CROW-publicatie is voor een sporthal een parkeernorm opgenomen van 3,2-3,7 parkeerplaatsen per 100 m^2 BVO. De BVO van de praktijkruimte zal 250 m^2 bedragen. De totale parkeerbehoefte van het beroep aan huis bedraagt derhalve 9,3 parkeerplaatsen. Bij de praktijkruimte wordt een parkeerplaats gerealiseerd met een capaciteit van 12 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm.

5.7 Volksgezondheid

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

Endotoxine (pluimvee- en varkenshouderijen)
Uit onderzoeken is aangetoond dat omwonenden rondom veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen.

In de omgeving van het plangebied is een intensieve veehouderij gelegen op een afstand van circa 200 meter. Gesteld kan worden dat de afstand tussen het plangebied en de intensieve veehouderij voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op het gebied van volksgezondheid.

Geitenhouderijen in de omgeving
Uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) komt naar voren dat omwonenden van intensieve veehouderijen gezondheidsrisico's lopen. Zo lopen omwonenden van voornamelijk pluimveehouderijen en geitenhouderijen meer risico op het krijgen van longontstekingen. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontsteking voordoet.

Het plangebied ligt buiten deze richtafstand rondom geitenhouderijen. Er is derhalve geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Toelichting
- Planregels
- Verbeelding

Met het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.
De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Roerdalen is qua systematiek aangesloten bij het meest recente bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Roerdalen; "Buitengebied Roerdalen – 2e herziening".

6.1 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven.

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De analoge verbeelding bestaat uit één plankaart met een legenda.

Het plangebied is bestemd als 'Wonen' en voorzien van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak zijn de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 750 m^2' en de functieaanduidingen 'specifieke van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' en 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Etsberg 38 Vlodrop' opgenomen.

De archeologische dubbelbestemming en de gebiedsaanduidingen zijn voor het gehele plangebied opnieuw van toepassing verklaard.

6.2 Toelichting op de planregels

Alle gronden binnen het plangebied hebben een bestemming. Een bestemming geeft de functie aan, die de gemeenteraad aan een gebied heeft toebedacht. Bij deze bestemmingen horen gebruiksregels. Het kan gaan om regels voor bouwen, werken en werkzaamheden, slopen en het gebruik van grond en de opstallen voor bepaalde activiteiten. De bestemming en de regels bepalen gezamenlijk welke activiteiten en handelingen zijn toegestaan. Het gevolg van het leggen van een bestemming is, dat de betreffende gronden alleen overeenkomstig deze bestemming mogen worden gebruikt. In die zin houdt een bestemming dus een inperking in van het eigendomsrecht. De bevoegdheid om bestemmingen te leggen is toegekend aan de gemeenteraad. Dit is geregeld in artikel 3.1 van de Wro. Een gemeenteraad mag niet zomaar een bestemming leggen, maar moet daarvoor vanuit het algemeen belang van een "goede ruimtelijke ordening" redenen hebben. Het leggen van een bestemming betekent overigens niet, dat er een verplichting bestaat voor een grondgebruiker om die bestemming te realiseren. 'Bestemming' heeft slechts een passieve betekenis: of een bestemming gerealiseerd wordt, is afhankelijk van het handelen van de rechthebbende(n) op de grond (eigenaar, huurder, pachter). Een bestemming geeft alleen aan welk handelen toegelaten is. Daaruit kan worden afgeleid dat ander handelen niet is toegelaten. De artikelen 2.1 en 2.2 van de Wabo en enkele andere wetten verbieden het handelen in strijd met het bestemmingsplan. Om misverstanden te voorkomen wordt bij de bestemming aangegeven wat "in ieder geval" beschouwd moet worden als in strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is een juridisch plan: de daarin opgenomen bepalingen zijn bindend voor burgers en bedrijven en voor de overheid.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven en maken in dit geval de bouw van de bouw van een woning mogelijk.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS
In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS
In deze artikelen worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. De locatie is volledig voorzien van een woonbestemming waarbinnen wonen is toegestaan. Binnen de woonbestemming is het daarnaast toegestaan om de locatie te benutten voor een beroep-aan-huis, een Bed & breakfast en groene en blauwe diensten. Deze nevenfuncties staan vermeld in tabel 3.1 van de regels.

Hoofdstuk 3: ALGEMENE REGELS
Deze artikelen bevatten bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4: SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Hier wordt omschreven welke gebouwen en gebruik vallen onder het overgangsrecht.

7. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging geschiedt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Roerdalen en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst, waarin naast verhaal van de ambtelijke kosten ook de afdracht reserve bovenwijkse voorzieningen worden meegenomen. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Omgevingsdialoog
Initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de omwonenden. De omwonenden hebben aangegeven op voorhand geen bezwaar te hebben tegen het initiatief.

Vooroverleg
Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg. Provincie Limburg heeft aangegeven: *"Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, hebben we geconcludeerd dat het initiatief in beginsel niet in strijd is met de provinciale belangen. Wel hebben we een aantal opmerkingen gemaakt ter verbetering van het plan. We constateren dat deze opmerkingen adequaat zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Wij zien derhalve geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen".*

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 oktober 2022 tot en met 15 november 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:
Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;

- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroeps/inwerkingtreding termijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.