

Bestemmingsplan 'De Donck Posterholt'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Bestemmingsplan 'De Donck Posterholt'

Toelichting

Gemeente Roerdalen

Vastgesteld

19 - 03 - 2020

NL.IMRO.1669.BPPHT2018DEDONCK-VG02



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding gewijzigde vaststelling bestemmingsplan	4
1.2.	Aanleiding vaststelling bestemmingsplan	4
1.3.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.4.	Geldende bestemmingsplannen	7
1.5.	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2.	Planvoornemen	9
2.1.	Plangebied.....	9
2.2.	Projectprofiel.....	9
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Regionaal beleid	16
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	20
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	20
4.2.	Water.....	22
4.3.	Flora en fauna.....	22
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	27
5.1.	Bodemkwaliteit	27
5.2.	Geluid	29
5.3.	Luchtkwaliteit	29
5.4.	Externe veiligheid	30
5.5.	Bedrijven en milieuzonering	31
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	36
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan	36
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	36
7.3.	Toelichting op de regels	36
Bijlagen		38

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding aangepast bestemmingsplan

Op 4 september 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan in het beroep dat is ingesteld tegen het bestemmingplan 'De Donck Posterholt', vastgesteld bij raadsbesluit van 7 juni 2018. Op basis van deze uitspraak heeft de raad de opdracht gekregen om alsnog toereikend te motiveren waarom hij de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de percelen - die kadastraal bekend staan als Posterholt, sectie D, nummers 2122, 3498 en sectie G nummer 68 - passend acht dan wel dient de raad het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. Binnen dit kader dient rekening te worden gehouden met overweging 5.3 van de tussenuitspraak.

Kort samengevat luidt deze als volgt:

1. De raad heeft niet inzichtelijk gemaakt dat de gronden ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor agrarisch gebruik.
2. Voorts heeft de raad geen rekening gehouden met hetgeen in beroep is aangevoerd over de geschiktheid van de gronden voor agrarisch gebruik en de uitvoerbaarheid van een agrarische bestemming.

Naar aanleiding van bovengenoemde uitspraak is dit bestemmingsplan aangepast en per 19 maart 2020 vastgesteld. In het navolgende zijn alle wijzigingen geel gearceerd ten opzichte van het voorgaande vastgestelde bestemmingsplan. Ook zijn nieuwe bijlagen toegevoegd, zoals een bundeling van alle doorgevoerde wijzigingen die volgens de raad noodzakelijk zijn voor de bestemmingswijziging (bijlage 2) en uitgevoerde (milieu)onderzoeken (bijlage 3 en verder).

1.2. Aanleiding vaststelling bestemmingsplan

Ten zuiden van de Burgemeester Gerardsstraat te Posterholt ~~wordt~~ is met dit bestemmingsplan de nieuwbouwlocatie 'De Donck' (21 wooneenheden) aan de plancapaciteit onttrokken. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan heeft het college van burgemeester en wethouders begin 2017 een vooraankondiging conform artikel 1.3.1 Bro gepubliceerd (Stcrt. 22 februari 2017, nr. 10432) waarin de voorgenomen herbestemming van de gronden is aangekondigd. Om meerdere redenen is besloten de onderhavige woningbouwgrond te schrappen:

1. de afgelopen 10 jaar is gebleken dat er geen interesse was in het tot uitvoering brengen van deze woningbouwlocatie;
2. in het kader van het terugbrengen van de planvoorraad is voor de periode 2014 – 2017 het aantal contingenten dat ingezet kan worden voor woningbouw teruggebracht ingevolge de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'. Met het schrappen van deze woningbouwlocatie komen er contingenten beschikbaar die elders in de kern Posterholt op inbreidingslocaties danwel herstructureringslocaties kunnen

3. de vrijkomende contingenten kunnen gebruikt worden voor de saneringsopgave ingevolge de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' voor de periode 2018-2023.

1.3. Ligging en plangrenzen

Topografische kaart plangebied, plangebied in rood omlijnd (bron: www.opentopo.nl)



Luchtfoto met kadastrale ondergrond (bron: pdok.nl)

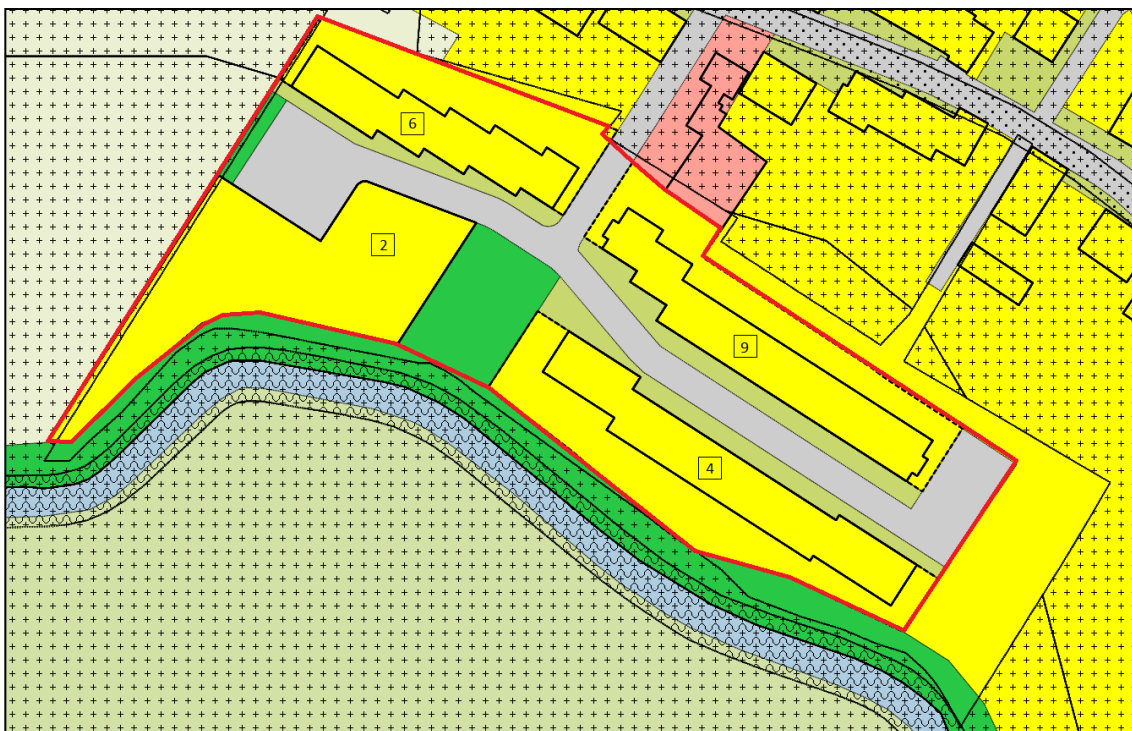
1.4. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” dat op 21 april 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gronden hebben binnen dat bestemmingsplan de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’.

Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn vier bouwvlakken opgenomen, waar 6 vrijstaande woningen, 9 twee-aaneen woningen en 6 aangegebouwde woningen mogen worden gerealiseerd. In totaliteit gaat het om 21 wooneenheden.

Ook geldt de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - Roerdalslenk II’.

Het planvoornemen om de gronden voor agrarische doeleinden te gebruiken past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Evenmin biedt het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om het plan alsnog mogelijk te maken. Om deze redenen dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met plangebied in rood

1.5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In deze toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (procedures) van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Planvoornemen

2.1. Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Posterholt. Deze kern – met zo'n 4.000 inwoners – is de grootste kern van de gemeente Roerdalen en is gesitueerd nabij de grens met Duitsland.

Het plangebied omvat de percelen danwel gedeelten ervan kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie D, nummers 67, 68, 2116, 2122, 3497 en 3498. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 14.250 m².

Het plangebied is ingeklemd tussen de Leigraaf in het zuiden en de achtererfgebieden van de woningen die gelegen zijn aan de Burgemeester Geradtsstraat in het noorden. Het plangebied is reeds jaren in gebruik als braakliggende grond.

2.2. Projectprofiel

Het voornemen is de gronden terug te bestemmen als agrarische grond. Hierdoor worden de 21 wooneenheden – die mogelijk zijn op basis van het geldend bestemmingsplan – aan de plancapaciteit onttrokken.

Voor de locatie is reeds in 2008 de planologische mogelijkheid gecreëerd om woningbouw te realiseren. Tot op heden is er geen start gemaakt met de bouw van de woningen. Via een vooraankondiging op grond van artikel 1.3.1. Bro is op 22 februari 2017 kenbaar gemaakt dat deze locatie herbestemd zal gaan worden wanneer begin 2018 blijkt dat er geen start is gemaakt met het bouwplan (Stcrt. 22 februari 2017, nr. 10432). Dit bestemmingsplan voorziet in deze herbestemming.

In het kader van de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (2014) dient de gemeente Roerdalen de planvoorraad te saneren. Daarnaast hebben herstructurerings- en inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied op basis van deze Structuurvisie de voorkeur boven uitbreidingsgebieden, zoals het onderhavige bouwplan. Het feit dat op de onderhavige locatie geen start wordt gemaakt met de bouw leidt er toe dat de vrijkomende contingenten beter op een andere wijze ingezet kunnen worden. Allereerst kunnen de contingenten gebruikt worden ter sanering van de planvoorraad in de periode 2018-2023. Ook kan overwogen worden om ze elders in de kern Posterholt in te zetten, bijvoorbeeld voor hergebruik van leegstaande winkelpanden of herstructureringslocaties. Deze maatregel dient daarom tevens als verbetering van de leefbaarheid van de kern Posterholt.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat de geldende bestemmingen worden teruggebracht naar een agrarische bestemming. Hiermee is sprake van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Beoordeling plan

In het plangebied zijn, gezien de aard van het project, geen regels uit het Barro van toepassing.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. 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.

Beoordeling plan

Conform het Bro dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven en gemotiveerd indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is dit niet benodigd. Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, Bro:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde is, omdat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 21 wooneenheden worden namelijk juridisch-planologisch aan de planvoorraad onttrokken, en de gronden worden (terug-)bestemd als 'Agrarisch'.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid en goede ruimtelijke ordening van het voorliggend plan moet worden onderbouwd.

Om de behoefte aan extra areaal landbouwgrond te bepalen is inzichtelijk gemaakt hoeveel landbouwbedrijven er in een straal van 5 km vanaf de onderhavige gronden zijn gelegen. In totaal betreft dit op 23 september 2019 op basis van de bij de gemeente bekende meldingen en vergunningen ongeveer 204 bedrijven. Hiervan zijn 135 bedrijven gelegen binnen de gemeente Roerdalen. De resterende 69 bedrijven zijn gelegen in de gemeente Echt-Susteren. Het betreft akker-, tuinbouw-, rundvee- en varkensbedrijven, en maneges.

Gezien de diversiteit van de agrarische bedrijven kunnen de gronden concreet ingezet worden voor het verbouwen van akkerbouwproducten voor zowel de dierlijke als menselijke consumptie en het beweiden van dieren. Verder is het op basis van het aantal en het soort

agrarische bedrijven aannemelijk dat er voldoende markt bestaat om de gronden te verkopen dan wel te verpachten. Dit wordt verder onderstreept door de gemeentelijke pachtcijfers. In 2019 pachtten afgerond 100 agrarische bedrijven gronden van de gemeente Roerdalen. Kortom, er bestaat voldoende behoefte aan agrarische gronden vanuit het agrarische bedrijfsleven. Ten slotte geeft ook de rentmeester van de gemeente Roerdalen aan dat de onderhavige gronden na een terrein- en grondverbetering prima in te zetten zijn als landbouwgrond (zie bijlage 3 bij deze toelichting).

Gezien de ligging van de gronden aan de rand van de kern Posterholt is het niet ondenkbaar dat ook particulieren interesse in de gronden hebben. Door het gebruik van de gronden te verruimen met hobbymatige landbouw kunnen de gronden ook bijvoorbeeld verkocht of verpacht worden voor het beweiden van een paard van een niet-agrariër. Hiermee worden de mogelijkheden om de gronden in te zetten verruimd en de uitvoerbaarheid van de bestemming 'Agrarisch' vergroot. Dat ook niet-agrariërs belangstelling hebben in de onderhavige gronden blijkt uit bijgevoegde verklaring van twee bewoners die in de nabijheid van de gronden wonen (zie bijlage 4 bij deze toelichting).

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

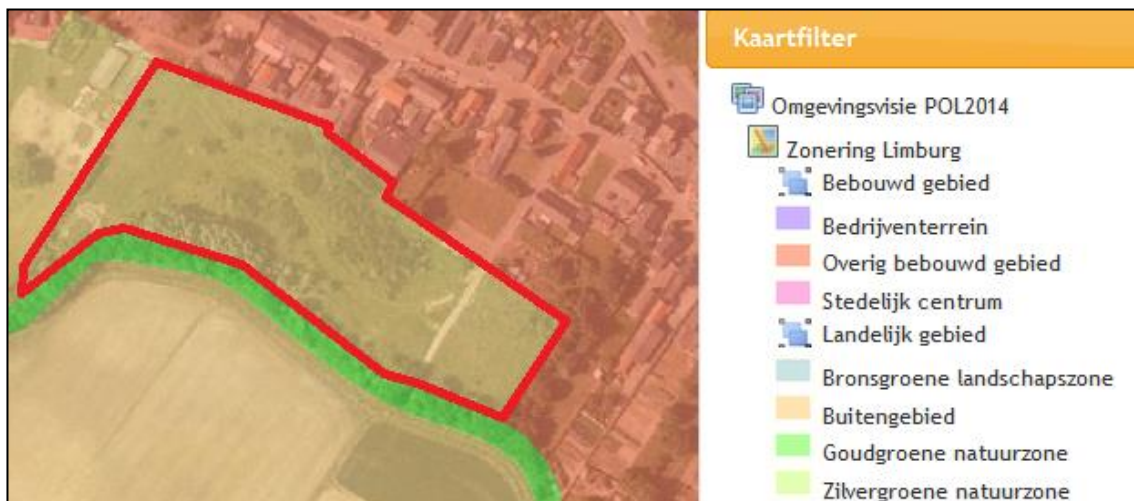
Algemeen

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Zonering, wonen en leefbaarheid

Op kaart 1 'Zonering Limburg' is het plangebied aangeduid als 'Buitengebied', gelegen in het landelijk gebied. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.



Uitsnede POL-kaart 1: Zonering Limburg (plangebied rood omlijnd)

Beoordeling plan

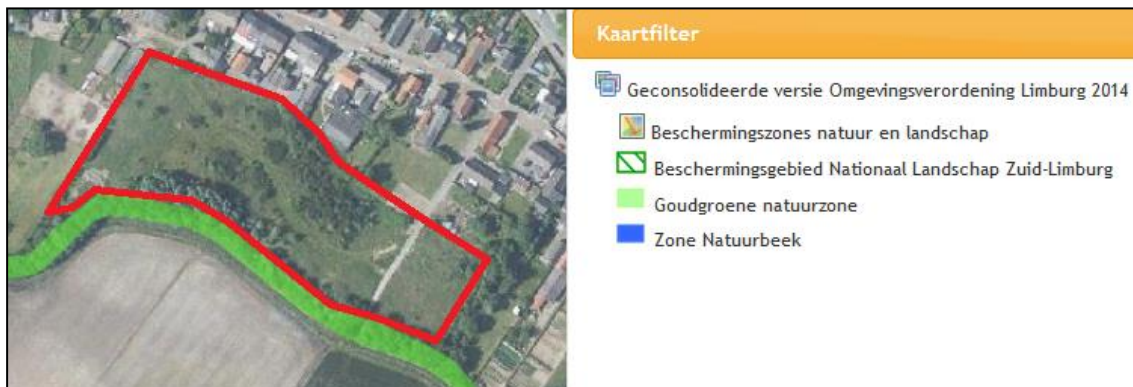
Onderhavig planvoornemen past binnen dit beleid, omdat agrarische gronden bij uitstek horen in het buitengebied.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

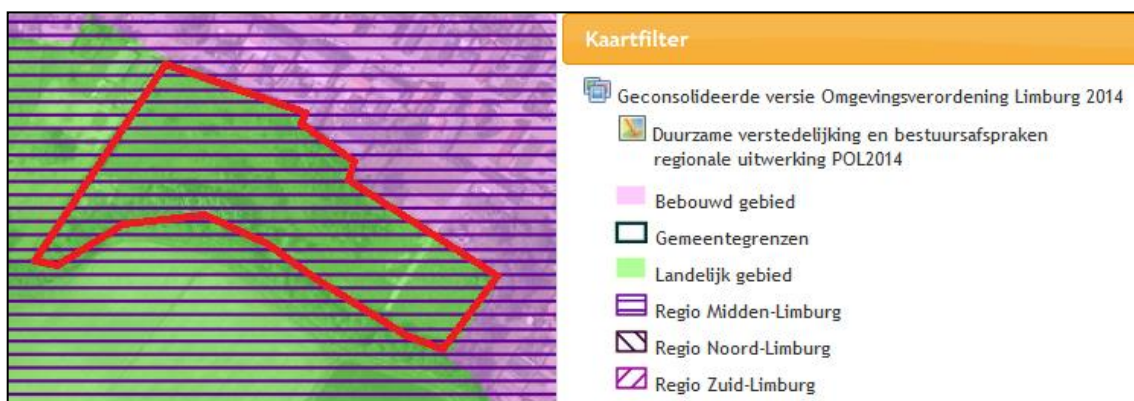
Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is daarna enkele keren op onderdelen aangepast middels de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: Bescherminingszones natuur en landschap



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: Duurzame verstedelijking regionale uitwerking POL2014

Het plangebied is gelegen in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II', waarbinnen geen boorput of bodemenergiesysteem mag worden gerealiseerd dieper dan 30 m-mv.

Het planvoornemen grenst aan de Goudgroene natuurzone. De ontwikkelingen naar aanleiding van het planvoornemen zijn gelet op de aard en omvang gering. Daarbij wordt het terrein in gebruik genomen als agrarische grond. Er worden dus geen woningen gebouwd. Daarom worden geen negatieve effecten verwacht op de omgeving en de Goudgroene natuurzone.

Vanuit de Omgevingsverordening en de daarbij behorende Wijzigingsverordening gelden er geen specifieke regels, anders dan hiervoor genoemd, die van invloed zijn op dit planvoornemen.

Met betrekking tot de Omgevingsverordening Limburg 2014 kan daarom worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de regels.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 17 december 2014 heeft de raad van de gemeente Roerdalen de regionale 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving' vastgesteld. Dit beleid richt zich op het realiseren van een duurzame, kwalitatief goede woningvoorraad en het in evenwicht brengen van vraag en aanbod. Binnen dit kader is met de gemeenten in de regio afgesproken dat in de periode 2014 – 2017 minimaal 40% van de (potentiële) overcapaciteit afgebouwd zal worden. Aan deze opgave heeft de gemeente Roerdalen inmiddels voldaan. Voor de periode 2018 – 2023 zal ook nog een gedeelte van de (potentiële) overcapaciteit afgebouwd moeten worden. De omvang hiervan is op dit moment nog niet bekend.

In deze Structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. Deze structuurvisie vervangt de regionale woonvisie en is in regionaal verband en in samenwerking met de provincie Limburg tot stand gekomen en maakt deel uit van het POL2014.

Tot op heden heeft de regio vooral in kwantitatieve zin het plannings- en programmeringsvraagstuk van de geplande woningbouw ingevuld. Huishoudensprognoses en plancapaciteit zijn met elkaar in kwantitatieve zin in verband gebracht, zonder hier verder kwalitatieve of ruimtelijke richting aan te geven. Deze Structuurvisie biedt een toetsings- en afwegingskader voor het invullen van de resterende opgave met nieuwbouw en transformatie. De afzonderlijke gemeenten worden in staat gesteld de meest passende onderdelen uit het beschikbaar instrumentarium in te zetten om daadwerkelijk sturing te geven. De achtergrond van de totstandkoming van de Structuurvisie is de dalende demografische trend.

Zoals uit onderstaande figuur volgt is het marktbeeld van de woningmarkt in Roerdalen 2014-2023 kwetsbaar wat betreft eengezinswoningen in de huursector en rij-, twee-onder-één-kap-, en vrijstaande woningen in de koopsector.



Onderdeel van de Structuurvisie zijn verder de kwaliteitsenveloppen per gemeente. Op grond van de Structuurvisie behoort de kern Posterholt tot de woonzone Platteland Oost. Binnen deze kwaliteitsenvelop zijn voor de gemeente Roerdalen de volgende ambities qua ruimtelijke opgave opgesteld:

- bouwen binnen de contouren (P9/P6);
- inbreiding gaat voor uitbreiding;
- hergebruik bestaand vastgoed;
- reduceren uitbreiding.

WOONZONE	Woon-werkvallei		Platteland oost			
RUIMTELIJKE OPGAVE						
Bouwen binnen contour (P9/ P6)	V			V		
Inbreiding gaat voor uitbreiding	V			V		
Hergebruik bestaand vastgoed	V			V		
Reduceren uitbreiding	V			V		
KERN	Melick	Herkenbosch	Posterholt	Montfort	Sint Odilienberg	Vlodrop

Uitsnede kwaliteitsenvelop (ruimtelijke opgave) gemeente Roerdalen

Beoordeling plan

Voor het bouwplan De Donck geldt dat het een bouwplan betreft binnen de zogenaamde rode contour (P9). De realisatie van het bouwplan De Donck betekent echter dat er sprake zal zijn van de uitbreiding van de kern Posterholt, terwijl er binnen de bestaande kern van Posterholt locaties voorhanden zijn waar hergebruik van bestaand vastgoed ter voorkoming van leegstand/verloedering wenselijk is. Een goed voorbeeld hiervan is het voormalige raadhuis aan de markt in Posterholt. In verband met het leefbaar houden van de kernen gaat derhalve, ondanks dat de locatie gelegen is binnen de rode contour, de voorkeur uit naar hergebruik van bestaand vastgoed en het opvullen van de inbreidingslocatie. Dit past ook binnen de nagestreefde krimpstrategie in de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' waar hier navolgend op ingegaan zal worden.

Geconcludeerd kan worden dat met onderhavige planherziening kan worden voldaan aan de beleidskaders van de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Roerdalen 2030

Algemeen

In deze visie, vastgesteld op 20 december 2012, geeft de gemeente blijk van een ambitieuze maar realistische kijk op de toekomst, waarbij niet de kwantiteit maar kwaliteit en kleinschaligheid leidend zijn. Mede in lijn met de Regiovisie 'Het oog van Midden-Limburg' wordt ingezet op recreatie en toerisme en een hoogwaardig woon- leefmilieu.

De gemeente heeft zich in algemene zin ten doel gesteld om in de gemeente een aantrekkelijk leef- en werkklimaat te creëren voor de bewoners en de bezoekers. Een omgeving van rust, ruimte en groen met goede infrastructuur en voorzieningen is hierbij het uitgangspunt.

Woningmarkt en krimpstrategie

De gemeente Roerdalen wordt aangemerkt als een krimpgemeente. De verwachte krimp in huishoudens zal forse effecten op de woningmarkt hebben. Volgens de prognoses neemt in Midden-Limburg de woningbehoefte af vanaf 2025/2029. De trends vergrijzing, ontgroening en verdunning hebben grote invloed op de woningbouwopgave in Roerdalen. De gevolgen hiervan beginnen op enkele locaties reeds zichtbaar te worden in het straatbeeld. Herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad is noodzakelijk. Door de vergrijzing ontstaat bijvoorbeeld meer vraag naar seniorenwoningen en woon-zorgcomplexen

De gemeente Roerdalen maakt dan ook de keuze voor het actief begeleiden, in plaats het bestrijden van krimp. Dit houdt in dat er niet gebouwd gaat worden om nieuwe mensen aan te trekken, maar dat de inrichting (ruimtelijk en beleidsmatig) wordt afgestemd op de demografische ontwikkelingen. Na decennia van “groeidenken” betekent deze strategie een trendbreuk. Er dient voor gezorgd te worden dat de Roerdalers van nu en van de toekomst met plezier in de gemeente leven en dus een zeer hoge woonkwaliteit hebben, een compact, maar efficiënt voorzieningenaanbod en een bloeiend verenigingsleven, ook al betekent dit dat gebouwen gezamenlijk moeten worden gebruikt of verenigingen echt samen gaan. Uit onderzoek blijkt dat het leefgenot van mensen vooral met dit soort factoren samenhangt.

Voor de realisatie van nieuwe woningen betekent het voorgaande het volgende. De zachte plannen uit het bestaande woningbouwprogramma worden geschrapt en de harde plannen getemporiseerd. De plannen die nog uitgevoerd worden, moeten precies aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve woningvraag. Een nauwgezette monitoring is daarom van groot belang. Prioriteit krijgt de bestaande woon- en leefomgeving. Herstructurering is een impuls om eventuele achteruitgang van bestaand stedelijk gebied tegen te gaan.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

De provincie verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Grondprincipe van het kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsverbeterende maatregel en/of financiële bijdrage. De compensatie wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Ambitie is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ruimtelijke ontwikkelingen die via een projectafwijking, wijziging, herziening van, of rechtstreeks door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. Omdat het LKM als uitgangspunt is gehanteerd, is het gemeentelijk kwaliteitsmenu het LKM+ genoemd.

Wanneer het kwaliteitsverlies door de ontwikkeling elders wordt gecompenseerd dan gebeurt dit door eerst de waarde van het kwaliteitsverlies uit te drukken in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Met de kwaliteitsbijdrage worden vervolgens de kwaliteitsverbeterende

maatregelen elders uitgevoerd. Dit kan zowel rechtstreeks door de initiatiefnemer, als indirect via storting in een kwaliteitsfonds van de gemeente.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de 'Structuurvisie Roerdalen 2030'. Allereerst omdat met deze herbestemming contingenten vrijkomen die ingezet kunnen worden ten behoeve van herstructurerings- en inbreidingslocaties binnen het bestaande stedelijk gebied. Dit voorkomt onder andere leegstand van vastgoed en komt de leefbaarheid van de kern Posterholt ten goede. Ook bestaat de mogelijkheid om de vrijkomende contingenten te gebruiken om de planvoorraad (woningbouwprogramma) af te bouwen.

Volgens het toetsingskader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu is aangegeven dat voor een dergelijk project geen verplichte basiskwaliteit van toepassing is. Tevens is geen aanvullende kwaliteit LKM of LKM+ bijdrage van toepassing op dit project. Dit omdat een stedelijke ontwikkeling wordt omgezet naar agrarisch, waarmee versterking in het buitengebied wordt voorkomen.

3.4.2. Dorps Omgevingsprogramma (DOP) en structuurvisie Posterholt (2009)

In het DOP is de visie verwoord van wat er nodig is om Posterholt nu en in de toekomst (met een tijdshorizon van 10 jaar: 2010-2020) leefbaar en vitaal te houden. Het DOP vormt als het ware de 'kapstok' voor projecten, programma's, acties en maatregelen die genomen moeten worden om datgene wat in de visie staat, tot uitvoering te brengen.

Vanuit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor het opstellen van het DOP Posterholt is gebleken dat er winst valt te halen uit de ruimtelijke situatie. Er is een aantal zaken naar voren gekomen die verder ruimtelijk zijn bekeken en vertaald in een ruimtelijke structuurvisie. Om uiting hieraan te geven, bevat het DOP een wensbeeld van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van Posterholt, het daarop afgestemd ruimtelijk beleid en de wijze waarop die ruimtelijke ontwikkeling mogelijk kan worden gerealiseerd.

Voor het buitengebied is het van belang dat het DOP aangeeft dat er meer recreatieve verbindingen tussen het dorp en de omgeving gewenst zijn en het aanzicht van het dorp verbeterd moet worden.

Het planvoornemen is niet specifiek benoemd in het DOP. Echter, is de realisatie goed voor de leefbaarheid, omdat hiermee leegstand in de plaatselijke woningmarkt tegen wordt gegaan.

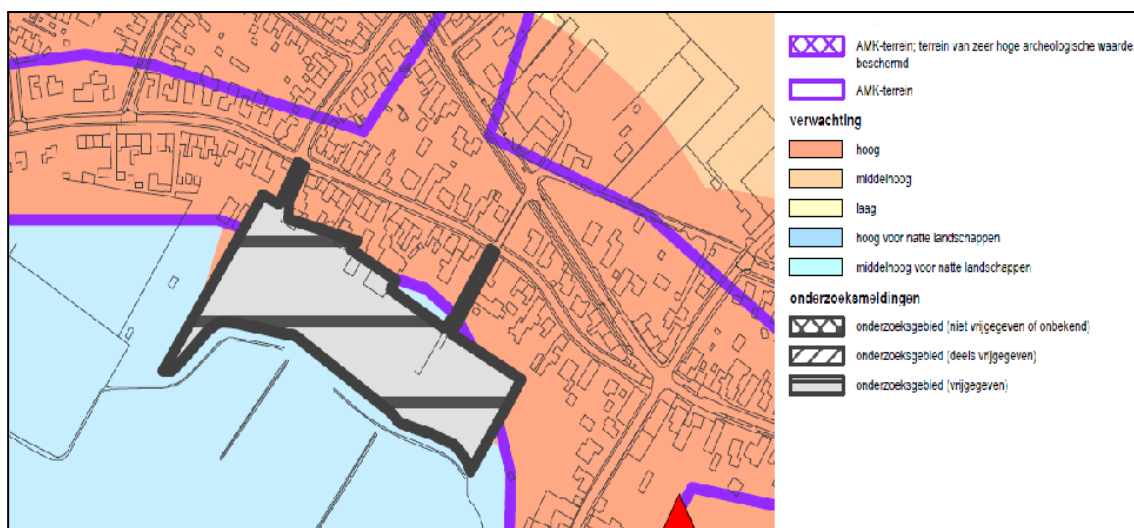
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.



Uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

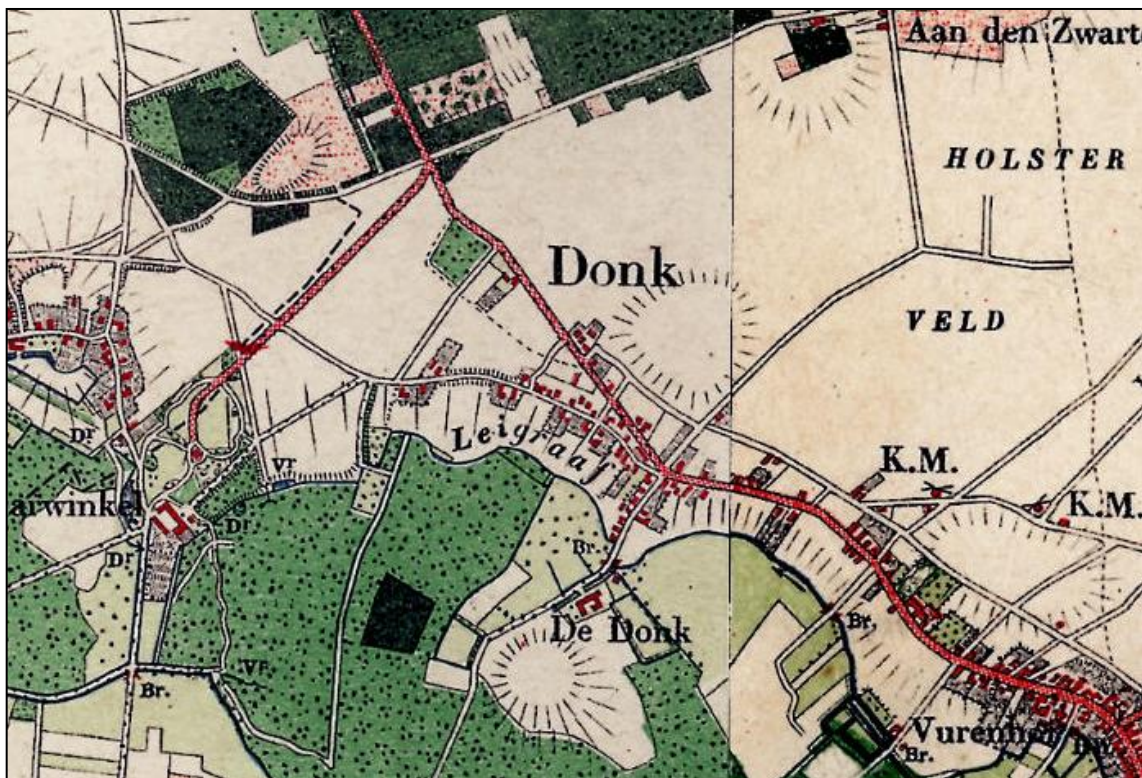
Beoordeling plan

Op basis van de door gemeente Roerdalen vastgestelde Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is vast te stellen dat het plangebied gelegen is in vrijgegeven onderzoeksgebied. In het geldend bestemmingsplan is derhalve geen archeologische waarde aan de betreffende gronden toegekend. Het voorgenomen planvoornemen om de gronden als agrarisch te bestemmen levert daarom geen belemmeringen op voor het aspect archeologie. Een archeologisch onderzoek is hier niet noodzakelijk en er is geen dubbelbestemming benodigd ter bescherming van archeologische verwachtingswaarden.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van historische topografische kaarten blijkt dat het plangebied in het verleden (van 1968 tot 2008) is bebouwd met bedrijfsgebouwen. Voor deze tijd was het plangebied in gebruik als agrarische grond of als achtererfgebied, zoals op navolgende afbeelding is te zien. Tevens is op basis van provinciaal kaartmateriaal bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede topografische kaart 1898

Beoordeling plan

Met onderhavig planvoornemen wordt het plangebied agrarisch bestemd. Hiermee wordt de oorspronkelijke situatie als het ware hersteld.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Rondom is er wel sprake van enige cultuurhistorische waarden. Aan de Burgemeester Geradsstraat zijn enkele waardevolle cultuurhistorische gebouwen gelegen. Dit betreffen huisnummers 17 en 21. Beiden zijn gebouwd volgens de bouwstijl 'traditionalisme'. De objecten zijn van belang omdat het specimen van bouwtraditie betreffen. De Burgemeester Geradsstraat is aangewezen als een weg ouder dan 1805. Als laatste is de tuin rondom kasteel Aerwinkel van cultuurhistorisch belang (overigens ook het kasteel zelf). Deze als Rijksmonument aangewezen tuin is op landschappelijke wijze aangelegd midden 19^e eeuw met het kasteel als middelpunt.

Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan, omdat er geen cultuurhistorische objecten worden benadeeld.

4.2. Water

Algemeen

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

Beoordeling plan

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied hoofdzakelijk als braakliggende en onverharde grond in gebruik. Een zijweg richting de Burgemeester Geradtsstraat is verhard en gelegen binnen het plangebied.

Toekomstige situatie

Het plan is de grond agrarisch te bestemmen en te gebruiken. De verhardingen binnen het plangebied worden daartoe verwijderd, waardoor de gronden agrarisch kunnen worden gebruikt. Door de afname van het verharde oppervlak en gezien de aard van het planvoornemen is het niet benodigd waterhuishoudkundige maatregelen te nemen. Het planvoornemen heeft geen nadelige gevolgen of effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Een wateradvies van waterschap Limburg is in het onderhavige geval daarom niet benodigd.

4.3. Flora en fauna

Algemeen

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een

negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

In verband hiermee is door Bureau Meervelt een quickscan flora & fauna uitgevoerd (zie bijlage 5 bij deze toelichting). In deze scan wordt ingegaan op de gebiedsbescherming en op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: kaart 4 beschermingszones natuur en landschap

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt direct grenzend aan de Goudgroene natuurzone. Dit betreft de beek Leigraaf. Op basis van de afstand en de aard van de voorgenomen activiteiten (agrarische grond) worden geen negatieve effecten verwacht op instandhoudingsdoelen van de beschermde natuurgebieden op grond van de Wet natuurbescherming. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot vermindering van de oppervlakte van de Goudgroene natuurzone of van de samenhang tussen gebieden. Met de ingrepen worden de potenties voor behoud en ontwikkeling van waarden niet aangetast.

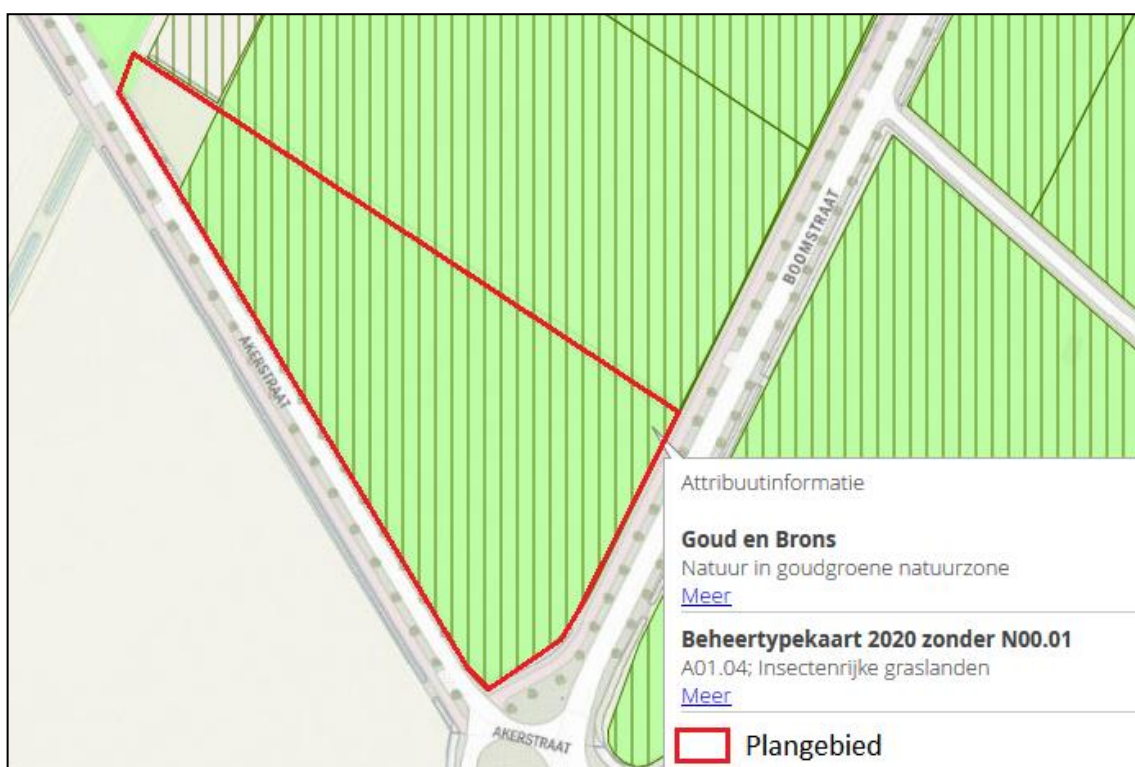
Zoals uit de quickscan flora & fauna volgt, ligt het meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied op een afstand van ongeveer 700 meter. Dit betreft het Roerdal en is gelegen ten zuiden van het plangebied. Uit artikel 2.8 van de Wnb, in samenhang gelezen met artikel 2.7 van de Wnb, volgt dat een passende beoordeling moet worden gemaakt als een plan significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Bij deze passende beoordeling wordt rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied.

Een plan kan significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied hebben als een plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie op reeds overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Dit is aan de orde als een plan in een ruimtelijke ontwikkeling voorziet die leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie is de feitelijke, planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van een plan. Beoordeeld is of de nieuwe bestemming (Agrarisch) meer stikstofdepositie mogelijk maakt dan de stikstofdepositie in de referentiesituatie (braakliggend bouwperceel).

In het onderhavige bestemmingsplan hebben de betreffende gronden een bestemming 'Agrarisch'. De bestemming 'Agrarisch' maakt het mogelijk om de gronden te gebruiken voor het telen van gewassen en beweiding. Bij de gebruikelijke en terugkerende agrarische activiteiten zoals ploegen, zaaien, oogsten, bemesten en beweiden, kan sprake zijn van stikstofuitstoot.

Daarnaast volgt uit het cultuurtechnisch rapport dat, om een goede landbouw te kunnen uitoefenen, een terrein- en grondverbetering noodzakelijk is. Ook deze activiteiten kunnen leiden tot extra stikstofuitstoot, maar in tegenstelling tot de gebruikelijke agrarische activiteiten is dit maar een eenmalige activiteit.

Om de gronden op een rendabele agrarische wijze te kunnen gebruiken, moeten de gronden in voldoende mate bemest kunnen worden. Om deze reden worden de planologische gebruiksmogelijkheden van het agrarische perceel kadastraal bekend Posterholt, sectie G, nr. 736 en plaatselijk gelegen aan de Boomstraat beperkt. Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2e herziening" een bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en is gelegen binnen het Natura 2000-gebied het Roerdal. Het perceel is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van circa 11.761 m².



Uitsnede Natuurbeheerplan 2020 en Omgevingsverordening Limburg 2014 (bron: provincie Limburg)

Het perceel G736 is opgenomen in het Natuurbeheerplan 2020 van de provincie Limburg. Op de Beheertypekaart 2020 worden voor deze gronden insectenrijke graslanden beoogd. Uit de bijbehorende beheerpakketten blijkt dat beweiding en bemesting in zeer beperkte mate

toegestaan is. In tegenstelling tot de onderhavige gronden is verschraling van deze gronden wenselijk.

Gezien de gewenste verschraling en gebruiksdoel van het perceel G736 is het planologisch beperken van de bemestings- en beweidingsmogelijkheden van dit perceel niet bezwaarlijk. Om deze reden worden de bemestings- en beweidingsmogelijkheden voor deze gronden in de planregels afgestemd op het bijbehorende agrarisch beheerpakket A01.04.01.Lb: Insectenrijk graslandperceelsbeheer Roerdal (basis variant). Dit betekent dat beweiding uitsluitend is toegestaan in de periode 15 september tot 1 januari met maximaal 2 grootvee-eenheden (GVE) per hectare. Verder mogen bij deze variant van het beheerpakket de gronden niet bemest worden.

Door op deze gronden de bemestings- en beweidingsmogelijkheden te beperken neemt de stikstofdepositie op het Natura2000-gebied het Roerdal per saldo niet toe. Dit volgt ook uit de resultaten van de AERIUS-berekening (zie bijlage 6 bij deze toelichting).

Overigens past de gewenste beperking van de bemestings- en beweidingsmogelijkheden binnen de kaders van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de daarin opgenomen 'Goudgroene zone', omdat op deze wijze de gewenste natuur op juridisch-planologische wijze beter wordt beschermd.

Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als braakliggend terrein. Het gras wordt met regelmaat gemaaid ten behoeve van hooi. De openbare weg is geasfalteerd. De aanwezigheid van beschermde flora en fauna kan hierdoor worden uitgesloten. Het voornemen heeft geen negatief effect op beschermde flora, zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden. Er worden geen gebouwen of bouwwerken gerealiseerd.

Binnen het plangebied komen beschermde soorten voor. Het gaat hierbij om een aantal algemeen voorkomende soorten waarvoor in geval van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt voor de vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen op grond van de Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg. Wel zijn maatregelen nodig om het doden van dieren te voorkomen.

Jaarrond beschermde nesten van broedvogels komen niet voor binnen het plangebied. Wel kunnen algemeen voorkomende broedvogels tot broeden komen in het plangebied. Voor de nesten van deze soorten geldt dat deze bescherming genieten zolang de jongen afhankelijk zijn van het nest. Maatregelen zijn nodig om het vernietigen van nesten in de broedtijd te voorkomen. Dit geldt overigens ook wanneer de bestemming niet gewijzigd wordt.

Overige beschermde soorten zijn niet te verwachten in het plangebied.

Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Conclusie

Aldus wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet in strijd is met de geldende natuurwetgeving. De zorgplicht dient echter altijd in acht te worden genomen.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodemkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Ingevolge dit bestemmingsplan wordt geen geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Gelet hierop hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan. Om te bepalen of de gronden geschikt zijn voor agrarisch gebruik dient inzicht te bestaan over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de cultuurtechnische kwaliteit van de bodem.

Milieuhygiënische kwaliteit bodem

Voor het kunnen bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn twee onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek uit 2007 (zie bijlage 7 bij deze toelichting). Uit het rapport volgt dat ter plaatse geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Er zijn enkele lichte verontreinigingen waargenomen, die geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Op basis van dit rapport is destijds geoordeeld dat de gronden geschikt zijn voor het toen beoogde gebruik zijnde wonen.
- Verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek uit 2017 (bijlage 8 bij deze toelichting). Uit het rapport volgt dat ter plaatse geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Er zijn enkele lichte verontreinigingen waargenomen, die geen aanleiding vormen voor nader onderzoek. Op basis van dit rapport is destijds geoordeeld dat de gronden geschikt zijn voor het toen beoogde gebruik zijnde wonen.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat er sprake is van lichte verontreinigingen, maar dat er geen sprake is van overschrijdingen van interventiewaarden zoals bedoeld in de Wet bodembescherming en/of bodemfunctieklassen zoals bedoeld in de 'Nota bodembeheer Maas & Roer, gemeente Roerdalen'. De mate van verontreiniging blijft onder de vastgestelde grenswaarden, waardoor een bodemsanering niet noodzakelijk is. Dit geldt zowel voor de functie wonen als voor de functie agrarisch, omdat voor beide functies dezelfde onderzoeksstrategie van toepassing is. Gelet op het voorgaande kunnen de voornoemde twee onderzoeken dus tevens gebruikt worden om te concluderen dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde agrarische gebruik.

Cultuurtechnische kwaliteit bodem

Afdoende afwezigheid bodemvreemde materialen

Op de onderhavige gronden heeft in het verleden bedrijfsbebouwing gestaan met de bijbehorende verhardingen. Het verkennend en aanvullend bodemonderzoek uit 2007 had tevens tot doel om te bepalen of alle halfverhardingen, puin en beton in de ondergrond afdoende waren verwijderd. Uit de conclusie van het rapport volgt dat tijdens de veldwerkzaamheden in de ondergrond geen verhardingslagen, puinlagen of stukken betonbrokken zijn aangetroffen. Tevens is uit een terreininspectie gebleken dat de top laag opgeschoond was van puin, asfaltbrokken en overige bijmengingen. Het voorgaande wordt tevens bevestigd in de email van Grontmij van 13 februari 2008 (zie bijlage 9 bij deze toelichting). In deze email wordt aanvullend nog bevestigd dat eventuele tanks verwijderd zijn bij de sloop van de bedrijfsgebouwen. Uit onderzoek blijkt kortom dat op de onderhavige gronden de bodemvreemde materialen in afdoende mate verwijderd zijn.

Agrarische gebruiksmogelijkheden

Door Anteagroup zijn de agrarische gebruiksmogelijkheden van de gronden onderzocht. In het bijgevoegde cultuurtechnisch rapport uit 2019 zijn de resultaten opgenomen (zie bijlage 10 bij deze toelichting).

Uit het onderzoek volgt dat wanneer de terreingesteldheid is verbeterd, in de zin van opruimen en egaliseren, de gronden geschikt zijn voor agrarisch gebruik. Er zal echter geen sprake zijn van een rendabel hedendaags agrarisch gebruik. Om de gronden te kunnen gebruiken voor een rendabel hedendaags agrarisch gebruik dient er sprake te zijn van een goede en voldoende dikke humeuze bovengrond ten behoeve van het verbeteren van het vochtvasthoudend- en leverend vermogen van de grond.

Wanneer de betreffende percelen geschikt zijn gemaakt voor (rendabel) agrarisch gebruik is het mogelijk om op deze percelen gras, mais en gerst te telen.

Grondverbetering

Ten behoeve van de grondverbetering is door Aelmans Adviesgroep de notitie 'Cultivering gronden De Donck en stikstof' van 18 december 2019 opgesteld (zie bijlage 6 bij deze toelichting). Uit de notitie volgt dat de betreffende gronden langere tijd niet voor landbouwdoeleinden zijn gebruikt, waardoor de grondstructuur en de bodemvruchtbaarheid verbeterd dient te worden.

Zodra de terreinopschoning (opruimen en egaliseren) heeft plaatsgevonden wordt geadviseerd om de gronden te bemesten en compost aan te brengen. Naast het feit dat dit de bodemvruchtbaarheid (aanwezigheid van organische stof) verbetert, ontstaat hierdoor ook een betere grondstructuur. Vervolgens wordt geadviseerd om de gronden in te zaaien met een groenbemester. Deze groenbemester is bedoeld om de organische stof in de bodem nog verder te verhogen. Het verhogen van de organische stof leidt tot een betere waterhuishouding van de bodem. Het water wordt namelijk beter vastgehouden, omdat de grond door de organische stof losser van samenstelling wordt. De groenbemester heeft

daarnaast als voordeel dat de luchthuishouding van de bodem verbetert. Deze komt ten goede aan de wortelontwikkeling.

Wanneer de grondverbetering op deze wijze wordt uitgevoerd, zijn de gronden in de basis geschikt voor een rendabel agrarisch gebruik..

5.2. Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Conclusie

Ingevolge dit bestemmingsplan wordt geen geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Gelet hierop hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van

twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een Rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Gezien de oppervlakte (circa 11.700 m²) en gezien het feit dat er een agrarische bestemming zonder bouwvlak wordt mogelijk gemaakt, valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekenende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen) dient het aspect externe veiligheid meegewogen te worden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het begrip beperkt kwetsbaar object gedefinieerd. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten moeten buiten de risicocontour van bestaande risicobronnen (inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen, luchthavens) gerealiseerd te worden.

Beoordeling plan

Gezien het feit dat er geen (beperkt) kwetsbaar object of risicovol object wordt mogelijk gemaakt, omdat de voor wonen bestemde grond wordt gewijzigd naar agrarisch bestemde grond, is het aspect externe veiligheid niet aan de orde.

5.5. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

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

Beoordeling plan

Het planvoornemen behelst de realisatie van agrarische gronden (zonder bebouwing). Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bedrijfsvestiging mogelijk gemaakt, waardoor deze ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de woonfuncties in de omgeving teweegbrengt. Het plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Hier is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vereist.

De realisering van onderhavige ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer, in dit geval de gemeente Roerdalen.

6.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen.

Beoordeling plan

In dit geval is voorzienbaarheid gecreëerd door de vooraankondiging conform art. 1.3.1 Bro (Stcrt. 22 februari 2017, nr. 10432). Uit de publicatie van 22 februari 2017 volgt dat indien begin 2018 geen start is gemaakt met de woningbouwontwikkeling, de onderhavige locatie herbestemd zal worden. Onderhavig bestemmingsplan is een direct voortvloeisel uit deze vooraankondiging, omdat er geen start is gemaakt met het bouwplan. Echter, vanwege de gecreëerde voorzienbaarheid is de kans dat een eventuele planschadeclaim toegekend dient te worden beperkt.

6.1.3. Grondbeleid gemeente Roerdalen

Op 12 november 2015 heeft de raad de 'Grondnota Kadernota 2016-2019' (verder: Kadernota) vastgesteld. In deze Kadernota is het grondbeleid van de gemeente Roerdalen vastgelegd. De Kadernota sluit qua ruimtelijke doelen aan bij de geldende structuurvisies. Het ruimtelijke beleid in combinatie met een maatschappelijk of economisch belang kan aanleiding zijn om als gemeente zelf grond te gaan aankopen. Dit wordt een strategische aankoop genoemd. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om over te gaan tot deze aankoop.

In verband met strategische grondaankopen heeft de gemeenteraad in de Programmabegroting 2019 in het Investeringsschema een bedrag begroot onder de post 'Gronden en terreinen'. Verder wordt bij een strategische aankoop als uitgangspunt gehanteerd dat het college van burgemeester en wethouders in overleg met de grondeigenaar tot overeenstemming probeert te komen over de aankoop van de grond op basis van een marktconforme waarde.

Aankoop gronden

Zoals hiervoor gesteld, biedt het grondbeleid van de gemeente het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een strategische grondaankoop te doen wanneer dit past binnen de ruimtelijke beleidsdoelen en er tevens sprake is van een maatschappelijk of economisch belang.

Met het bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' wordt een aantal belangen gediend die een strategische aankoop rechtvaardigen. Het betreft de volgende belangen:

1. Er worden geen woningen toegevoegd op een locatie die niet wenselijk is. De hoofdlijn is immers dat inbreiding voor uitbreiding gaat;
2. Er worden geen woningen toegevoegd voor doelgroepen waar op basis van het 'Woningmarktonderzoek Roerdalen 2018 - 2030' geen behoefte aan bestaat;
3. De vrijkomende woningbouwtitels kunnen geheel of gedeeltelijk gebruikt worden om de (potentiële) overcapaciteit af te bouwen. Hiermee wordt voorkomen dat gebouwd wordt voor de verkeerde doelgroep en dus voor leegstand;
4. De vrijkomende woningbouwtitels kunnen geheel of gedeeltelijk gebruikt worden om woningen voor de juiste doelgroep toe te voegen op locaties binnen de kern Posterholt die qua ruimtelijke opgave passend zijn binnen de ambities, zoals bedoeld in de regionale Structuurvisie. Hiermee wordt onder meer voorkomen dat er leegstand en verloedering binnen het bestaand stedelijk gebied ontstaat. Ook biedt dit een mogelijkheid om de bestaande woningvoorraad te transformeren, zodat deze beter aansluit op de toekomstige bevolkingssamenstelling.

Gelet op de belangen is het de gemeente er zeer aan gelegen om op de onderhavige gronden de bestemming 'Agrarisch' te realiseren. De gemeente spant zich derhalve gedurende de planperiode van 10 jaar in om met de eigenaar tot overeenstemming te komen over de aankoop van de gronden.

Voor de financiering van de aankoop van de gronden zijn bij besluit van het college van burgemeester en wethouder van 21 januari 2020 de aankoop van de onderhavige gronden als strategische aankoop aangemerkt. Voor strategische aankopen worden, zoals reeds gesteld, de middelen ingezet die zijn opgenomen in het Investeringsprogramma programmabegroting 2019 onder de post "A121 Materiële vaste activa: Gronden en terreinen" (zie bijlage 11 bij deze toelichting).

Inzet gronden bij aankoop gemeente

Gezien de agrarische bestemming van de onderhavige gronden worden de gronden bij aankoop toegevoegd aan het landbouwareaal dat de gemeente in eigendom heeft.

In 2019 had de gemeente circa 440 hectare landbouwgrond in eigendom. Het grootste gedeelte is via een reguliere overeenkomst verpacht. De gemeente kan hier niet vrij over beschikken. De overige gronden zijn verpacht via geliberaliseerde pachtovereenkomsten met een looptijd van 1, 3 of 6 jaar.

De pachtopbrengsten zijn structurele inkomsten voor de gemeente en vormen een belangrijk onderdeel van de begroting. Het doel is om deze structurele inkomsten in de begroting te behouden. Het uitgangspunt van het beleid is verder om vrijkomende pachtgrond opnieuw te verpachten en dus niet te verkopen.

Een uitzondering hierop geldt voor de gronden die voor 1 en 3 jaar zijn verpacht. Deze gronden kunnen worden ingezet:

- Om ruimtelijke doelen van de gemeente te realiseren. De ruimtelijke doelen zijn benoemd in de geldende structuurvisies en bestemmingsplannen.
- Voor een structuurverbetering van de landbouw.
- Om gronden te verwerven voor het realiseren van projecten.

Een voorbeeld is de inzet van landbouwgronden als ruilgrond ten behoeve van natuurontwikkeling. Een groot areaal agrarische gronden in de gemeente Roerdalen is door Europese en nationale regelgeving bestemd voor nog te ontwikkelen natuur. In het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) zijn deze gronden door de provincie als 'gouden natuur' aangewezen. Voor Roerdalen betreft het in totaal 555 hectare. Hiervan was bij de vaststelling van de Kadernota circa 152 hectare eigendom van de gemeente Roerdalen.

De gemeente werkt actief mee met initiatieven van andere partijen die bijdragen aan het realiseren van deze 'gouden natuur'. Het is geen kerntaak van de gemeente om deze nieuwe natuur te realiseren. De gemeente ontwikkelt deze dus ook niet zelf.

Om de 'gouden natuur' te kunnen ontwikkelen worden agrariërs uitgeplaatst. De gemeente is bereid om hier haar gemeentegronden voor in te zetten. Dat de onderhavige gronden interessant kunnen zijn voor ruilgrond in het kader van natuurrealisatie blijkt ook uit de bijgevoegde verklaring van rentmeester Huntjens (zie bijlage 3 bij deze toelichting).

Gelet op het voorgaande volgt dus uit het grondbeleid dat de gemeente Roerdalen, bij verwerving van de onderhavige gronden, de gronden te allen tijden feitelijk inzet als landbouwgrond in de vorm van pachtgrond of als agrarische ruilgrond om ruimtelijke projecten/doelen van de gemeente of andere partijen te realiseren.

Terrein- en grondverbetering

Terreinverbetering

Uit het cultuurtechnisch rapport volgt dat om de gronden te kunnen gebruiken voor agrarische doeleinden een verbetering van de terreingesteldheid, in de zin van opruimen en egaliseren, noodzakelijk is. De uit te voeren activiteiten zijn opgenomen als bijlage 1 in het cultuurtechnisch rapport. Aan de hand van deze activiteiten is een offerte opgevraagd bij BLM Wegenbouw. Hieruit volgt dat bij de verbetering van de terreingesteldheid rekening gehouden dient te worden met een kostenplaatje van € 19.099,85 excl. BTW (zie bijlage 12 bij deze toelichting). Hier dient de kanttekening bij geplaatst te worden dat wanneer de betreffende agrariër zelf een aantal activiteiten uitvoert, zoals het maaien, frezen en egaliseren de kosten uiteraard lager uitvallen, omdat hier geen bedrijf voor ingehuurd hoeft te worden.

Grondverbetering

In de notitie van Aelmans Adviesgroep is verder het advies van de noodzakelijke grondverbetering opgenomen. Aan de hand van het grondverbeteringsadvies is een offerte opgevraagd bij Van Birgelen Loonbedrijf. Hieruit volgt dat bij de grondverbetering rekening gehouden dient te worden met een kostenplaatje van € 1.920,- excl. BTW (zie bijlage 13 bij deze toelichting). Ook hier dient de kanttekening geplaatst te worden dat wanneer de betreffende agrariër zelf alle activiteiten of deels uitvoert de kosten uiteraard lager uitvallen, omdat hier geen bedrijf voor ingehuurd hoeft te worden.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. In onderhavig geval zijn er geen provinciale belangen, waardoor het bestemmingsplan niet ter vooroverleg is toegestuurd.

Inspraak- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot 10 april 2018 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken.

Er zijn door drie partijen zienswijzen kenbaar gemaakt. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. Eén zienswijze is deels gegrond verklaard en deels ongegrond verklaard.

De overige twee zienswijzen zijn ongegrond verklaard. Voor de verdere inhoud wordt verwezen naar bijlage 1 '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 en verbeelding zijn wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in de toelichting en regels geel gearceerd. De wijzigingen op de verbeelding betreffen de toevoeging van het plangebied van perceel G736. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig gebruik' toegevoegd aan gedeelten van het plangebied "De Donck". Alle wijzigingen zijn eveneens gebundeld in bijlage 2 bij deze toelichting.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De Donck Posterholt' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'De Donck Posterholt'.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (GBKN) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan "1e herziening Kern en Roerdalen". Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3 - Agrarisch

De als agrarisch bestemde gronden bevatten geen bouwvlak. De gronden zijn dus uitsluitend te gebruiken voor agrarische doeleinden, zoals akker- en landbouw. De regels zijn opgebouwd conform de bestemming 'Agrarisch' van bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen" en conform de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' van bestemmingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening".

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig gebruik' is hobbymatig agrarisch gebruik toegestaan. Met deze toevoeging is op de aangeduide gronden dit gebruik toegestaan zoals is toelicht in paragraaf 3.1.3.

Artikel 4 - Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

Perceel G736 is als plangebied bij dit bestemmingsplan betrokken. Hierbij is het geldend planologisch regime van deze locatie ongewijzigd, met uitzondering van enkele planregels die het gebruik van de gronden beperkt. Op deze wijze wordt bemesting en beweiding (in de periode 15 september tot 1 januari met max. 2 GVE per hectare) voorkomen.

Artikel 5 - Waarde - Archeologie - 5

Perceel G736 is eveneens bestemd met deze dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden mede zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

Bijlage 1.	Nota van zienswijzen
Bijlage 2.	Nadere motivering bestemmingswijziging
Bijlage 3.	Verklaring rentmeester
Bijlage 4.	Verklaring twee omwonenden voor hobbymatig gebruik
Bijlage 5.	Quickscan flora & fauna 2019
Bijlage 6.	Notitie cultivering gronden en stikstofdepositieberekening
Bijlage 7.	Verkennd en aanvullend bodemonderzoek 2007
Bijlage 8.	Milieukundig bodem- en asbestonderzoek 2017
Bijlage 9.	Email bevestiging verwijdering bodemvreemde materialen
Bijlage 10.	Cultuurtechnisch rapport 2019
Bijlage 11.	Investeringsprogramma programmabegroting 2019
Bijlage 12.	Offerte terreinverbetering BLM Wegenbouw
Bijlage 13.	Offerte loonbedrijf Van Birgelen