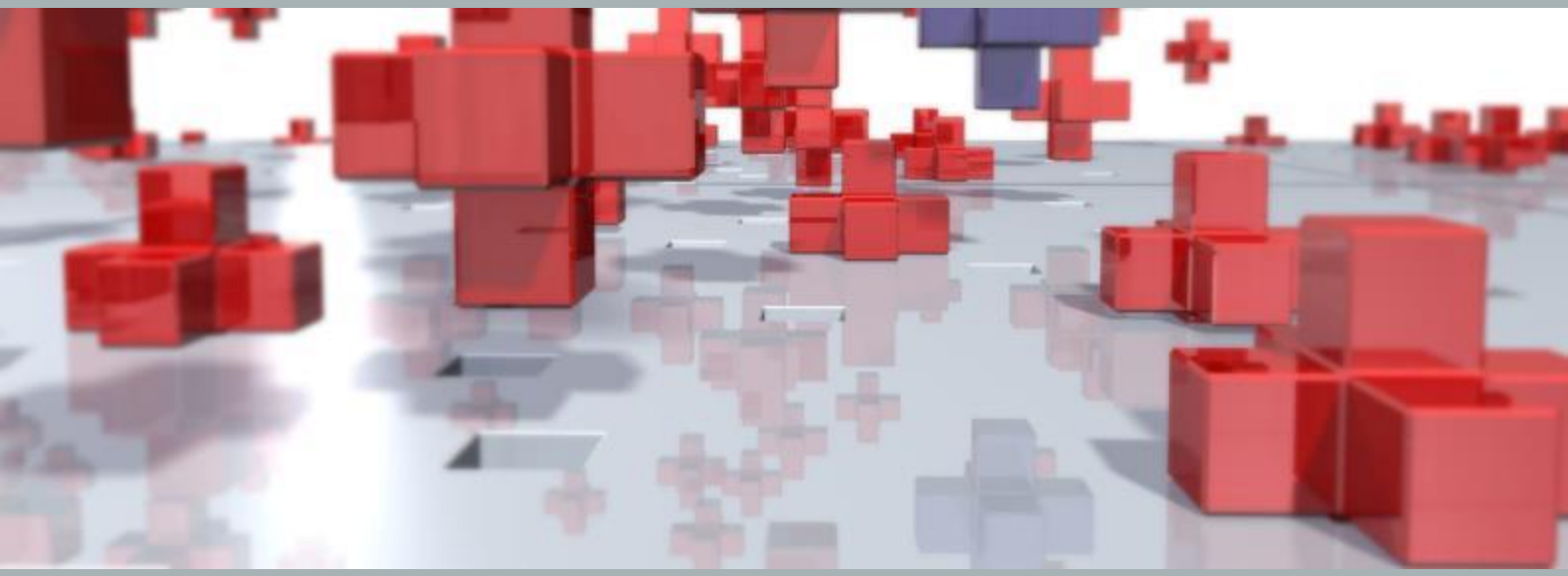
Bestemmingsplan ‘Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort’

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld



BRO

Bestemmingsplan ‘Kleinschalig zorghuis Hoogstraat 11 te Montfort’

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04076
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1669.BPMFT2022HOOGSTR11-VG02
Datum:	januari 2025
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	HLe
Concept:	oktober 2021
Voorontwerp:	oktober 2021
Ontwerp:	16 februari 2023
Vaststelling:	6 juli 2023
Gewijzigde vaststelling:	20 februari 2025
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van 10 zorgappartementen, 6 zorgstudio’s en 1 dienstwoning aan de Hoogstraat 11 te Montfort

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1.INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

2.PLANBESCHRIJVING **6**
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige ontwikkeling 8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 11

3.BELEIDSKADER **12**
3.1 Rijksbeleid 12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 13
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 13
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.1.5 Wet milieubeheer 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) 17
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 18
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 22
3.3 Regionaal beleid 23
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021 23
3.4 Gemeentelijk beleid 24
3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050 24
3.4.2 Beleidsregel Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019) 25
3.4.3 Kwaliteitskader Roerdalen 26

4.OMGEVINGSASPECTEN **28**
4.1 Bodem 28
4.1.1 Toetsingskader 28
4.1.2 Onderzoek 28
4.2 Geluid 29
4.2.1 Algemeen 29
4.2.2 Onderzoek 29

4.2.3 Conclusie 30
4.3 Luchtkwaliteit 30
4.3.1 Algemeen 30
4.3.2 Toetsing 31
4.3.3 Conclusie 31
4.4 Bedrijven en milieuzonering 31
4.4.1 Algemeen 31
4.4.2 Toetsing 32
4.4.3 Warmtepompen 33
4.4.4 Conclusie 33
4.5 Geur agrarisch 33
4.5.1 Algemeen 33
4.5.2 Toetsing en conclusie 33
4.6 Kabels en leidingen 34
4.7 Externe veiligheid 34
4.7.1 Algemeen 34
4.7.2 Toetsing 35
4.7.3 Conclusie 35
4.8 Ecologie 35
4.8.1 Algemeen 35
4.8.2 Onderzoek 37
4.8.3 Conclusie 41
4.9 Verkeer en parkeren 41
4.9.1 Verkeer 42
4.9.2 Parkeren 42
4.10 Water 43
4.10.1 Algemeen 43
4.10.2 Kenmerken van het watersysteem 43
4.11 Archeologie en cultuurhistorie 44
4.11.1 Archeologie 44
4.11.2 Cultuurhistorie 46
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling 46

5.JURIDISCHE PLANOPZET 48
5.1 Algemeen 48
5.2 Toelichting op de verbeelding 48
5.3 Toelichting op de regels 48
5.3.1 Inleidende regels 49
5.3.2 Bestemmingsregels 49
5.3.3 Algemene regels 50
5.3.4 Overgangs- en slotregels 51

6.UITVOERBAARHEID **52**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 52
6.1.1 Kostenverhaal 52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52
6.2.1 Overleg 52
6.2.2 Procedure 53
6.2.3 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 53

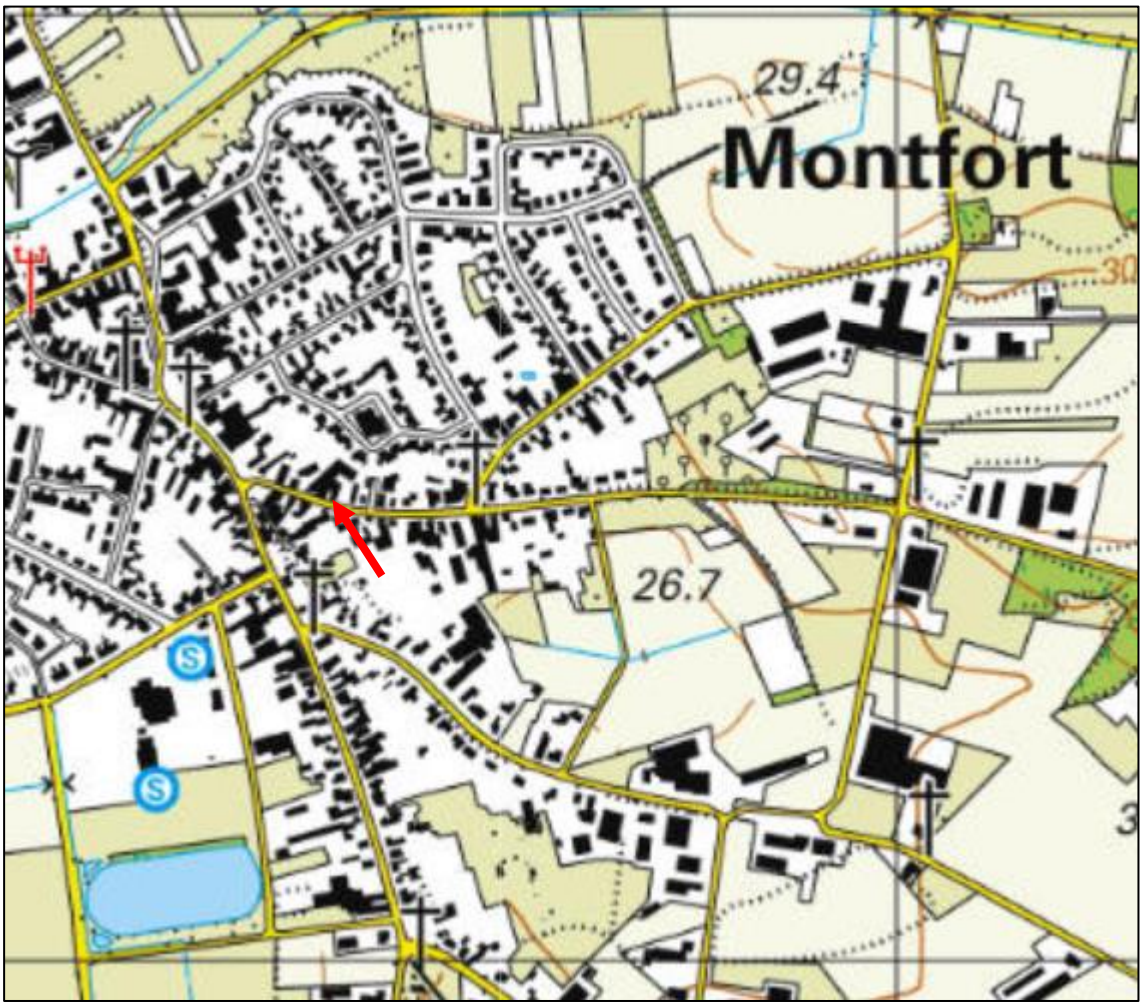
Separate bijlagen

Bijlage 1: Ladderonderbouwing
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 4: AERIUS-berekening stikstof
Bijlage 5: Quickscan flora en fauna
Bijlage 6 Vervolgonderzoek gierzwaluw, huismus en vleermuizen
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
Bijlage 8: Omgevingsdialoog
Bijlage 9: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Hoogstraat 11 te Montfort een kleinschalig zorghuis te realiseren van 6 zorgstudio's, 10 zorgappartementen en 1 dienstwoning. Het complex zal geëxploiteerd gaan worden door franchisenemers van Fidesta Zorg als een Fidesta huis. Het betreft een combinatie van wonen en zorg. Het complex beschikt over twee appartementen voor echtparen waarvan ten minste één geïndiceerd is. Daarnaast is één dienstwoning beoogt. Hierin zal een zorgechtpaar (verpleegkundigen) intrekken. Zij zijn de zorgexploitant. De overige appartementen zijn bestemd voor één persoon.



Figuur 1.1: Topografische foto met globale ligging plangebied (rode pijl)

Op 2 oktober 2020 is er een principeverzoek ingediend bij de gemeente Roerdalen. Op 8 december 2020 heeft de gemeente Roerdalen onder voorwaarden haar principeakkoord gegeven op het planvoornemen. Om de exploitatie van het zorghuis haalbaar te maken, is de planvorming aangepast. Het aangepaste principeverzoek is op 5 augustus 2021 ingediend. Het aangepaste plan is goedgekeurd.

1.2 Plangebied

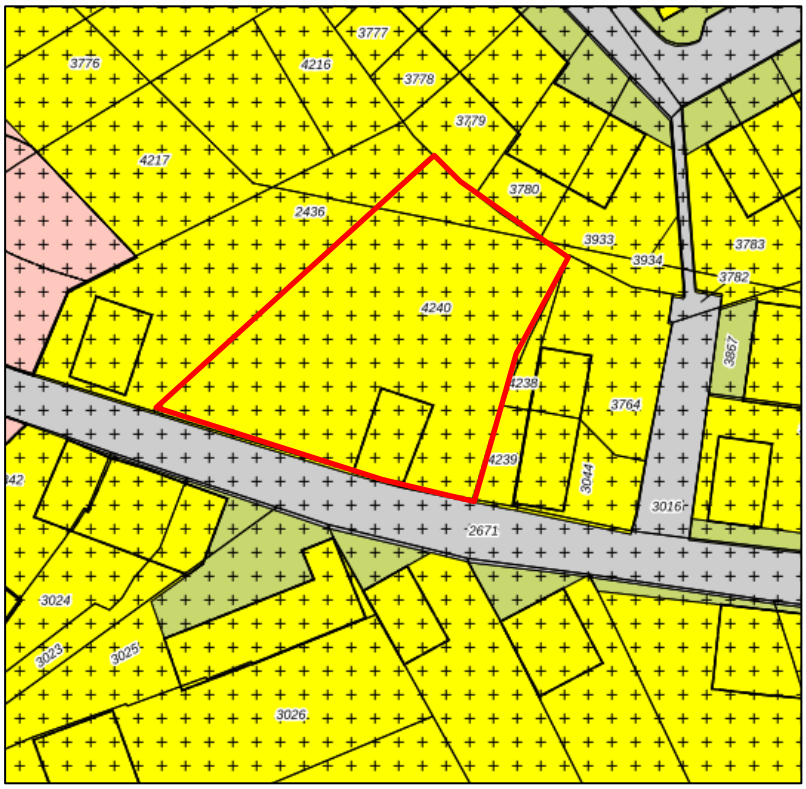
Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Montfort, sectie C, nr. 4240 en heeft een oppervlakte van circa 1490 m². Het is gelegen in de kern van Montfort, nabij het centrum. Op dit moment is er een woonhuis aanwezig en een aantal loodsen die in een slechte staat verkeren. Het plangebied is grotendeels bebouwd en verhard.

Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen', vastgesteld op 17 juni 2016. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Daarnaast gelden op de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4 en 'Waarde – Archeologie 5'. Op het perceel is een bouwvlak gevestigd waarbinnen één vrijstaande woning is toegestaan. Het aantal woningen dat is toegestaan is namelijk gebaseerd op het aantal woningen dat op het tijdstip van de eerste dag van de in werking treding van het bestemmingsplan reeds aanwezig waren. Het aantal beoogde wooneenheden (17) overschrijdt het maximaal aantal toegestane woningen. Ook vallen de wooneenheden buiten het bouwvlak

en zijn de wooneenheden niet vrijstaand. Het initiatief is hiermee in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' met ligging plangebied (rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure toegelicht.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ter hoogte van de Hoogstraat 11 in Montfort. Het plangebied is gelegen in het centrum van Montfort in de gemeente Roerdalen. Ten zuiden van het plangebied ligt de Hoogstraat. Verder wordt het plangebied omringd door woningen.

Luchtfoto ligging bestemmingsplan (rode marker) en de directe omgeving

Binnen het plangebied staat een woonboerderij. De garage en loods die op het perceel zijn gevestigd zijn in een slechte staat. Het buitenterrein is grotendeels verhard. In het pand vinden momenteel geen bedrijfsactiviteiten plaats en het pand staat leeg.

Huidige situatie

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een zorgcomplex te realiseren met 6 zorgstudio's, 10 zorgappartementen en een dienstwoning. Daarnaast wordt voorzien in een gemeenschappelijke huiskamer met bijbehorende voorzieningen en een kantoor / zorgpost en technische ruimte. Achter het complex ligt een gemeenschappelijke tuin, een buitenberging en 12 parkeerplaatsen.

Het zorgcomplex wordt uitgevoerd in 2 bouwlagen.

De 6 zorgstudio's hebben een slaap- / woonruimte en een separate badkamer en hebben een omvang van 35 tot maximaal 38 m^2.

De 10 zorgappartementen hebben een woonruimte met separate slaap- en badkamer en hebben een omvang van 41 tot 44 m^2. Daarnaast zijn er 2 ruimere appartementen voor echtparen met een oppervlakte van respectievelijk 50 en 54 m^2.

De dienstwoning is gelegen op de verdieping en heeft een oppervlakte van 87 m^2.

In dit concept wordt wonen en zorg gescheiden. De bewoner heeft enerzijds een huurcontract en servicecontract en anderzijds een zorgcontract en zorgplan. Kenmerkend is dat 24 uurs toezicht aanwezig is met slaapwacht in combinatie met domotica[1]. De mensen wonen zelfstandig, maar binnen een beschutte woonomgeving.

Definitief ontwerp (Bouwadvies Ontwerpbureau Elzinga)

De wooneenheden zijn bedoeld voor enerzijds cliënten met een lichte tot matige zorgvraag die vallen onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of de Zorgverzekeringsweg (Zvw), afhankelijk van het zorgproduct dat wordt afgenomen en anderzijds voor cliënten die 24 uur permanent toezicht nodig hebben (niet van voorbijgaande aard) en die samenhangende fysieke problemen of zware regieproblemen hebben (ernstig nadeel), vallende onder de Wlz Zorgzwaarte pakket 4, 5 en 6 (5 en 6 in de lichte variant). Er is geen toegang voor een zorgbehoeftige met zzp 3.

Daarnaast is sprake van twee appartementen voor echtparen. In dat geval valt tenminste één persoon van het echtpaar onder het Wlz Zorgzwaarte pakket 4, 5 of 6. De appartementen zijn dan ook toegankelijk voor de partner die (nog) geen zorg nodig heeft, maar wel service afneemt. Deze partner moet verhuizen als zijn /haar partner mèt zorg komt te overlijden, tenzij deze partner zelf ook onder voormeld Zorgzwaarte pakket valt.

De zorgbehoeftige oudere wordt niet ‘opgenomen’ maar wordt een omgeving geboden waarnaartoe hij ‘verhuist’. Hij ontvangt een levensloopbestendige woning waar zijn individuele lichte of zwaardere zorgbehoefte wordt behartigd.

[1] Huisautomatisering/thuistechnologie

Het complex is bestemd voor jonge (vanaf 60) en oudere senioren (85+) met een zorgindicatie t/m zzp 6. De zorgbehoeftige bewoner werkt met een persoonsgebonden budget. De zorgindicatie wordt bepaald door de wijkverpleegkundige of het CIZ. De huurprijzen zullen gaan variëren tussen € 730,- en € 950,- per maand per wooneenheid.

De huiskamer/dagbestedingsruimte wordt door een professional ingevuld. De activiteiten (muziek, dieren, tuin, creatief etc.) variëren per locatie en worden bepaald door de zorgondernemer. Ook de mate van facilitaire diensten, zoals begeleiding naar arts, boodschappendienst, kapper en pedicure, worden bepaald door de zorgverlener. De administratieve afhandeling van de zorgbehoefte wordt verzorgd door de zorgexploitant.
De beschermde omgeving wordt ingericht met groenbegroeiing, bomen en wandelpaden. De tuin wordt onderhouden onder toezicht van de zorgexploitant. Voor gemeenschappelijke ruimten wordt een servicebijdrage gevraagd aan elke bewoner.

Impressie toekomstige situatie

Fidesta Zorg Franchise is een innovatieve franchiseformule met kleinschalige woonzorgvoorzieningen (Fidesta huizen) in een extramurale setting (scheiden van wonen en zorg). De Fidesta huizen zijn geschikt voor mensen die behoefte hebben aan zorg, veiligheid, aandacht en welzijn. Het zijn ouderen met een lichte tot matige zorgvraag en/of mensen met een verstandelijke beperking. Zij kunnen er terecht voor wonen met zorg, tijdelijk verblijf met zorg en dagbesteding. In een Fidesta locatie heeft men privacy en een eigen appartement én er is voortdurend iemand in de omgeving waar men een beroep op kan doen. Daarnaast wordt er gezamenlijk gewoond. Zo kan men samen koken, de maaltijden gebruiken en wat voor elkaar betekenen.

De Fidesta huizen worden gerund door zelfstandige zorgondernemers binnen de kaders van de Fidesta franchiseformule, waarbij ze door het Fidesta team worden ontzorgd en ondersteund in het zelfstandig ondernemen. Fidesta staat als franchisegever garant voor de kwaliteit en continuïteit van zorg, veiligheid en welzijn en bewaakt het maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De zorg- en dienstverlening van Fidesta wil zich op het gebied van betaalbare kwaliteit positief onderscheiden. De zorg, ondersteuning en begeleiding kunnen (deels) worden vergoed via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), ziektekostenverzekering (Zvw), Wet langdurige zorg (Wlz) of worden betaald uit eigen middelen.[2]

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De beoogde ontwikkeling van het zorghuis past zowel ruimtelijk, functioneel als vanuit stedenbouwkundig oogpunt in de omgeving. De planlocatie is gelegen in de kern van Montfort.

De huidige aanwezige bebouwing is in een slechte staat en past niet meer in het huidige straatbeeld. Het grootste gedeelte van de bebouwing betreft namelijk grote schuren. Dit is niet passend in een overwegend woongebied. Het perceel kent in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. Een geschikte functie voor de woning met de grote schuren is daarom lastig te vinden. Door de woonfunctie kan er op de locatie bijvoorbeeld geen bedrijf meer gevestigd worden dat van de grote loodsen gebruikt maakt. Daarmee wordt veel overtollige bebouwing gesaneerd en wordt een locatie gecreëerd die passend is in het straatbeeld.

Definitief ontwerp gevels en doorsneden d.d. 8 december 2022 (Bouwadvies Ontwerpbureau Elzinga)

Het ontwerp van de zorgwooneenheden sluit aan bij de woningen in omgeving. Daarnaast neemt het bebouwde oppervlak fors af. De beschermde omgeving wordt ingericht met groenbegroeiing, bomen en wandelpaden. De tuin wordt onderhouden onder toezicht van de zorgexploitant. Voor gemeenschappelijke ruimten wordt een servicebijdrage gevraagd aan elke bewoner.

[2] www.fidestazorg.nl

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.
De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.
Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;

10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn via de AMvB Ruimte geborgd in het Barro en het Rarro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Afweging
Het plangebied is niet gelegen in of nabij gebieden waarbinnen de bescherming van nationale belangen is vastgelegd in het Barro of het Rarro. Het plan is niet in strijd met de AMvB Ruimte.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en Nationaal Natuurnetwerk-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Op dit bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Rarro van toepassing.

3.1.4 Ladder voor 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. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een

‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”
Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[3]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Hoewel de ontwikkeling passend is binnen de geldende bestemming ‘wonen’, is het niet haalbaar om binnen de bouwregels van het bestemmingsplan een dergelijk complex te realiseren zowel qua vorm als qua aantal woningen. Daarnaast krijgt de locatie in het nieuwe bestemmingsplan een specifieke aanduiding ‘zorgwoning’. Er is gekozen voor de bestemming wonen met de aanduiding ‘zorgwonen’ en niet voor de bestemming ‘maatschappelijk’, omdat er sprake is van in grote mate zelfstandige bewoning door de potentiële huurders. Daarnaast is sprake van een dienstwoning.

Door de omvang van de uitbreiding (toevoeging 16 wooneenheden) en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan dertien woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een Ladderonderbouwing opgesteld.[4] De Ladderonderbouwing is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

<u>Kwantitatieve behoefte</u>

- In de gemeente Roerdalen bestaat een resterende woningbouwopgave van 106 woningen tot aan 2030. Met de aanwezige planvoorraad (350 woningen) zijn er in beginsel voldoende woningbouwplannen om in deze behoefte te voorzien, ook wanneer rekening wordt gehouden met de huidige reductieopgave en de inzet van de transformatie eenheden. Dit betekent dat er op gemeenteniveau in kwantitatieve zin geen behoefte is aan extra woningen.

[3] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[4] BRO, Ladder voor duurzame verstedelijking Hoogstraat 11 te Montfort, projectnr. P04076, d.d. 19 december 2022.

- Voor de kern Montfort is in de Structuurvisie Middel-Limburg een richtcijfer van 39 te realiseren woningen opgenomen. Inmiddels zijn er 71 woningen gerealiseerd, waarmee het richtcijfer is behaald. Rekening houdend met de bestaande planvoorraad in de kern (30 woningen) is ook in Montfort reeds voldoende aanbod aanwezig om in de kwantitatieve woningbehoefte te voorzien.
- De wooneenheden die worden toegevoegd door onderhavig planinitiatief zijn niet opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Roerdalen. Er worden dus extra wooneenheden toegevoegd terwijl er al een overcapaciteit is op de planvoorraad van Montfort. Het planinitiatief voorziet daarmee niet in een kwantitatieve behoefte in het primaire verzorgingsgebied. Desondanks is er vanuit kwalitatieve overwegingen behoefte aan het realiseren van nieuwe, passende woningen om de vraag in balans te brengen met het aanbod. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de substantiële behoefte aan woningen voor oudere huishoudens. Deze kwalitatieve behoefte wordt in B1.4 nader beschreven.
- Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de cijfers uit de Structuurvisie Midden-Limburg (2018) niet meer helemaal actueel zijn. Inmiddels is duidelijk geworden dat de huishoudenspiek in Roerdalen is verschoven richting 2025 (Dataportaal Wonen en Demografie, provincie Limburg). Dit betekent dat het aantal huishoudens de komende jaren nog groeit. In dat kader is het eveneens wenselijk om nu de juiste kwaliteit woningen toe te voegen en op termijn te kiezen voor herstructurering van de (bestaande) woningvoorraad.

<u>Kwalitatieve behoefte</u>
Het initiatief aan de Hoogstraat 11 te Montfort, waarbij 16 zorgappartementen / -studio's en één inpandige dienstwoning met lift worden gerealiseerd, voorziet in een kwalitatieve behoefte:
- Op provinciaal niveau is er grote behoefte aan zelfstandige woningen en nieuwe woonconcepten voor ouderen, met name in de middenhuur en sociale huur. Het initiatief aan de Hoogstraat voorziet in deze behoefte door appartementen te realiseren waar (hulpbehoevende) ouderen zelfstandig kunnen wonen. Een dergelijk initiatief bevordert bovendien de doorstroming op de woningmarkt. Op dit moment geldt dat ouderen noodgedwongen in hun (vaak te grote) woning blijven wonen, vanwege het ontbreken van een alternatief. Als dat alternatief er wel is, komen woningen van ouderen eerder vrij en wordt de doorstroom op de woningmarkt bevorderd.
- In de regio Midden-Limburg wordt een mismatch tussen vraag en aanbod geconstateerd. De grootste tekorten doen zich voor in de huursector: appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen tot € 710. Het initiatief draagt concreet bij aan het oplossen van de mis-match door appartementen met lift te realiseren, geschikt voor senioren met een hulpvraag.
- Eenzelfde trend is te zien in de gemeente Roerdalen en de kern Montfort: er is met name behoefte aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, primair in de huursector (zowel tot de liberalisatiegrens als in de vrije huursector). Er is minder behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen. Door het initiatief worden juist die woningen toegevoegd waar in de gemeente kwalitatief gezien de meeste behoefte aan bestaat. De woningbehoefte komt de komende jaren met name vanuit deze oudere doelgroep en het is daarom belangrijk dat er geschikte woningen gerealiseerd worden voor hen.
- Waar er in de gemeente Roerdalen met name behoefte is aan appartementen in de huursector ligt de nadruk in de planvoorraad juist op twee-onder-een-kapwoningen, rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen en worden er relatief weinig appartementen gerealiseerd. Realisatie van de 16 zorgappartementen / -studio's (levensloopbestendige huurappartementen met lift) en één inpandige dienstwoning aan de Hoogstraat draagt bij aan het oplossen van de mismatch tussen de huidige planvoorraad en de (toekomstige) woningbehoefte in de gemeente.

Geen onaanvaardbare effecten
Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van wooneenheden aan de Hoogstraat onaanvaardbare leeg-standseffecten zullen optreden aangezien de wooneenheden kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad en bijdragen aan het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod.

Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in Montfort. De locatie betreft een verpauperde boerderij, bestaande uit een woning en loodsen, in de kern van Montfort. Het perceel kent in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming. De van oudsher ontstane grote schuren die bij de woning liggen passen niet meer in het huidige straatbeeld dat te typeren is als een woongebied. Een geschikte functie voor de woning met de grote schuren is lastig te vinden. Een herstructurering van de locatie is daarom een goede oplossing. Daarmee wordt overtollige bebouwing gesaneerd en wordt een locatie gecreëerd die passend is in het straatbeeld.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied
Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied ligt binnen de kern van Montfort en heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Wonen. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Bovendien wordt het plangebied aan alle zijdes omsloten door stedelijke functies (wonen, verkeer).

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Afweging
Uit de Ladderonderbouwing volgt dat er behoefte is aan het type wooneenheden dat op de onderhavige locatie wordt gerealiseerd.

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

a) die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
b) ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

Afweging
De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit bestemmingsplan, is opgenomen in paragraaf 4.12

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg’ (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg 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 omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Hoofdopgaven
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het land lijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud
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.

Wonen en leefomgeving
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.

Wonen
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.

Afweging
Onderhavig plan voorziet in levensloopbestendige wooneenheden binnen bebouwd gebied. De ladder van duurzame verstedelijking is besproken in paragraaf 3.1.4. Onderhavige woningbouwontwikkeling past binnen de toekomstige Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit het voormalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) juridische binding te geven.

Het POL2014 is inmiddels komen te vervallen, maar de in 2014 vastgestelde omgevingsverordening blijft van kracht totdat een nieuwe omgevingsverordening op grond van de nieuwe POVI in werking treedt.

In deze verordening zijn de provinciale ambities en belangen vertaald naar juridisch bindende voorschriften. In de provinciale verordening is bijvoorbeeld vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en dat het verboden is om een bestemming te wijzigen waarmee permanente bewoning van een recreatiewoning wordt mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn hieronder de van toepassing zijnde passages uit de provinciale omgevingsverordening opgenomen.

Inmiddels is een nieuwe provinciale omgevingsverordening vastgesteld, maar deze is nog niet in werking getreden, omdat de Omgevingswet is uitgesteld. Deze wordt besproken in paragraaf 3.2.3.

Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014
Omdat de Omgevingswet is uitgesteld, zijn ten behoeve van enkele onderdelen ontwerp wijzigingsverordeningen ter inzage gelegd. Hiermee wordt vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nieuwe provinciale verordening het nieuwe beleid nu al van toepassing verklaard. De ontwerp wijzigingsverordening moet nog worden vastgesteld, maar wordt voor zover van toepassing wel nader besproken in deze paragraaf.

Voor het aspect ‘wonen’ betreft het de ‘Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie). Hierin zijn de regels m.b.t. de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 gewijzigd. In deze wijzigingsverordening wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen die onherroepelijk en nog niet gerealiseerd zijn en plannen die vanaf 2022 in procedure gaan. Zo dienen alle onherroepelijke en niet gerealiseerde plannen van vóór 2015, vóór 2025 te zijn gerealiseerd. Indien realisatie niet plaatsvindt, dan zal de gemeente deze plannen voor die termijn heroverwegen. Voor alle woningbouwplannen die tussen 2015 en 2021 onherroepelijk zijn geworden, geldt dat ze uiterlijk in 2029 dienen te zijn gerealiseerd en anders door de gemeente worden heroverwogen. Voor alle nieuwe woningbouwplannen die vanaf 2022 door de gemeente worden vastgesteld, geldt dat ze binnen vijf jaar dienen te worden gerealiseerd. Heeft de realisatie niet plaatsgevonden, dan worden ze door de gemeente heroverwogen.

Voor onherroepelijke niet gerealiseerde woningbouwplannen en nieuwe niet gerealiseerde woningbouwplannen geldt dat de gemeentelijke heroverweging plaatsvindt op basis van de dan geldende actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en de dan geldende regionale afspraken en samenwerking.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen
In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale

Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – Provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De Provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Roerdalen maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' vastgesteld. In het kader van deze regionale uitwerking zijn in artikel 2.4.2 van de verordening de navolgende bestuursafspraken (per regio) vastgelegd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid , kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Ingevolge de 'Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)' wordt artikel 2.4.2 omgezet in de navolgende instructieregel:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

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

Artikel 4.4.1 Roerdalslenk

1. Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten inrichtingen verboden:
   a. een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
   b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.
2. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.
3. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Afweging

Bestuursafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 3.3.1 wordt het regionale woonbeleid nader toegelicht en toegepast op de onderhavige planontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in meer dan 12 woningen. Er heeft derhalve een laddertoets plaatsgevonden. De ladder voor duurzame verstedelijking is nader toegelicht in paragraaf 3.1.4.

Verder is rekening gehouden met de bestuursafspraken zoals opgenomen in artikel 2.4.2 van de verordening. Het plan voldoet daarnaast ook aan het nieuwe artikel 2.4.2 van de 'Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)'. De behoefte is nader onderbouwd in paragraaf 3.3 en de woningen worden binnen 5 jaar gerealiseerd.

Roerdalslenk

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk II verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot

slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter (in zone II) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten.
Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 30 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.
Provinciale Staten hebben op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op het moment dat ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart ‘Wonen, werken en recreëren’ ligt het besluitgebied binnen het gebied ‘Landelijke kernen’ en meer specifiek binnen de thema’s detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:
a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio’s bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging
In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021

Ter uitvoering van de bestuursafspraken tussen provincie en gemeenten is in regionaal verband de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' vastgesteld. In Roerdalen is deze door de raad vastgesteld op 4 juli 2019. De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben middels de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' de nota 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' uit 2014 geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. Binnen de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' worden de leermomenten uit de nota 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' meegenomen. Daarnaast zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en er wordt een doorkijk gegeven op de verwachte woningbouwbehoefte tot 2030.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouwprojecten de komende jaren wenselijk vinden en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd.

Afweging
Het woningbouwinitiatief betreft de realisatie van 16 zorgappartementen / -studio's en een dienstwoning. De wooneenheden zijn niet opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Roerdalen. Er worden dus woningen toegevoegd terwijl er op basis van de kwaliteitsenvelop Roerdalen al een overcapaciteit van 86 woningen is op de planvoorraad van Montfort indien alle woningen worden gerealiseerd. Daarmee wordt de kwantitatieve opgave voor de gemeente om de planvoorraad af te bouwen vergroot.

De kwantitatieve opgave leidt tot een herstructureringsopgave. Er is namelijk sprake van een opgave om de typen woningen waar veel vraag naar is weer in balans te krijgen met het aanbod. Het toevoegen van woningen waar vraag naar is kan leiden tot verhuisbewegingen. In Montfort is er behoefte aan appartementen met lift. Uit de discrepantie-analyse blijkt dat er nog behoefte is aan 78 appartementen met lift. Waarvan 29 in de huursector en 49 in de koopsector. De woningbouwontwikkeling sluit daarmee aan op de kwalitatieve behoefte en kan daarmee bijdragen aan de herstructureringsopgave van het woningaanbod.

Montfort
Discrepantie-analyse 2018-2030

Discrepantie-analyse 2018-2030 - huurwoningen

	Tot € 417	€ 417 - € 597	€ 597 - € 640	€ 640 - € 710	€ 710 - € 900	€ 900 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	9	0	4	0	16	29
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	-56	0	0	0	0	-56
2^1 kapwoning	0	23	20	0	0	0	43
Vrijstaande woning	0	0	24	4	0	0	28
Grondgeb. seniorenwoning	-12	32	0	23	0	0	43
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**-12**	**8**	**44**	**31**	**0**	**16**	**87**

Discrepantie-analyse 2018-2030 - koopwoningen

Prijsklassen x € 1.000	Tot € 125	€ 125 - € 150	€ 150 - € 200	€ 200 - € 275	€ 275 - € 375	€ 375 e.m.	Totaal
Appartement met lift	0	16	33	0	0	0	49
Appartement zonder lift	0	0	0	0	0	0	0
Rij-/hoekwoning	0	0	0	0	0	0	0
2^1 kapwoning	0	0	-9	-36	-10	0	-54
Vrijstaande woning	0	0	-11	-18	-47	-49	-126
Grondgeb. seniorenwoning	0	0	9	4	0	0	13
Onbekend	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**0**	**16**	**22**	**-50**	**-56**	**-49**	**-117**

De zorgappartementen hebben een volledig eigen woonprogramma en zijn aanvullend voorzien van domotica ter ondersteuning van de te leveren zorg. De zorgappartementen en de bedrijfswoning worden aangemerkt als appartementen met lift. Alle zorgappartementen worden weggezet in de huursector en gehuurd door zorgbehoeftigen. Appartementen met lift zijn passend in het woningbouwprogramma, conform de kwaliteitsenvelop van de gemeente Roerdalen, zoals opgenomen in bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. In de kern Montfort is er kwalitatief nog behoefte aan appartementen met lift. De woningbouwontwikkeling sluit daarmee aan op de kwalitatieve behoefte en kan daarmee bijdragen aan de herstructureringsopgave van het woningaanbod.

Voorts wordt voor de volledigheid nog opgemerkt dat de cijfers uit de structuurvisie niet meer helemaal actueel zijn. Inmiddels is duidelijk geworden dat de huishoudenspiek in Montfort is verschoven richting 2028 (Woonmonitor 2020). Dit betekent dat het aantal huishoudens de komende jaren nog groeit. In dat kader is het eveneens wenselijk om nu de juiste kwaliteit woningen toe te voegen en op termijn te kiezen voor herstructurering van de (bestaande) woningvoorraad.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

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

Met betrekking tot de woningmarkt wordt gestreefd naar een gezonde evenwichtige verdeling van koop, middenhuur en sociale huurwoningen. Hiermee wordt ingezet op het behoud van een gezonde

mix (diversiteit) aan inwoners, zowel in leeftijd als achtergrond. Het strategisch verdunnen van het woningaanbod vormt een oplossingsrichting om de balans op de woningmarkt te herstellen. Het biedt kansen om de kwaliteit van de woningvoorraad, binnen de kernen van Roerdalen, op peil te houden. Strategisch verdunnen kan vorm krijgen door op specifieke plekken in een wijk een deel van de bebouwing te slopen. De vrijgekomen ruimte wordt benut voor de herbouw van woningtypes die aansluiten bij de behoefte; bijvoorbeeld levensloopbestendige woningbouw voor senioren. Deze vastgoedontwikkeling kan direct worden gebouwd conform de nieuwste eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid.

Afweging
Er is sprake van een inbreidings- en herstructureringslocatie. Met de ontwikkeling wordt er invulling gegeven aan de herontwikkeling van het perceel Hoogstraat 11, in de kern van Montfort. Het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid is besproken in paragraaf 3.3 en 3.4. In deze paragraaf en in paragraaf 3.1.4 wordt tevens de behoefte en doelgroep van de kern Montfort besproken. Volgens het woningbouwbeleid bestaat er in Montfort behoefte aan zorgappartementen met een lift. Onderhavig voornemen sluit daarbij aan. De financiële bijdrage als bedoeld in het Kwaliteitskader Roerdalen staat centraal in paragraaf 3.4.3. Het planvoornemen is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

3.4.2 Beleidsregel Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)

Met het oog op het aanpassen van de woningvoorraad heeft de raad op 12 december 2019 de ‘Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)’ vastgesteld. De beleidsregel is een nadere uitwerking van hetgeen is bepaald in de regionale ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021’ en is van toepassing op alle woningbouwontwikkelingen die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst.

Afweging
Met de realisatie van 17 wooneenheden is sprake van een toename van de planvoorraad. In het huidige bestemmingsplan is op de planlocatie één woning toegestaan. Er worden derhalve netto 16 wooneenheden toegevoegd aan de planvoorraad. Aan het initiatief kan daarom uitsluitend medewerking worden verleend wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 ‘Nee, tenzij-principe’ van de beleidsregel:

1. <u>De ruimtelijke kwaliteit en locatie moeten akkoord zijn</u>

Er is sprake van een inbreidings- en herstructureringslocatie. Met de ontwikkeling wordt er invulling gegeven aan de herontwikkeling van het perceel Hoogstraat 11, in de kern van Montfort. De bebouwing op dit moment, die vooral bestaat uit loodsen, is niet meer passend binnen het straatbeeld, dat voornamelijk uit woningen bestaat. Het ontwerp voor onderhavig voornemen voorziet in een stedenbouwkundige inpassing binnen dit straatbeeld. In hoofdstuk 2 staan een aantal figuren met hierin het stedenbouwkundig ontwerp.

2. <u>De woningen moeten passen in de Kwaliteitsenvelop zoals opgenomen in bijlage 5 van de ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 -2021’.</u>

Uit de kwaliteitsenvelop volgt dat er nog behoefte is aan appartementen met lift.

3. <u>Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project.</u>

Het plan voegt 16 wooneenheden toe, hier wordt aan voldaan.

4. Compensatie door fysieke onttrekking van een woning dan wel de uitruil met planologisch vastgelegde bouwtitels is niet mogelijk.

Op het plangebied is reeds een bouwvlak en veel bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is achterstallig. Voorliggend plan ziet op de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van nieuwe, kleinere bebouwing die past in het straatbeeld. Fysieke compensatie is niet mogelijk, want de ontwikkelende partij heeft geen woningbouwtitels die ingeleverd kunnen worden, danwel de beschikking over woningen die gesloopt en fysiek aan de woningvoorraad onttrokken kunnen worden.

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

Het plan kan op voorhand voldoen aan drie van de vijf criteria uit de kwaliteitszeef. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Montfort. Daarnaast is er sprake van een herstructureringslocatie. De woning en de loodsen op het perceel worden vervangen door nieuwbouw die beter past in de omgeving. Tot slot is er sprake van levensloopbestendige wooneenheden. Het woningbouwprogramma bestaat uit appartementen met lift. In het kader van het opstarten van de planologische procedure wordt toegezien op het voldoen aan deze voorwaarden.

In de beleidsregel is opgenomen dat bij nieuwe woningbouwinitiatieven de mogelijkheid bestaat tot compensatie (compenseren van de negatieve invloed op de planvoorraad) in de vorm van een financiele bijdrage. Voor appartementen met lift staat het compensatiebedrag op € 0,-.

3.4.3 Kwaliteitskader Roerdalen

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is uitgewerkt in het Kwaliteitskader Roerdalen. Het kwaliteitskader is als bijlage opgenomen in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

Het LKM stelt voorwaarden aan de gemeentelijke uitwerking. Deze voorwaarden zijn:

- De gemeente werkt het LKM als gemeentelijk beleid uit en verankert dit in de gemeentelijke structuurvisie.
- De gemeente respecteert de in het LKM opgenomen drempelwaarden.
- De gemeente maakt gebruik van een regionale kwaliteitscommissie.
- De gemeente rapporteert aan de provincie.

Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, wat moet worden gecompenseerd door een kwaliteit verbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu voor Roerdalen, dat is verankerd in de gemeentelijke structuurvisie.

Volgens de uitwerking van het LKM en het LKM+ in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 ter afweging van een ruimtelijke ontwikkeling binnen de bebouwde kom, valt de ontwikkeling onder de module 13

(projectmatige woningbouw). Per m^2 nieuw bouwvlak wordt een bijdrage van 35 euro gevraagd. De oppervlakte van het huidige bouwvlak mag daarbij in mindering worden gebracht.

In de huidige situatie is het perceel bebouwd met een woning en aan aantal grote voormalige bedrijfsloodsen. Deze loodsen en de woning zijn in het verleden vergund. In het bestemmingsplan 'Kern Montfort 2004' waren alle loodsen en de woning voorzien van een bouwvlak. Bij de herziening van het bestemmingsplan naar het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen' is dit bouwvlak niet volledig overgenomen. Ook in het huidige bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen 'is er slechts een bouwvlak ter plaatse van de woning opgenomen. Gezien het feit dat alle bebouwing vergund is en er in het verleden wel al sprake was van een bouwvlak op alle bebouwing binnen de woonbestemming, lijkt hier sprake te zijn van een verkeerde overname van het bouwvlak bij de herziening van het bestemmingsplan.

Met de sloop van deze omvangrijke loodsen en de oude woning vindt er een grote kwaliteitsverbetering plaats op deze locatie. De initiatiefnemer maakt hierbij kosten voor de sloop en sanering van de bebouwing. Gezien het feit dat er een kwaliteitsverbetering plaats vindt, kosten worden gemaakt voor de sloop en sanering en in het verleden wel sprake was van een bouwvlak op alle vergunde bouwwerken, wordt er geen extra kwaliteitsbijdrage gevraagd per m2 nieuw bouwvlak.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.1.2 Onderzoek

Door BKK Bodemadvies B.V. is een verkennend bodemonderzoek[5] uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt een samenvatting en de conclusies van het onderzoek weergegeven.

<u>Asbest</u>
Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbest verdachte (plaat)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat)materialen (grove fractie, > 20 mm) aangetroffen. De aanwezigheid van een volledig baksteen houdende laag wordt volgens de NEN 5707+C2 niet als asbestverdacht beschouwd.

De hypothese ‘asbest onverdacht’ wordt voor de onderzoekslocatie aanvaard.

<u>Grond</u>
In de boven- en ondergrond zijn lichte verontreinigingen van nikkel en kobalt aangetoond. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt voor de boven- en ondergrond (indicatief) voldaan aan de klasse Achtergrondwaarde.

<u>Slotsom</u>
De vooraf gestelde hypothese, dat de bodem als “onverdacht” kan worden beschouwd, wordt op basis van de analyseresultaten aanvaard. Er bestaan dan ook geen belemmeringen voor de verkoop van het perceel met opstallen.

[5] BKK Bodemadvies B.V., *Verkennend bodemonderzoek Hoogstraat 11 te Montfort,* rapportnr.: 210079.BKK, d.d. 24 maart 2021.

Voor het elders toepassen van boven- en/of ondergrond die vrijkomen bij graafwerkzaamheden zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indicatief is hier sprake van klasse Achtergrondwaarde voor de boven- en ondergrond.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

4.2.2 Onderzoek

Binnen het plangebied worden geluidgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. De onderhavige planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van De Markt en de Zandstraat. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai[6] uitgevoerd.

Het onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Hoogstraat, Schoolsingel, Vinkesteeg en De Vaert) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Voor elke zijde van de het pand zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2020.2.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 43 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

[6] Econsultancy, *Onderzoek wegverkeerslawaai Hoogstraat 11 te Montfort*, rapportnummer 14966.004, d.d. 14 oktober 2021

4.2.3 Conclusie

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

<u>Het Besluit NIBM</u>
De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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 uit gegaan van de normen uit de interim-periode. 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 fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

<u>Regeling NIBM</u>
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)	1500	3000

4.3.2 Toetsing

Bij voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van 17 wooneenheden, waarmee ruim binnen het 3& criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet Milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³ en voor PM_{10} 40 µg/m³. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM lag de concentratie $PM_{2,5}$ in 2020 ter plaatse lager dan 10 µg/m³, de concentratie PM_{10} onder de 18 µg/m³ en de concentratie NO_2 tussen de 10 en 15 µg/m³.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	78
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,11**
	PM_{10} in µg/m³	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.3.3 Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse is ruim voldoende om te spreken van een goed woon- en werkklimaat. Het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en de eventuele verslechtering heeft niet tot gevolg dat de grenswaarden uit de Wet milieubeheer in het gedrang komen. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen tegen het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[7]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Toetsing

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum gebied van Montfort. Hier zijn verschillende centrum functies aanwezig, waaronder restaurants en winkels. Het plangebied is echter omringd door woningen, waardoor er sprake is van een rustig woongebied.

<u>Pizzeria</u>
Op circa 20 meter afstand van het plangebied is een pizzeria gelegen aan de Hoogstraat 2. Volgens de VNG brochure geldt hiervoor een minimale afstand van 10 meter. Gelet op de afstand wordt er voldaan aan de minimale richtafstand.

<u>Winkel</u>
Op circa 40 meter afstand van het plangebied is een kledingwinkel gelegen aan de Hoogstraat 14. Ook hiervoor geldt een minimale afstand van 10 meter. Er wordt ten opzichte van de winkel voldaan aan de minimale afstand.

<u>Bouwmarkt</u>
Op ruim 100 meter afstand van het plangebied is een bouwmarkt gelegen aan de Hoogstraat 23. Volgens de VNG brochure geldt hier een minimale afstand van 30 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de minimale afstand.

<u>Centrum</u>
In de nabijheid van het plangebied geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan '1e herzieningen Kernen Roerdalen' de bestemming 'Centrum'. De dichtstbijzijnde locatie met deze bestemming

[7] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

betreft de Hoogstraat 5. Binnen de bestemming ‘Centrum’ is detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca van categorie 1 van de Staat van horeca activiteiten, wonen en bed & breakfast toegestaan. Voor deze activiteiten geldt een richtafstand van 10 meter. De Hoogstraat 5 is op circa 20 meter gelegen van het plangebied. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand.

4.4.3 Warmtepompen

Het gebouw zal worden voorzien van één warmtepomp van 30 Kw. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden aangetoond dat de warmtepomp op buitenlucht kan voldoen aan artikel 3.8/3.9 van het Bouwbesluit.

4.4.4 Conclusie

De onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een functie die het woon- en leefklimaat van omliggende woningen nadelig zal beïnvloeden. Daarnaast worden nabij gelegen bedrijven en winkels door deze ontwikkeling niet belemmerd in hun bedrijfsuitvoering. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen tegen het plan.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Algemeen

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend .De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad van Roerdalen de verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld.

4.5.2 Toetsing en conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen veehouderij mogelijk. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen de geurcirkel van veehouderijen. Vanuit het aspect geurhinder en veehouderijen bestaan er geen belemmeringen tegen het planvoornemen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen (of in de directe omgeving van) het plangebied komen blijkens de provinciale risicokaart en blijkens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.
In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Toetsing

Risicovolle inrichtingen
In een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn een aantal risicovolle bedrijven gevestigd. Op circa 600 meter aan de Diergaarderweg 4, Gestraatje 65 en Brandlintjesweg 2 en op circa 900 meter aan de Heinsbergerweg 8. De gehanteerde risicoafstanden van bovenstaande inrichtingen reiken niet tot aan het plangebied.

Risicovol transport over (spoor- en water)wegen
In de nabijheid van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport buisleiding
Op circa 800 meter afstand van het plangebied is een brandstof leiding aanwezig. Het plangebied ligt ruim buiten de risicocontour van deze buisleiding.

4.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.8 Ecologie

4.8.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid

niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming
De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn *(artikel 3.1)*;
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn *(artikel 3.5)*;
- andere soorten *(artikel 3.10)*.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming,

geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

4.8.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene land-schapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel betreft de zilvergroene natuurzone. Deze ligt ongeveer 350 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de zilvergroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de zilvergroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Roerdal' bevindt zich, op het dichtstbijzijnde punt, op circa 3,5 kilometer ten noordoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van 16 zorgappartementen / -studio's met 24-uur dienstverlening en een dienstwoning (totaal 17 wooneenheden) betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd.[8] Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen overschrijding plaatsvindt. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden en geldt ook geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

In bijlage 4 is de Aeriusberekening met een aanvullende notitie aan deze toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming

<u>Verkennend veldonderzoek</u>
Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 15 maart 2021 een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan.

Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfsmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van 'expert judgement' nagegaan welke

[8] BRO, AERIUS-berekening Hoogstraat 11 te Montfort, projectnr. P04076, d.d. 16 februari 2023

beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Limburg geraadpleegd. Aan de hand van het verkennende onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is er vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.[9] Deze quickscan flora en fauna is opgenomen in bijlage 5. Hieronder wordt volstaan met uitkomsten van het onderzoek.

Vogels
Bij sloop van de woonboerderij en de opstal direct ten westen van de woonboerderij, bestaat de kans dat er één of meerdere nesten van de huismus en gierzwaluw verloren gaan. Nesten van de huismus en gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich onder de daken van de gebouwen nesten van de huismus of gierzwaluw bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Vleermuizen
Bij de sloop van de woonboerderij en de opstal direct ten westen van de woonboerderij bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Grondgebonden zoogdieren
Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Wel dient, om overtredingen te voorkomen, ten aanzien van de steenmarter de sloop van de bebouwing binnen het plangebied plaats te vinden in de vrijgestelde periode 15 augustus tot en met februari. Er gaat geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen
Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën
De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen
Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

[9] BRO, Quickscan flora en fauna Hoogstraat 11 te Montfort, projectnr. P04076, d.d. 8 april 2021

Ongewervelde diersoorten
Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten
Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Conclusie
Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitsel te geven;
- Ten aanzien van de steenmarter dient het slopen van de bebouwing binnen het plangebied plaats te vinden in de vrijgestelde periode van 15 augustus tot en met februari.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgtraject en advies: Soortgericht onderzoek
De sloop van de bebouwing binnen het plangebied kan negatieve gevolgen hebben voor vleermuizen, gierzwaluw en/of huismus, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie nest- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en. Een vervolgonderzoek naar vleermuizen loopt van half mei tot en met eind september. Een vervolgonderzoek naar gierzwaluwen valt binnen de onderzoeksperiode van vleermuizen. Een onderzoek naar de huismus begint echter al eerder en loopt van april tot half mei.

Bij de daadwerkelijke aanwezigheid van een of meerdere huismus- en/of gierzwaluwnesten zal door het treffen van maatregelen; zoals het aanbieden van tijdelijke nestkasten, werken buiten de gevoelige periode en het geschikt maken van de nieuwe situatie, de functionaliteit van de nesten behouden moeten blijven en schade aan individuen moeten worden voorkomen. Bij de aanwezigheid van een vaste rusten verblijfplaats van een vleermuizensoort is één van de onderdelen van de noodzakelijke maatregelen het tijdig aanbieden van temporele alternatieve verblijfsmogelijkheden (bijvoorbeeld vleermuiskasten). Afhankelijk van de aanwezige verblijfsfunctie(s), dienen meerdere geschikte alternatieve verblijfsmogelijkheden te worden aangeboden die de te verstoren/verwijderen verblijfplaatsen (tijdelijk) kunnen opvangen. Daarbij geldt conform de Wet natuurbescherming voor de vervanging van verblijfplaatsen, afhankelijk van de aangetroffen verblijfsfunctie, een gewenningsperiode van minimaal 3 à 6 maanden waarin vleermuizen actief zijn, alvorens met de sloopwerkzaamheden ter plaatse van de verblijfplaats mag worden gestart. De wintermaanden mogen hierbij dus niet worden meegerekend.

Bij de aanwezigheid van een kraamverblijf dienen alternatieve kraamverblijven zelfs minimaal een volledig kraamseizoen (mei – juli) aanwezig te zijn geweest tegelijkertijd met de huidige verblijfplaats. Dit kan tot gevolg hebben dat bij het aantreffen van een verblijfplaats pas in het seizoen na het verlenen van de ontheffing voor het verstoren ervan kan worden gesloopt. Voor een initiatiefnemer is dat vaak een extra jaar tijdverlies. Indien de projectplanning van essentieel belang is, adviseert BRO om vooraf aan het vleermuizenonderzoek al alternatieve verblijfplaatsen te plaatsen, conform hetgeen is gesteld in het kennisdocument van de te verwachten soorten en verblijffuncties. Hiermee kan eventuele vertraging van de planning worden beperkt.

Daarnaast dient voor het verwijderen van de huidige nest- en verblijfplaats een ontheffing te worden aangevraagd bij de betreffende provincie of omgevingsdienst, in dit geval de provincie Limburg. Een ontheffingsaanvraag dient te worden onderbouwd met een activiteitenplan waar juridische en ecologische aspecten als de specifieke maatregelen en werkzaamheden, de gunstige staat van instandhouding, het wettelijk belang, een alternatievenafweging en de planning in zijn opgenomen. Na het verkrijgen van de ontheffing kunnen de werkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen verblijfplaats worden uitgevoerd, mits aan alle voorwaarden uit de ontheffing wordt voldaan en de gevoelige periodes worden ontzien. De provincie Limburg neemt normaliter binnen 13 weken een besluit over de aanvraag. Indien nodig kan dit termijn met 7 weken worden verlengd.

<u>Vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen</u>
Nu uit voornoemde quickscan volgt dat binnen het plangebied sprake kan zijn van geschikte nest- en verblijfplaatsen voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen, is binnen de desbetreffende seizoensperiode vervolgonderzoek uitgevoerd.[10] Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Huismussen
Binnen het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus waargenomen. In de omgeving van het plangebied zijn wel nestlocaties van huismus waargenomen. Er gaan bij werkzaamheden geen nestlocaties en leefgebied van de huismus verloren. Dit betekend dat er geen overtreding is van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming en er geen vervolgstappen nodig zijn met betrekking tot de huismus.

Gierzwaluwen
De gevonden resultaten wijzen niet op een mogelijke aanwezigheid van nestlocaties van gierzwaluwen binnen het plangebied. De aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van gierzwaluwen is redelijkerwijs uitgesloten.

Vleermuizen
Binnen de woning zijn een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en een zomerverblijfplaats van de gewone/grijze grootoorvleermuis aangetroffen. Met de geplande sloopwerkzaamheden gaan deze verblijfplaatsen verloren. Dit betekend dat er een overtreding is van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vleermuizen en er een ontheffing aangevraagd moet worden voor het verwijderen van de huidige verblijfplaatsen.

[10] BRO, Vervolgonderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuizen Hoogstraat 11 te Montfort, projectnr. P04076, datum eindrapport 14 november 2022

Overige soorten
Andere diersoorten als vogels, zoogdieren en amfibieën kunnen in het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat men zorg moet dragen voor aanwezige individuen, ook algemene soorten. Men moet deze dieren de tijd geven om het plangebied te verlaten. Weinig mobiele soorten als egel of pad kunnen met beleid naar buiten het plangebied worden verplaatst.

Daarnaast zijn broedende vogels en hun nesten tijdens het broedseizoen beschermd. Geadviseerd wordt om het opgaand groen binnen het plangebied buiten het broedseizoen te verwijderen, om verstoring van broedende vogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt gemiddeld van half maart tot half augustus. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval.

Conclusie
Binnen de bebouwing aan de Hoogstraat 11 te Montfort zijn een zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en een zomerverblijfplaats van de gewone/grijze grootoorvleermuis aangetroffen. De sloopwerkzaamheden zijn ontheffingsplichtig. Hiervoor dient een ontheffing aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, in dit geval de Provincie Limburg.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:
- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

Houtopstanden
Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

4.8.3 Conclusie

De aspecten gebiedsbescherming en houtopstanden vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Binnen de bebouwing is een zomerverblijfplaats voor vleermuizen waargenomen. Hiervoor wordt een ontheffing aangevraagd bij de provincie. Vooruitlopend op het verlenen van de ontheffing is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat sloop en bebouwing pas kan plaatsvinden indien de benodigde ontheffing verkregen is en eventuele maatregelen zijn genomen.

4.9 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de eventuele gevolgen voor de verkeersstructuur als voor het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.9.1 Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 16 zorgappartementen / - studio's en één dienstwoning.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 16 appartementen in de vorm van 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' en van 1 dienstwoning in de vorm van 'huur, appartement, duur' in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Roerdalen (niet stedelijke gemeente). In totaal neemt de verkeersgeneratie met maximaal 78 (16 x 4,5 + 1 x 6,4 = 78,4) verkeersbewegingen toe.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op de gestelde toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de wooneenheden binnen het plangebied.

4.9.2 Parkeren

De gemeente Roerdalen maakt gebruik van de CROW-publicatie 381 "Toekomstig parkeren" om de parkeerbehoefte te bepalen. De gemeente Roerdalen kan worden aangemerkt als een niet stedelijke gemeente en het gebiedstype betreft 'rest bebouwde kom'.

De 16 wooneenheden zijn bedoeld voor enerzijds cliënten met een lichte tot matige zorgvraag die vallen onder de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) of de Zorgverzekeringsweg (Zvw), afhankelijk van het zorgproduct dat wordt afgenomen en anderzijds voor cliënten die 24 uur permanent toezicht nodig hebben (niet van voorbijgaande aard) en die samenhangende fysieke problemen of zware regieproblemen hebben (ernstig nadeel), vallende onder de Wlz Zorgzwaarte pakket 4, 5 en 6 (5 en 6 in de lichte variant). Er is geen toegang voor een zorgbehoeftige met zzp 3.

Deze doelgroep is vergelijkbaar met de doelgroep voor verpleeg- en verzorgingshuizen. Op basis van de CROW geldt een parkeernorm van minimaal 0,5 en maximaal 0,7. De minimale parkeerbehoefte komt daarmee op 8 parkeerplaatsen en maximaal op 11,2 parkeerplaatsen (gemiddeld 9,6 parkeerplaatsen).

Voor de dienstwoning geldt een minimale parkeernorm van 1,0 en een maximale parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen (parkeerplaatsen op basis van huur appartement midden/goedkoop inclusief sociale huur). De minimale parkeerbehoefte komt daarmee op 1 parkeerplaats en maximaal op 1,8 parkeerplaatsen (gemiddeld 1,4 parkeerplaatsen).

De gemiddelde totale parkeerbehoefte ingevolge de CROW komt hiermee op 11 parkeerplaatsen (0,6 x 16 + 1,4 x 1 = 11).

Meer specifiek is de ervaring dat de doelgroep over het algemeen niet over een auto beschikt. Voor echtparen waarvan er één zorgbehoevend wordt uitgegaan van een auto per echtpaar. De huisvesting is beoogd voor maximaal twee echtparen en daarmee komt het feitelijk autogebruik op 2 uit.

Voor de dienstwoning wordt uitgegaan van 1 of maximaal 2 auto's. Voor het personeel geldt dat bij de dienstwissel maximaal 6 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Tot slot zijn er circa 2 parkeerplaatsen nodig voor bezoek van vrienden en familieleden van de hulpbehoevenden. In de werkelijke situatie zijn 12 parkeerplaatsen dan ook meer als voldoende.

Het voorliggende plan voorziet in 12 parkeerplaatsen en daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Daarnaast worden er, buiten de benodigde parkeerplaatsen voor het zorghuis, aan de voorzijde van het project in de openbare ruimte nog 4 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleid Waterschap
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), 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 (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

4.10.2 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Grondwater en waterkwaliteit
De locatie ligt volgens de POL2014 niet binnen waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. De locatie is wel gelegen binnen de 'boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Ter plaatse van deze zone is het niet toegestaan om boorputten dieper dan 30 meter te graven of werken uit te voeren die schade kunnen toebrengen aan de 'Bovenste Brunssumklei'. Onderhavig plan voorziet in de bouw van 16 zorgappartementen / -studio's en een dienstwoning. Er zijn geen werkzaamheden gepland die dieper gaan dan 30 meter. Onderhavig plan is derhalve niet schadelijk voor de Roerdalslenk II.

Oppervlaktewater
Op basis van de Leggerkaart van het waterschap Limburg is in het plangebied zelf geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast word tin de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied.

Hemel- en afvalwater
Het (huishoudelijk) afvalwater wordt aangesloten op de riolering.

Het hemelwater dat terechtkomt op het gehele pand (bestaande bebouwing en beperkte uitbreiding) wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld (gescheiden afvoer van afval- en hemelwater). Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem. De hwa van het gehele pand wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein. Op het plangebied is in de huidige situatie overwegend verhard. Het verharde oppervlak zal met de onderhavige ontwikkeling afnemen.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Voor het archeologiebeleid in de gemeente Roerdalen geldt in eerste instantie een door de gemeenteraad vastgesteld beleid d.d. 16 december 2010, bestaande uit een Archeologieverordening 2010 en archeologische verwachtingskaart. Deze topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied bevat de archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden. Tevens bevat de kaart ondergrenzen met betrekking tot grondroerende werkzaamheden.
Op het plangebied ligt volgens het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Binnen de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ geldt een onderzoeksplicht indien de het bebouwingsoppervlak groter is dan 250 m^2 en de ondergrondse bouwdiepte meer is dan 40 cm. Voor de gronden binnen de bestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ geldt een onderzoeksplicht indien het bebouwingsoppervlak groter is dan 1.000 m^2 en de ondergrondse bouwdiepte meer is dan 40 cm.

Onderzoek
Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek[11] uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder wordt een samenvatting van het rapport weergegeven.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek
Uit de hogere landschappelijke ligging op een (verstoven) rivierduin, in een zone met stuif- en/of dekzandwelvingen met daaronder Maasafzettingen van het Terras van Eisden-Lanklaar, in de buurt van open of stromend water, blijkt dat het plangebied vanaf het (Laat-)Paleolithicum tot vandaag de dag gunstig is geweest voor bewoning en vanaf de Late-Middeleeuwen eventueel zelfs nog voor lansbouwactiviteiten. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied sporen van menselijke activiteit zijn waargenomen uit hoofdzakelijk de Late-Middeleeuwen A t/m de Nieuwe tijd B. Binnen het onderzoeksgebied, alsook vlak daarbuiten in de directe omgeving van het plangebied, was echter al sprake van menselijke activiteit vanaf de Steentijd, hetzij op grotere schaal meer naar het oosten in het Vlootbeekdal en tot aan de Late-Middeleeuwen nog eerder sporadisch en van kleinschaligere aard op de hogere gronden die later de historische kern van Montfort zullen vormen. Het plangebied ligt langs een oude weg binnen de laatmiddeleeuwse historische kern van Montfort. Op basis van het historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied vanaf 1565 continu bebouwd is geweest. Op grond van de resultaten uit dit vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat een hoge archeologische verwachting geldt voor alle archeologische perioden.

In het hele plangebied kunnen archeologische waarden (resten, sporen) voorkomen uit alle archeologische perioden. De kans op het voorkomen van archeologische waarden is hoog. Deze archeologische waarden worden direct onder het maaiveld tot in de top van de C-horizont (natuurlijke afzettingen) verwacht. De eerste vondstenlaag uit de Late-Middeleeuwen en/of de Nieuwe tijd wordt verwacht in de eerste 30 cm beneden het maaiveld. Zo'n vondstenlaag is mogelijk opgenomen onder in een antropogeen ophogingspakket of (sub-)recent verstoord humeus pakket (A-horizont). Dan wordt ook wel van een 'cultuurlaag' gesproken. Een doorwerkte stratigrafische laag of oude bodem tussen de bovenlaag en de ongeroerde ondergrond, waarin bouwceramiek, aardewerk, natuursteen, vuursteen en/of houtskool zijn bewaard gebleven. Organische resten (hout, textiel, bot, been) en metaal zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden eerder slecht zijn geconserveerd. Met de voorhanden zijnde (beperkte) gegevens kunnen het complextype en de omvang niet nader worden gespecificeerd. Met betrekking tot het complextype moet rekening worden gehouden met bewoning in de vorm van een individuele huisplaats, al dan niet opgehoogd, als onderdeel van een nederzetting met een stedelijk karakter.

Conclusie & Advies
Op grond van de opgestelde hoge archeologische verwachting voor het (Laat-)Paleolithicum t/m de Nieuwe tijd is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze gespecificeerde verwachting te toetsen. In verband met de aanwezige bebouwing, toekomstige ontwikkelingsplannen en de ligging in de historische kern wordt een opgraving, variant (intensieve) archeologische begeleiding aanbevolen. Doel van de archeologische begeleiding is om binnen de grenzen van de verstoring tijdens de civieltechnische graafwerkzaamheden waargenomen archeologische waarden te documente-

[11] Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek Hoogstraat 11 te Montfort*, rapportnr.: 14966.002, d.d. 6 juli 2021.

ren en te bergen (ex-situ behoud). Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Om de archeologische waarden te borgen zijn beide dubbelbestemmingen gehandhaafd in dit bestemmingsplan.

4.11.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan 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.

Toetsing
Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van provinciale kaarten is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied is gelegen in een gebied met sedert 1830 matig veranderd verkavelingspatroon. Daarnaast is het plangebied gelegen in een cultuurlandschap (bouwland, veld). Wat dit betekent is dat landschappelijke en agrarische structuren, zoals de loop van wegen en de vorm van kavels, in de afgelopen 200 jaar slechts in beperkte mate zijn veranderd. Het landschap kan dus nog deels worden beleefd zoals dat destijds was. Verder zijn er geen cultuurhistorische elementen, zoals beschermde stads- of dorpsgezichten, monumenten of beeldbepalende panden in of nabij het plangebied gelegen.

Conclusie
Door de realisatie van de wooneenheden zal de huidige bebouwing worden gesloopt. De huidige bebouwing is echter in dermate slechte staat dat dit geen toegevoegde waarde meer heeft aan het cultuurlandschap. Onderhavig voornemen vormt derhalve geen belemmering voor de cultuurhistorie.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 16 zorgappartementen / -studio’s en een dienstwoning toegestaan. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is

van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied
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. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van 16 wooneenheden binnen een bestaande dorpskern. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie paragraaf 4.8).

Conclusie
De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen (paragraaf 4.1 tot en met 4.11) en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen
In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Het begrip zorgwoning in artikel 1.94 van de planregels is aangepast. Er is een nieuwe definitie voor 'zorgwoning opgenomen:
“een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanva ng van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd v oor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.”

Wijze van meten
Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden

5.3.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend be-p alingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de to etsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

'Wonen'
Omdat de wooneenheden een bepaalde mate van zelfstandigheid hebben, niet in alle gevallen sprake is van 24 uurs zorg en ter plaatse een zelfstandige dienstwoning wordt gerealiseerd is gekozen voor de bestemming 'Wonen' in plaats van een bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwonen' zijn uitsluitend 16 zorgwooneenheden en een dienstwoning toegestaan. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met een benodigde ontheffing ten aanzien van vleermuizen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het geluid van installaties voor warmte- of koudeopwekking indien deze aan de buitenzijde van het zorghuis worden geplaatst. De zorgwoningen mogen pas in gebruik worden genomen indien rekening is gehouden met de in de voorwaardelijke verplichting opgenomen geluidsniveau's. Tenslotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het kader van de privacy van omwonenden. Aan de achterzijde en in beide zijdelingse perceelsgrenzen moet een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter gerealiseerd worden en in stand worden gelaten.

'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'
De voor 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde. Ten aanzien van de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een onderzoeksplicht indien de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van meer dan 250 m^2 en het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld wordt geroerd. Voor de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt deze onderzoeksplicht bij een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2 en werken of werkzaamheden die dieper gaan dan 40 cm.

5.3.3 Algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van de maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gaat bij dit specifieke bestemmingsplan om de volgende aanduiding: milieuzone – roerdalslenk II.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen of ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers.. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene procedureregels;
- overige regels.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 16 zorgappartementen / - studio's en een reguliere woning. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is ook het planschadeverhaal opgenomen.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Vooroverleg
Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov)

van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Dit wordt op korte termijn gedaan.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het initiatief.

Omgevingsdialoog
Op 26 maart 2022 heeft een presentatie van de beoogde planvorming plaatsgevonden voor omwonenden. De powerpointpresentatie, het verslag en een aanvullende reactie van omwonenden zijn samengevoegd tot een bijlage 'Omgevingsdialoog' dat bij deze toelichting is gevoegd.

Samenvattend heeft de ontwikkelaar het plan gepresenteerd aan de hand van een powerpoint. Aan omwonenden is de gelegenheid geboden vragen te stellen en hierop is antwoord gegeven door de ontwikkelaar. Afgesproken is dat de notulen gedeeld worden en geanonimiseerd in het bestemmingsplan worden opgenomen. Omwonenden zullen verder op gezette tijden nader worden geïnformeerd, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwsbrieven.

6.2.2 Procedure

De wettelijke procedure volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en start met het moment van terinzagelegging 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 en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder 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, vanaf 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 beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2.3 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf 2 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zes zienswijzen ingekomen. Voor een weergave van de zienswijzen en voor een inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van de

zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd.

De zienswijzen zijn op onderdelen gegrond. Op basis daarvan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve wijzigingen om het bestemmingsplan te verduidelijken. Alle wijzigingen zijn nader beschreven in de conclusie van voormelde Nota van zienswijzen.

Gewijzigde vaststelling
Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is dit bestemmingsplan aangepast en opnieuw vastgesteld. In deze toelichting en in de regels zijn wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in de regels en de toelichting geel gearceerd. De wijziging in de planregels betreft een aanpassing van de definitie 'zorgwoning' in artikel 1.94.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl