PLAN-MER-BEOORDELING

WIJZIGING VAN DE OMGEVINGSVISIE ROERDALEN 2050

Opdrachtgever:	Gemeente Roerdalen
Projectnr:	RDL040
Datum:	23 december 2025

PLAN-MER-BEOORDELING

WIJZIGING VAN DE OMGEVINGSVISIE ROERDALEN 2050

Opdrachtgever:	Gemeente Roerdalen
Projectnr:	RDL040
Rapportnr:	RDL040-Plan_mer_beoordeling-V2.0
Status:	Definitief
Datum:	23 december 2025

Opsteller:
RSE

Verificatie:
DG

Validatie:
CVDH

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plan-mer-beoordeling 4
1.2.1 Waarom een plan-mer-beoordeling? 4
1.2.2 Procedure plan-mer-beoordeling 5
1.2.3 Inhoud plan-mer-beoordeling 5
1.3 Doel van de plan-mer-beoordeling 6

2 PLAATS VAN HET PLANVOORNEMEN 7
2.1 Locatie van de gemeente Roerdalen 7

3 KENMERKEN VAN HET PLANVOORNEMEN 9
3.1 Kenmerken van het planvoornemen (initiatief) 9
3.2 Kenmerken van de omgevingsvisie Roerdalen 2050 11
3.3 Cumulatieve effecten 12

4 ANALYSE VAN DE MILIEUEFFECTEN 13
4.1 Beoordelingsmethodiek 13
4.2 Herkenbosch 14
4.3 Melick 31
4.4 Montfort 48
4.5 Posterholt 66
4.6 Sint Odiliënberg 83
4.7 ‘t Reutje 100
4.8 Vlodrop 117
4.9 Overzicht van beoordelingen 136

5 CONCLUSIE 137

TABELLEN

Tabel 1: Overzicht van potentiële woningbouwlocaties. 10

AFBEELDINGEN

Afbeelding 1: De gemeente Roerdalen in regionaal verband. 7
Afbeelding 2: De dorpskernen en het landschap van de gemeente Roerdalen 8
Afbeelding 3: Potentiële woningbouwlocaties in de gemeente Roerdalen 9
Afbeelding 4: Omgevingsvisie Roerdalen 2050. 12
Afbeelding 5: Totaaloverzicht van de beoordelingen 136

BIJLAGEN

Bijlage B1: Potentiële woningbouwlocaties
Bijlage B1: Totaaloverzicht van beoordelingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Roerdalen heeft in 2021 de *Omgevingsvisie Roerdalen 2050* vastgesteld. In deze visie wordt de gewenste ontwikkelrichting voor de fysieke leefomgeving van het gemeentelijk grondgebied beschreven. Eén van de uitgangspunten in de vigerende Omgevingsvisie is dat woningbouw uitsluitend mogelijk is binnen de bestaande grenzen van de dorpskernen.

Om tegemoet te komen aan de actuele woningbouwbehoefte heeft de gemeente de keuze gemaakt om de aangeduide kerngrenzen in de Omgevingsvisie op een aantal plaatsen uit te breiden. Om dit beleidsmatig te verankeren, wil de gemeente de Omgevingsvisie aanpassen door potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw te duiden en te definiëren.

Omdat de Omgevingsvisie kaderstellend is voor toekomstige ontwikkelingen, kiest de gemeente ervoor om de milieubelangen in een vroeg stadium mee te nemen. Aangezien het oppervlak van de beoogde ontwikkelingen onder de grens van 1% van het totale oppervlak van de gemeente blijft, is ervoor gekozen om een plan-mer-beoordeling op te stellen. De gemeente heeft adviesbureau Kragten gevraagd deze beoordeling uit te voeren en op te stellen.

Het voorliggende rapport betreft de plan-mer-beoordeling voor de voorgenomen wijziging van de *Omgevingsvisie Roerdalen 2050*. De beoordeling is voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvisie opgesteld, zodat de gemeente vroegtijdig inzicht heeft in mogelijke aanzienlijke milieueffecten en kan bepalen of een plan-MER noodzakelijk is.

1.2 Plan-mer-beoordeling

1.2.1 Waarom een plan-mer-beoordeling?

In de milieueffectrapportage-regelgeving (zoals vastgelegd in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit) wordt onderscheid gemaakt tussen plannen en programma's waarvoor een mer-plicht geldt en projecten waarvoor een mer-beoordelingsplicht van toepassing is. Bij mer-beoordelingsplichtige projecten is het niet wettelijk vastgelegd of de mer-procedure moet worden doorlopen; deze afweging ligt bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet in dat geval beoordelen of het project mogelijk 'aanzienlijke milieueffecten voor het milieu' met zich meebrengt, wat aanleiding kan zijn om de mer-procedure alsnog toe te passen.

De Omgevingsvisie, die onder de Omgevingswet wordt aangemerkt als een plan, richt zich op nieuwe, concrete ontwikkelingen binnen het grondgebied van de gemeente Roerdalen. Deze visie fungeert als kader voor projecten die mer-beoordelingsplichtig zijn op grond van Bijlage V, categorie J11 van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat in principe een plan-mer-plicht van toepassing is.

Echter, wanneer het plan betrekking heeft op een beperkte wijziging van een bestaand plan of programma, of op een klein gebied op lokaal / gemeentelijk niveau betrekking heeft, kan in plaats van een volledige plan-MER eerst een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.

De Omgevingsvisie van de gemeente Roerdalen richt zich op een aantal nieuwe, concrete ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen beslaan gezamenlijk minder dan 1% van het totale gemeentelijke grondoppervlak. Om die reden kiest de gemeente Roerdalen ervoor om een plan-mer-beoordeling op te stellen.

1.2.2 Procedure plan-mer-beoordeling

Het bevoegd gezag beoordeelt de effecten van het plan of programma om te bepalen of een plan-Milieueffectrapportage (plan-MER) moet worden doorlopen:

- Als het plan aanzienlijke effecten voor het milieu kan hebben, volgt een plan-milieueffectrapportage.
- Als het plan geen aanzienlijke effecten voor het milieu kan hebben, volgt geen plan-milieueffectrapportage. Dan wordt ook geen plan-milieueffectrapport gemaakt.

Het bevoegd gezag motiveert in de Omgevingsvisie, indien uit de uitkomst plan-mer-beoordeling blijkt dat er geen aanzienlijke effecten op het milieu zijn, dat er geen plan-MER nodig is (artikel 11.1, lid 1, Omgevingsbesluit).

1.2.3 Inhoud plan-mer-beoordeling

Er zijn een aantal eisen en randvoorwaarden gelieerd aan de inhoud van een plan-mer-beoordeling:

1. De kenmerken en de locatie van het planvoornemen:
    - De mate waarin het plan of programma een kader is voor de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden voor projecten en andere activiteiten, en voor de toewijzing van hulpbronnen.
    - De mate waarin het plan andere plannen en programma's beïnvloedt.
    - De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling.
    - Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma.
    - De relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de gemeenschap, bijvoorbeeld plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming.
2. De kenmerken van de potentiële effecten:
    - De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten.
    - De cumulatieve aard van de effecten.
    - De grensoverschrijdende aard van de effecten.
    - De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu.
    - De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten.
    - De waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed, gelet op:
        - Bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed.
        - De overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden.
        - Intensief grondgebruik.
        - De effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.

Bij de beoordeling van de plan-mer-plicht wordt gekeken naar drie hoofdcriteria: de plaats van het planvoornemen, de kenmerken van het planvoornemen en de kenmerken van mogelijke aanzienlijke milieueffecten. Waar de eerste twee criteria vooral betrekking hebben op de aard van de voorgenomen activiteiten en de ruimtelijke context, richt het derde criterium zich op de interactie tussen deze twee en de mogelijke milieugevolgen. In dit onderdeel worden de relevante milieuaspecten beschreven, inclusief de waarschijnlijkheid van eventuele effecten.

Voor het opstellen van de plan-mer-beoordeling maakt de gemeente Roerdalen gebruik van beschikbare informatie over het plangebied. Indien bepaalde milieuthema's nog niet specifiek zijn onderzocht, wordt gebruikgemaakt van openbare databronnen. Op basis van deze gegevens kan in de beoordeling worden vastgesteld of aanvullende locatie specifieke (milieu)onderzoeken wenselijk of noodzakelijk zijn om tot een goed onderbouwde conclusie te komen.

1.3 Doel van de plan-mer-beoordeling

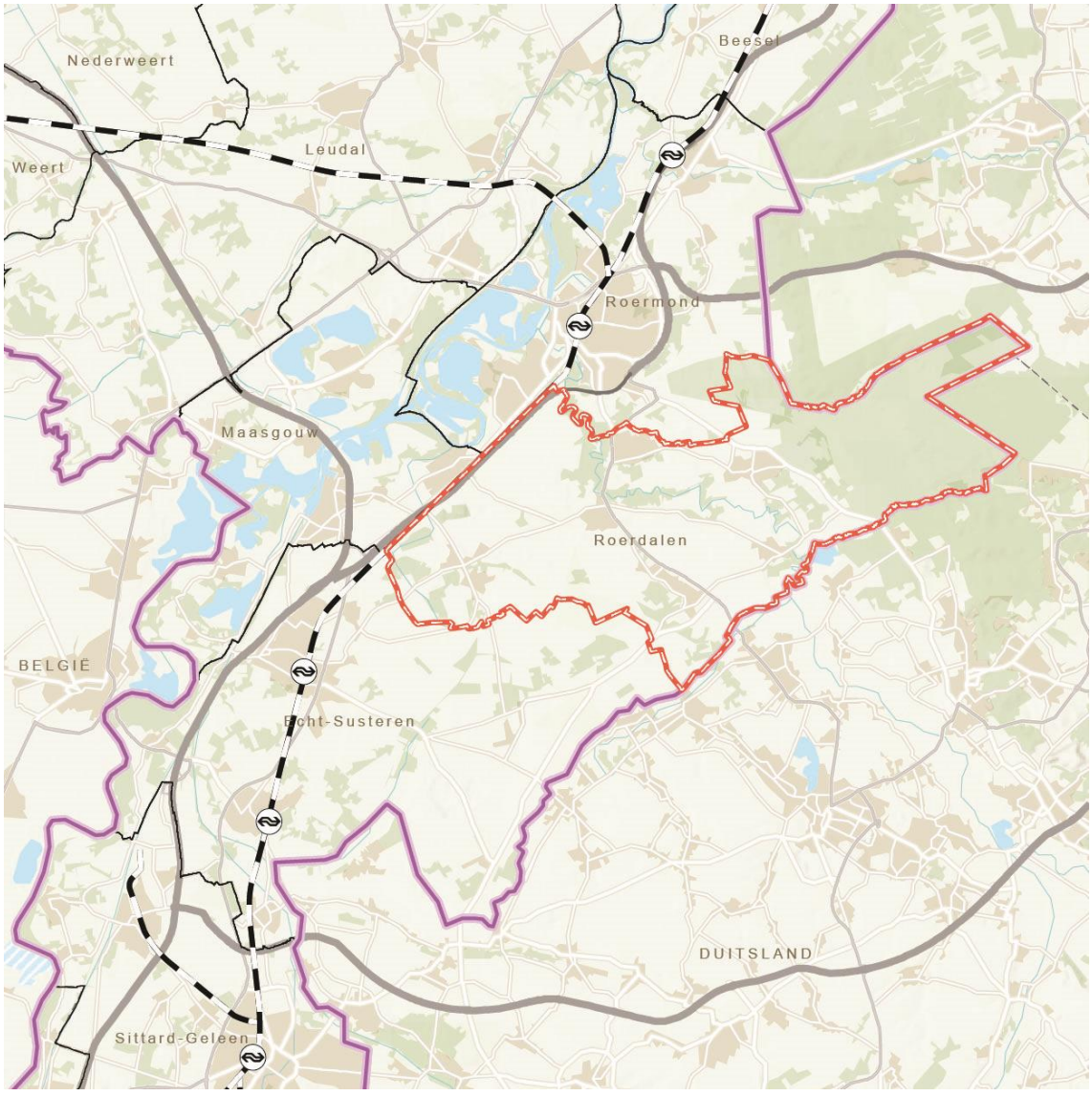
Het doel van deze plan-mer-beoordeling is tweeledig. Enerzijds wil de gemeente Roerdalen milieubelangen in een vroeg stadium meewegen bij de afweging of de beoogde locaties geschikt zijn voor woningbouwontwikkeling. Door vroegtijdig inzicht te verkrijgen in mogelijke milieueffecten, kan worden voorkomen dat locaties met aanzienlijke negatieve milieugevolgen verder worden meegenomen in het planproces. Dit kan ertoe leiden dat bepaalde locaties worden uitgesloten van verdere ontwikkeling.

Anderzijds vormt deze beoordeling de basis voor de beslissing of een volledige plan-milieueffectrapportage (plan-MER) noodzakelijk is voor deze wijziging van de omgevingsvisie. Daarnaast is het van belang dat in een volgende fase per concreet initiatief, ter ondersteuning van de besluitvorming over een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) of een wijziging van het omgevingsplan, een project-mer-beoordeling wordt uitgevoerd. Hiermee kunnen de effecten van het specifieke initiatief meer gedetailleerd in beeld worden gebracht. Op basis van de uitkomsten van deze plan-mer-beoordeling wordt bepaald of de mer-procedure doorlopen dient te worden in het kader van de aanpassing van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Deze keuze maakt de gemeente Roerdalen als bevoegd gezag.

2 PLAATS VAN HET PLANVOORNEMEN

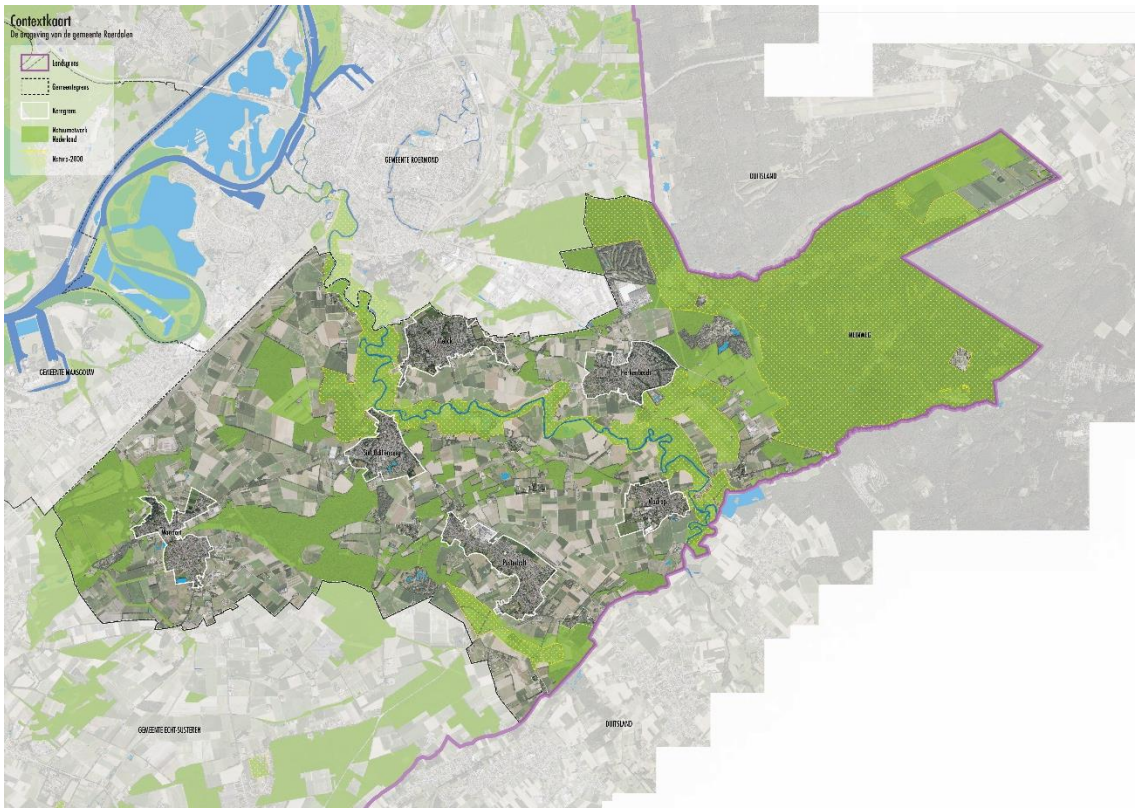
2.1 Locatie van de gemeente Roerdalen

De gemeente Roerdalen bevindt zich in Midden-Limburg en is geografisch gepositioneerd tussen de gemeenten Roermond, Maasgouw en Echt-Susteren. Afbeelding 1 geeft de gemeente Roerdalen weer in regionaal verband. Vanuit de gemeente Roerdalen zijn de steden Roermond (circa 15 minuten), Sittard (circa 30 minuten), Venlo (circa 35 minuten), Heerlen (circa 45 minuten) en Maastricht (circa 50 minuten) goed bereikbaar per auto. Hetzelfde geldt voor Duitse steden zoals Mönchengladbach (circa 40 minuten), Aken (circa 60 minuten) en Düsseldorf (circa 65 minuten). Het dichtstbijzijnde station bevindt zich in Roermond (station Roermond) en langs de gemeente Roerdalen loopt de autosnelweg A73.



Afbeelding 1: De gemeente Roerdalen in regionaal verband.

De Omgevingsvisie Roerdalen 2050 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Roerdalen. De gemeente beslaat een oppervlakte van circa 88,73 km² en telt anno 2025 ongeveer 20.800 inwoners. Roerdalen wordt gekenmerkt door een afwisselend landschap van agrarisch gebied, dorpsbebouwing en waardevolle natuur. Belangrijk landschappelijke en ecologische elementen binnen de gemeente zijn het Nationaal Park De Meinweg en het Roerdal, dat beide deel uitmaken van het Natura 2000-netwerk en een belangrijke rol speelt in de ecologische structuur van de gemeente Roerdalen. Afbeelding 2 toont de ligging van de gemeente Roerdalen binnen de regionale context, duidt het landschap en toont de dorpskernen van de gemeente: Melick, Montfort, Sint Odiliënberg, Posterholt, Vlodrop en Herkenbosch. Daarnaast kent de gemeente een aantal kleinere buurtschappen, waaronder Borg, Etsberg, Holst, Lerop, Paarlo, 't Reutje, Varst en Waterschei.



Afbeelding 2: De dorpskernen en het landschap van de gemeente Roerdalen.

3 KENMERKEN VAN HET PLANVOORNEMEN

3.1 Kenmerken van het planvoornemen (initiatief)

De gemeente Roerdalen heeft de ambitie om extra woningbouw mogelijk te maken, ook buiten de bestaande dorpskerngrenzen. Dit planvoornemen richt zich op het benutten van nieuwe woningbouwlocaties om te voorzien in de lokale woningbehoefte. Deze plan-mer-beoordeling richt zich dan ook op deze nieuwe ontwikkellocaties en beoordeelt of er (aanzienlijke) milieueffecten zijn die de haalbaarheid van woningbouw op deze plekken kunnen belemmeren. Afbeelding 3 toont deze locaties die beoogd zijn voor de ontwikkeling van woningbouw. Deze afbeelding is in Bijlage B1 in groter formaat opgenomen.



Afbeelding 3: Potentiële woningbouwlocaties in de gemeente Roerdalen.

Om woningbouw buiten de bestaande dorpskerngrenzen mogelijk te maken is een actualisatie van de Omgevingsvisie noodzakelijk. Deze plan-mer-beoordeling fungeert daarmee als onderbouwing voor de gemeente Roerdalen om te beslissen of de beoogde woningbouwlocaties worden opgenomen in deze actualisatie. Enkele ontwikkelingen uit deze Omgevingsvisie zijn autonoom, wat betekent dat deze ontwikkelingen middels ander beleid worden voorzien of nader zijn uitgewerkt. Voor deze ontwikkelingen is de Omgevingsvisie niet kaderstellend. Hetzelfde geldt voor ontwikkelingen die niet nieuw zijn in deze actualisatie van de Omgevingsvisie en al mogelijk waren op grond van de Omgevingsvisie uit 2021. Deze actualisatie is echter wel kaderstellend voor de nieuwe potentiële locaties voor woningbouw die eerder niet mogelijk waren. Deze plan-mer-beoordeling focust zich dan ook op deze nieuwe ontwikkelingen.

Tabel 1 beschrijft de potentiële woningbouwlocaties per dorpskern of buurtschap en de relatieve ligging van de locatie in de dorpskern of de buurtschap.

Tabel 1: Overzicht van potentiële woningbouwlocaties.

Dorpskern of buurtschap		
Nummer	*Woningbouwlocatie*	*Relatieve ligging van de woningbouwlocatie*
Herkenbosch		
1.	Hoofdstraat 34	Deze locatie bevindt zich in de dorpskern van Herkenbosch en aan de Hoofdstraat.
2.	Schaapsweg / Melickerweg	Deze locatie bevindt zich in het westelijke deel van Herkenbosch tussen de Melickerweg en de Schaapsweg.
3.	Reestraat	Deze locatie bevindt zich in het noordelijke deel van Herkenbosch ter hoogte van de Reestraat.
Melick		
4.	Groenstraat 45	Deze locatie bevindt zich in het oostelijke deel van Melick aan de Groenstraat.
5.	Wienkeskoel fase III	Deze locatie bevindt zich in het noordelijke deel van Melick aan de Rollstraat ten zuiden van de N293.
Montfort		
6.	Stationsweg	Deze locatie bevindt zich in het noordelijke deel van Montfort aan de Stationsweg.
7.	Venweg	Deze locatie bevindt zich in het zuidoostelijke deel van Montfort aan de Venweg.
8.	Mariaveld	Deze locatie bevindt zich in het noordelijke deel van Montfort aan het Mariaveld en Bosring.
9.	Heistersweg	Deze locatie bevindt zich in het noordoostelijke deel van Montfort aan de Heistersweg.
Posterholt		
10.	De Donck	Deze locatie bevindt zich in het westelijke deel van Posterholt ter hoogte van de Donckerstraat.
11.	Hoofdstraat 147	Deze locatie bevindt zich in de dorpskern van Posterholt ter hoogte van de Hoofdstraat en Vlodropperweg.
12.	Willem Alexanderlaan	Deze locatie bevindt zich in het noordelijke deel van Posterholt ter hoogte van de Willem Alexanderlaan.

Sint Odiliënberg		
13.	Linnerweg / Eikenboomweg	Deze locatie bevindt zich in het westelijke deel van Sint Odiliënberg aan de Linnerweg.
14.	't Sittert	Deze locatie bevindt zich in het zuidelijke deel van Sint Odiliënberg aan 't Sittert.
15.	Zuidzijde Reutjesweg – N293	Deze locatie bevindt zich in het zuidoostelijke deel van Sint Odiliënberg tussen de Reutjesweg en de N293.
't Reutje		
16.	Sint Josephstraat	Deze locatie bevindt zich in het oostelijke deel van 't Reutje aan de Sint Josephstraat.
Vlodrop		
17.	Schaapweg / Schoolstraat	Deze locatie bevindt zich in de dorpskern van Vlodrop tussen de Schaapweg en de Schoolstraat.
18.	Steinwinkelweg	Deze locatie bevindt zich in het oostelijke deel van Vlodrop ter hoogte van de Steinwinkelweg.
19.	Tussen Vekoma en Holsterveld	Deze locatie bevindt zich in het westelijke deel van Vlodrop en ligt tussen het terrein van Vekoma en het Holsterveld.
20.	Ten noorden van Angsterweg	Deze locatie bevindt zich in het zuidwestelijke deel van Vlodrop en ligt tussen de Schaapweg en de Angsterweg.

3.2 Kenmerken van de omgevingsvisie Roerdalen 2050

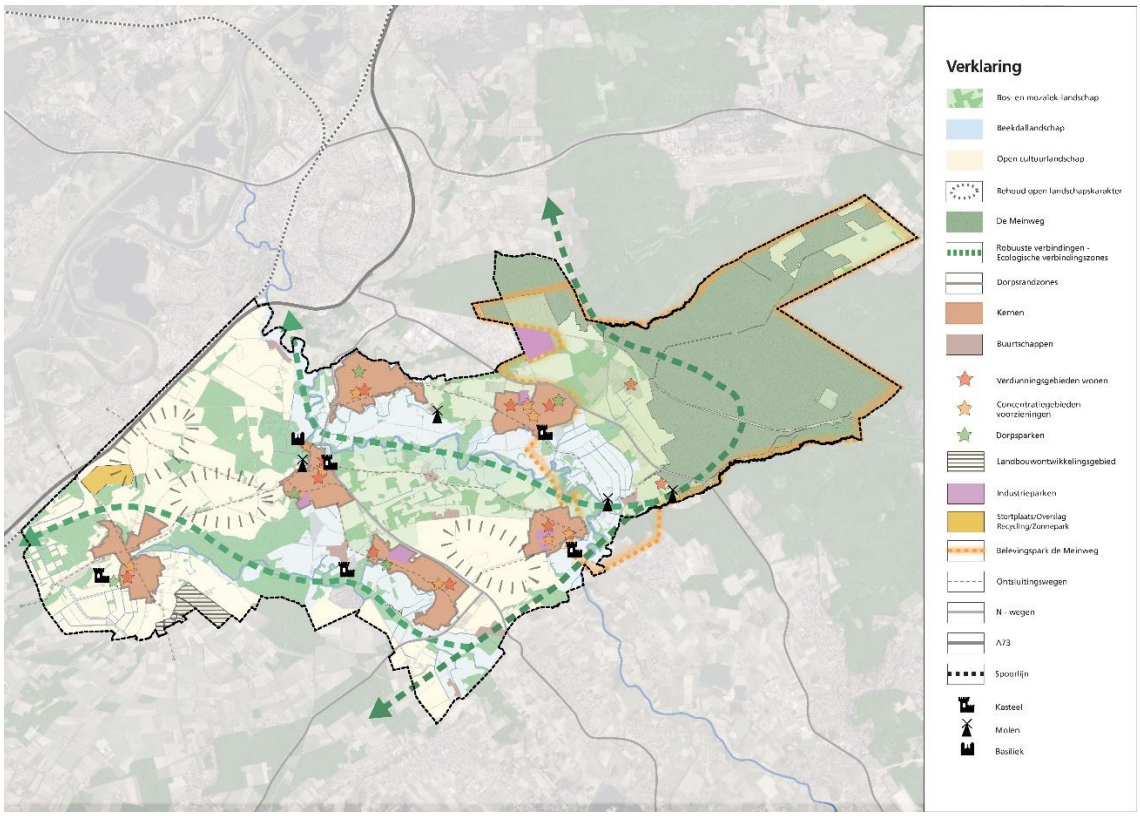
Roerdalen is een landelijke plattelandsgemeente in Midden-Limburg met een sterk natuurlijk en cultuurhistorisch karakter. Binnen een relatief compacte oppervlakte komen diverse landschapstypen samen, waaronder het waardevolle Nationaal Park De Meinweg en het Roerdal. Het behoud van dit afwisselende landschap staat centraal, mede gezien de ruimtelijke druk vanuit opgaven zoals natuurontwikkeling, landbouw, klimaatadaptatie, energietransitie en recreatie. De dorpskernen vormen levendige gemeenschappen met een eigen identiteit en een sterk gevoel van saamhorigheid. Het dorpse karakter en de verbondenheid met de rijke cultuurhistorie – zichtbaar in monumenten, landgoederen en molens – zijn belangrijke waarden die gekoesterd worden. Roerdalen streeft naar gezonde, veilige en leefbare dorpskernen, met aandacht voor voorzieningen, bereikbaarheid en een uitnodigende woonomgeving. Tegelijkertijd werkt de gemeente aan een duurzame toekomst, met focus op circulaire economie, klimaatbestendigheid en toekomstgerichte agrarische bedrijvigheid. Recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers, waarbij kwaliteit en balans met natuur centraal staan. Mobiliteit en bereikbaarheid, zowel lokaal als regionaal, vragen om blijvende aandacht, zeker in het licht van demografische ontwikkelingen en veranderende behoeften.

De Omgevingsvisie hanteert hierbij een stip op de horizon:
"Roerdalen is een landelijke, groene en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar iedereen gelukkig, gezond en veilig kan verblijven. Kortom: Roerdalen is in balans."

Op basis van deze stip op de horizon is een koers uitgestippeld aan de hand van zeven leidende thema's:

1. Samen Roerdalen
2. Wonen in Roerdalen
3. Landelijk en natuurlijk Roerdalen
4. Recreatief Roerdalen
5. Ondernemend Roerdalen
6. Duurzaam Roerdalen
7. Gezond en veilig Roerdalen

De zeven thema's in de Omgevingsvisie staan niet op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden en zonder hiërarchie met elkaar verbonden. Afbeelding 4 toont de visiekaart uit de Omgevingsvisie.



Afbeelding 4: *Omgevingsvisie Roerdalen 2050.*

3.3 Cumulatieve effecten

Er worden geen cumulatieve effecten meegenomen in deze plan-mer-beoordeling; uitsluitend de ontwikkeling van woningbouw op de beoogde locaties is beoordeeld. Vooralsnog zijn geen andere concrete plannen bekend die relevant zijn voor deze beoordeling.

4 ANALYSE VAN DE MILIEUEFFECTEN

4.1 Beoordelingsmethodiek

Binnen de beoordelingsmethodiek worden diverse milieuthema's systematisch geanalyseerd voor de volgende dorpskernen of buurtschappen:

- Dorpskern
  - Herkenbosch
  - Melick
  - Montfort
  - Posterholt
  - Sint Odiliënberg
  - Vlodrop
- Buurtschap
  - 't Reutje

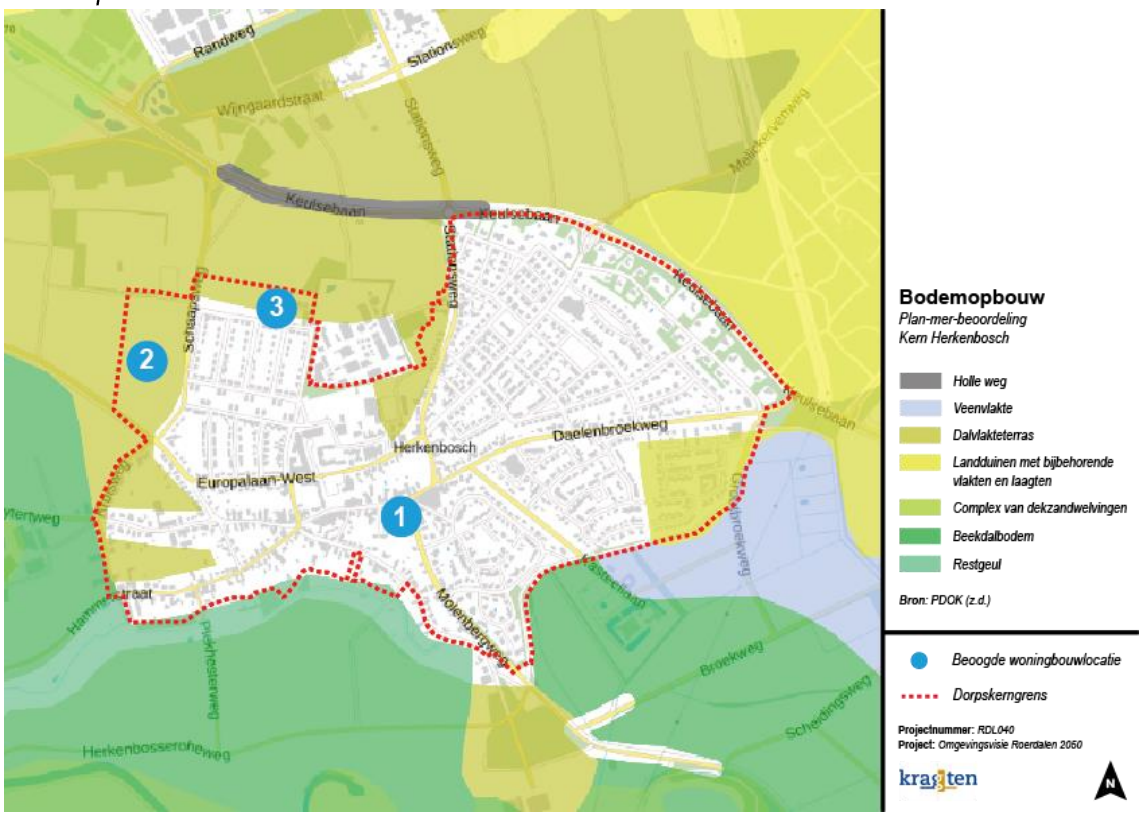
Deze plan-mer-beoordeling gaat in op de voor de besluitvorming relevante milieuthema's en zijn gegroepeerd op basis een aantal thema's: de ondergrond (zoals bodemopbouw, bodemkwaliteit en waterhuishouding (grondwaterbeschermingsgebied & grondwaterstanden)), het landschap & cultuurhistorie (landschap, cultuurhistorie en archeologie), natuur, infrastructuur & bereikbaarheid en tenslotte het woon- en leefmilieu (geluid (wegverkeer & stiltegebieden), luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen, bedrijvigheid & milieuzonering (dorpskern & buitengebied) en geurhinder). Voor elk van deze thema's wordt gebruikgemaakt van openbare informatiebronnen om de milieusituatie per locatie in kaart te brengen. Op basis van deze gegevens wordt beoordeeld in hoeverre significante milieueffecten de haalbaarheid van woningbouw op de betreffende locaties kunnen beïnvloeden. Het kan daarbij voorkomen dat voor bepaalde milieuthema's geen weloverwogen beoordeling kan worden opgesteld indien (openbare) informatie ontbreekt of locatie specifiek onderzoek nog niet is uitgevoerd. In dat geval wordt geadviseerd om vervolgonderzoek op projectniveau uit te voeren, aangezien nieuwe informatie mogelijk invloed heeft op de verdere planvorming en een gedetailleerde uitwerking essentieel is om milieueffecten adequaat te beheersen. Voor het thema natuur is bijvoorbeeld uitsluitend gekeken naar de afstand tot beschermde natuurgebieden (Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland en de Groenblauwe mantel) en naar mogelijke stikstofdepositie. Door het ontbreken van locatie specifieke onderzoeken kan op dit moment geen afweging worden gemaakt ten aanzien van eventuele ecologische waarden op de betreffende locaties. De uitkomsten van deze beoordeling worden visueel weergegeven middels een stoplichtmodel, waarvan onderstaand voorbeeld de werking illustreert:

Beoordeling	Toelichting
	Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten die de haalbaarheid van de locatie in de weg staan.
	Er zijn milieueffecten te verwachten. Deze zullen leiden tot extra aandachtspunten bij de verdere planuitwerking (bijvoorbeeld aanvullende, mitigerende of compenserende maatregelen of nadere (milieu)onderzoeken), maar deze maken het initiatief op voorhand nog niet onmogelijk.
	Er zijn aanzienlijke milieueffecten die de haalbaarheid van het initiatief ernstig belemmeren of onmogelijk maken.

4.2 Herkenbosch

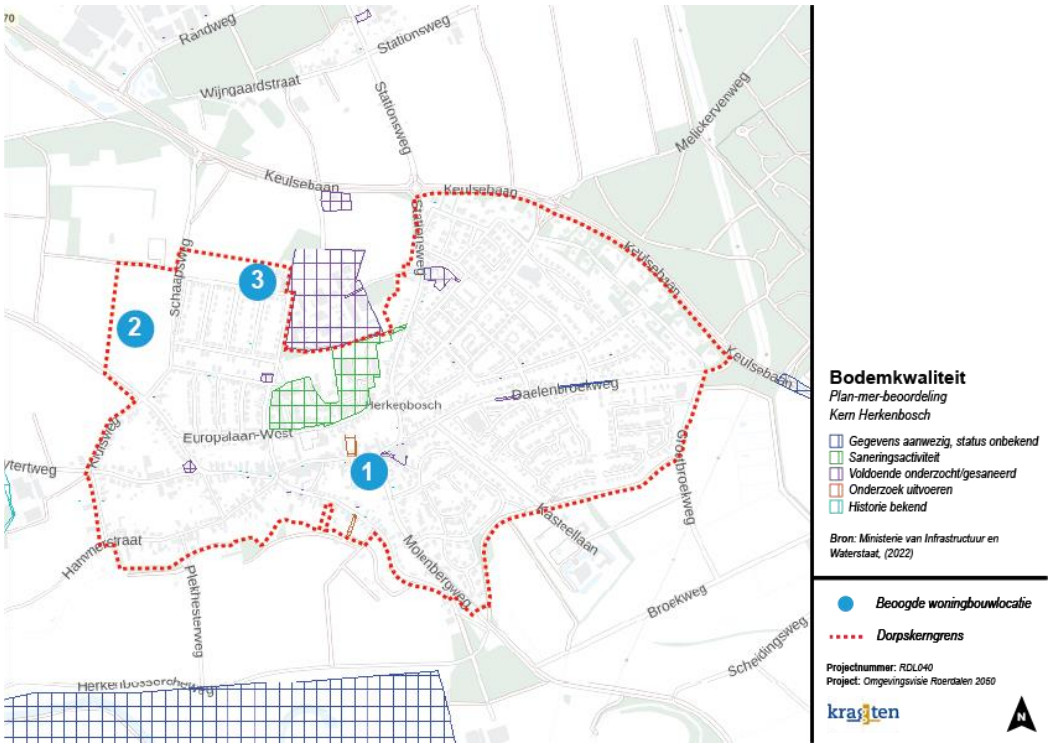
Ondergrond

Bodemopbouw



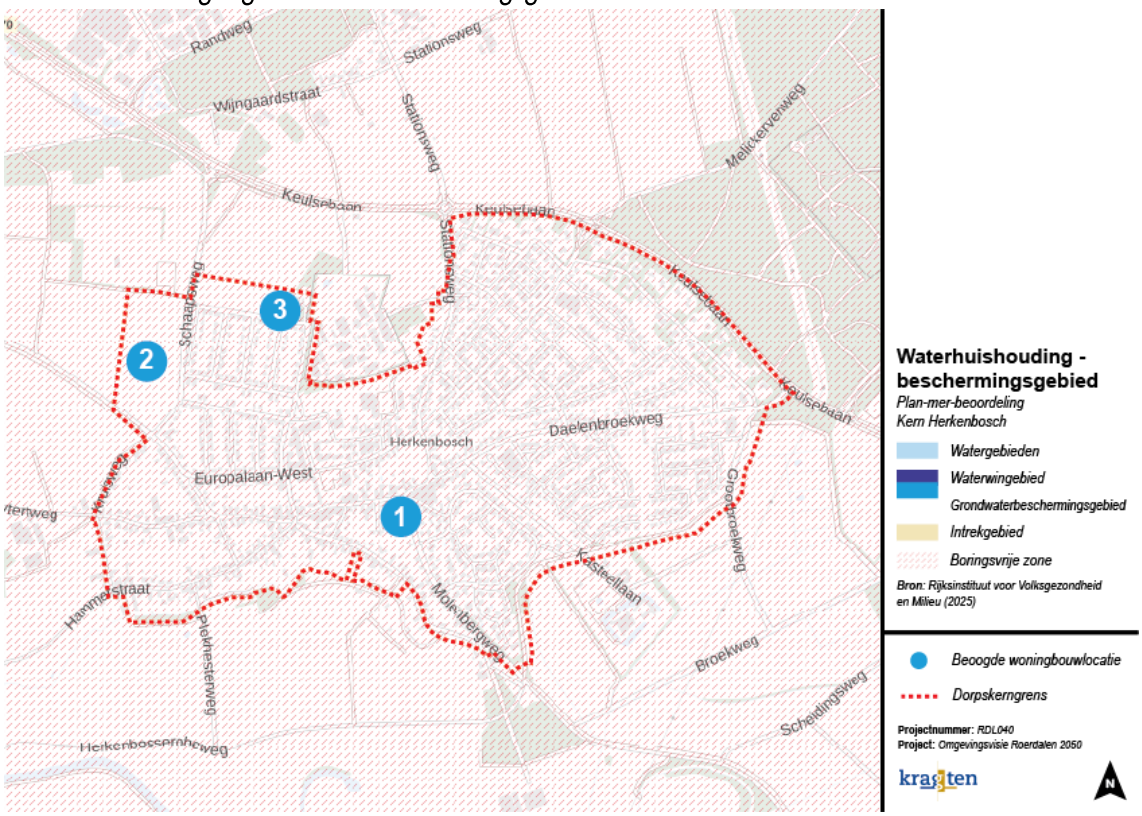
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 bevindt zich in bestaand bebouwd gebied, waardoor geen belemmeringen worden verwacht voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg/ Melickerweg is gelegen op het dalvlakteterras en de landduinen met bijbehorende vlakten en laagten, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat is gelegen op het dalvlakteterras en de landduinen met bijbehorende vlakten en laagten, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	

Bodemkwaliteit



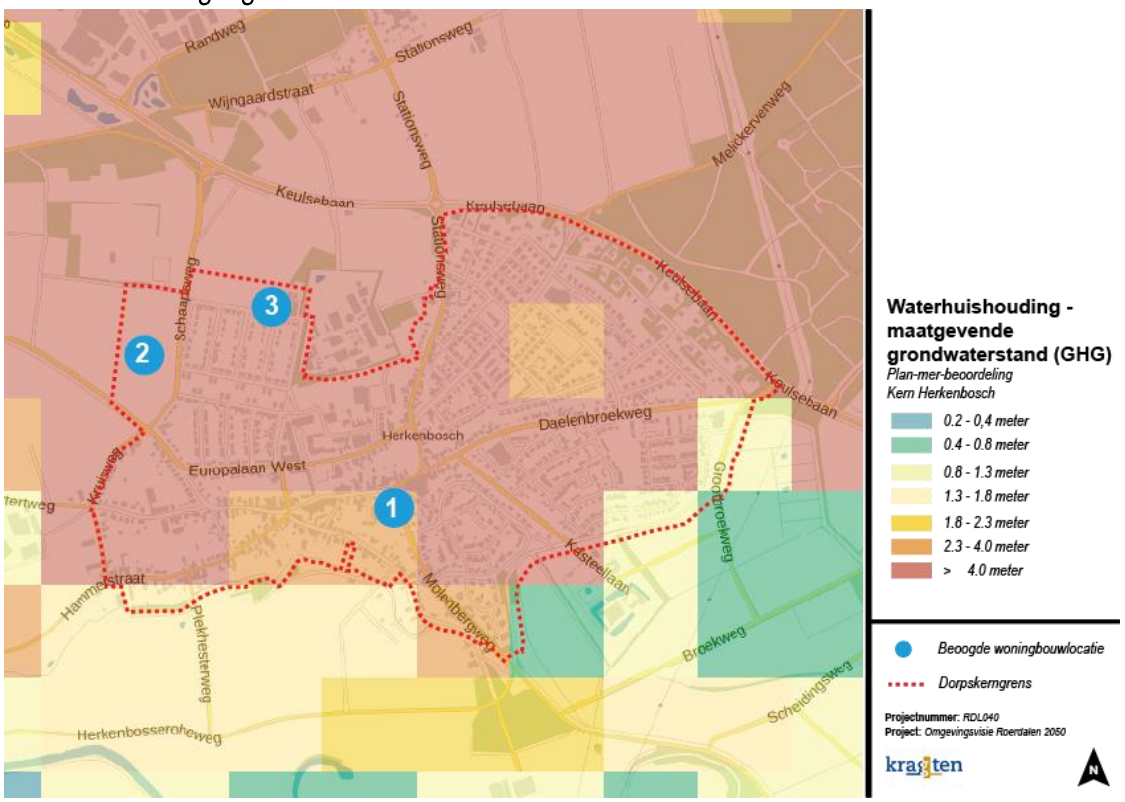
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	Voor de locatie Hoofdstraat 34 is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	Voor de locatie Schaapsweg/Melickerweg is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
3. Reestraat	Voor de locatie Reestraat is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	

Waterhuishouding – grondwaterbeschermingsgebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg/Melickerweg is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	

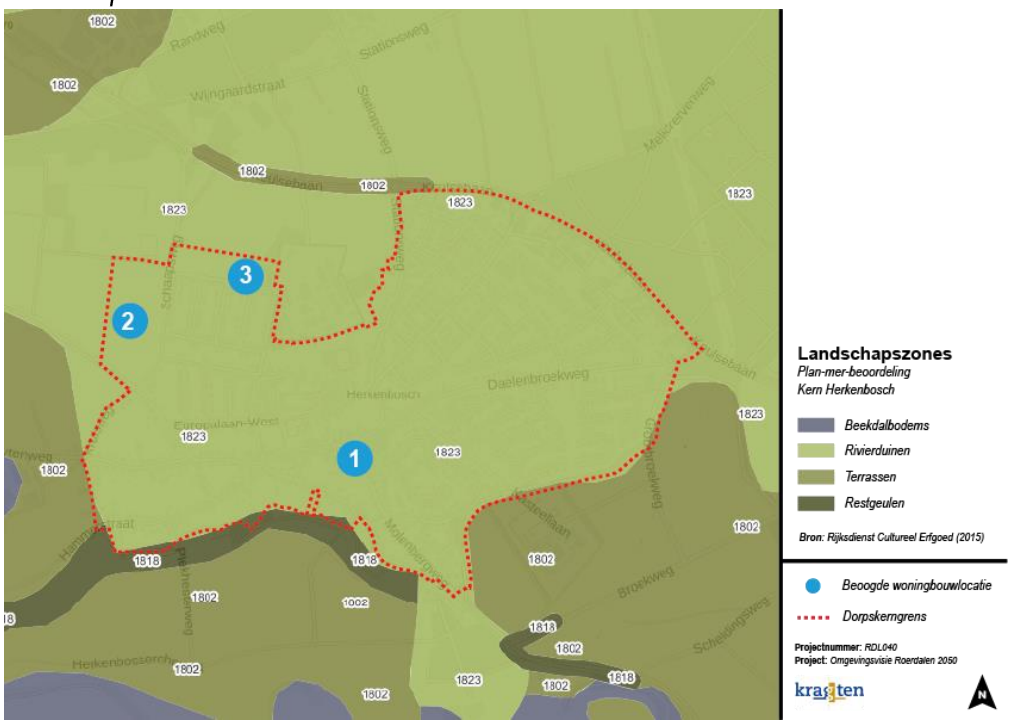
Waterhuishouding – grondwaterstand



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op vrij grote diepte (2,3 - 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op grote diepte (> 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op grote diepte (> 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	

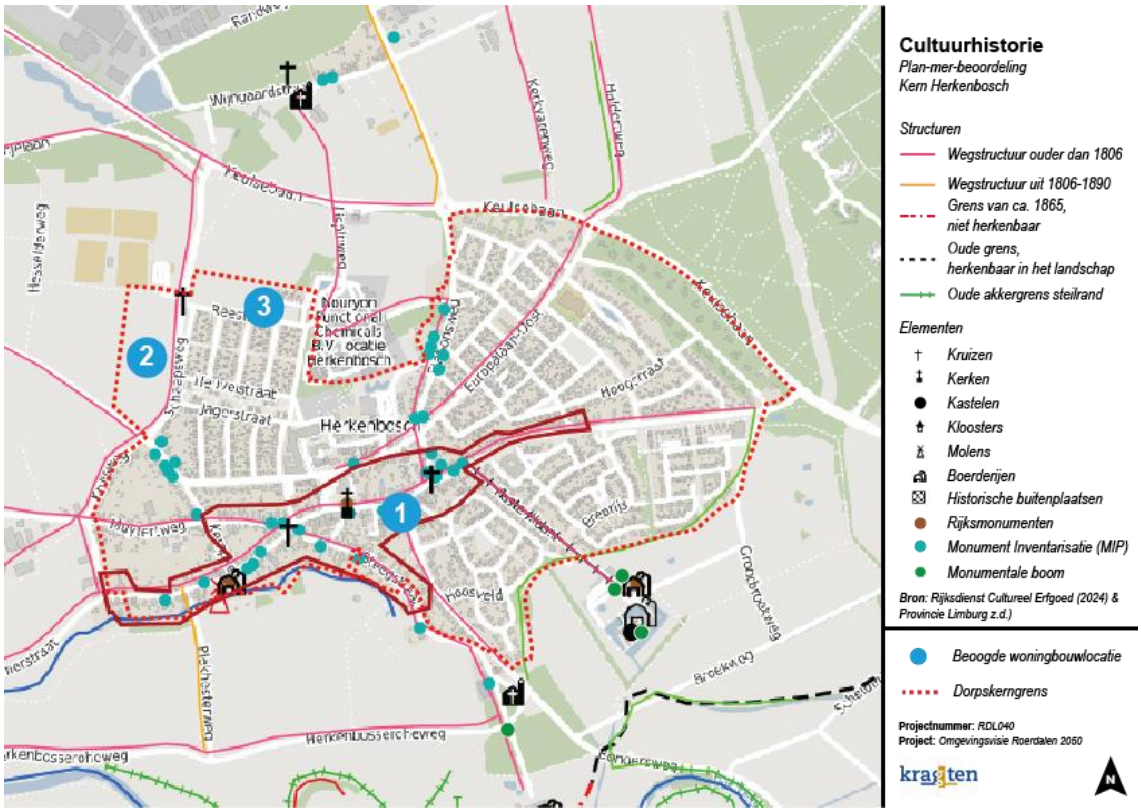
Landschap & cultuurhistorie

Landschap



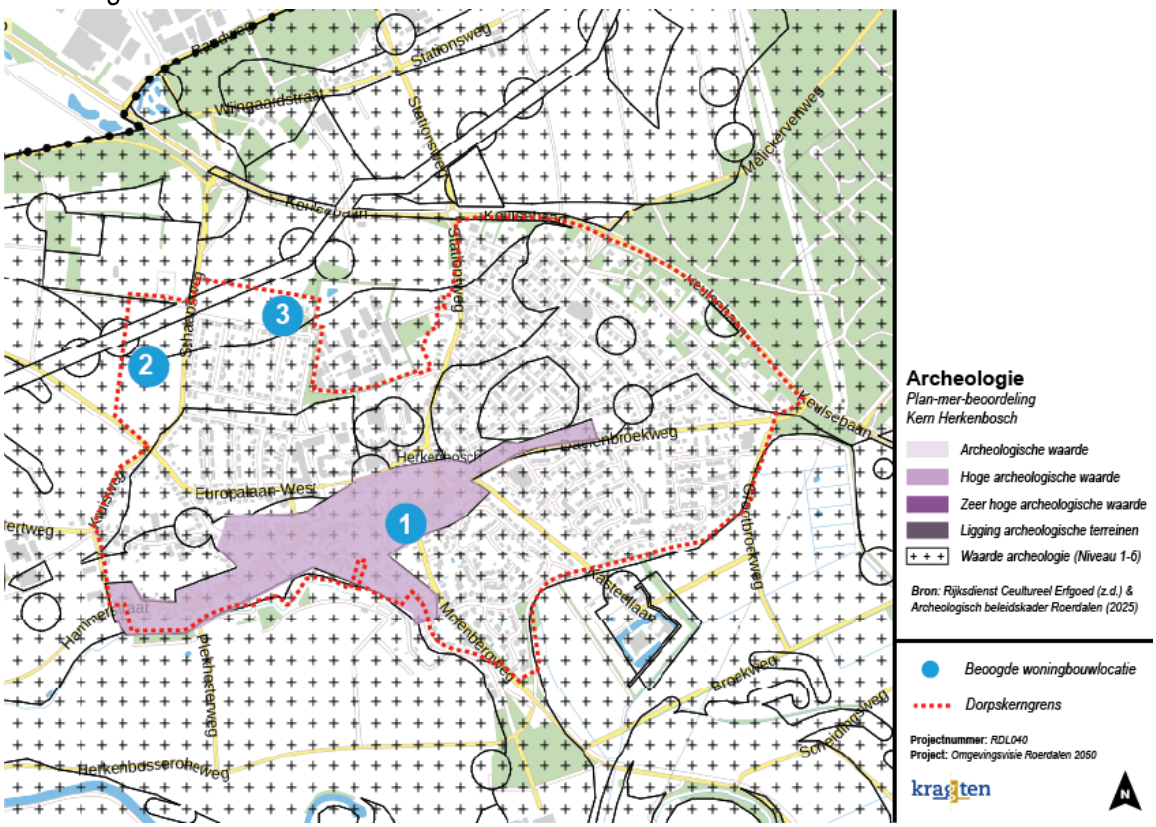
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	

Cultuurhistorie



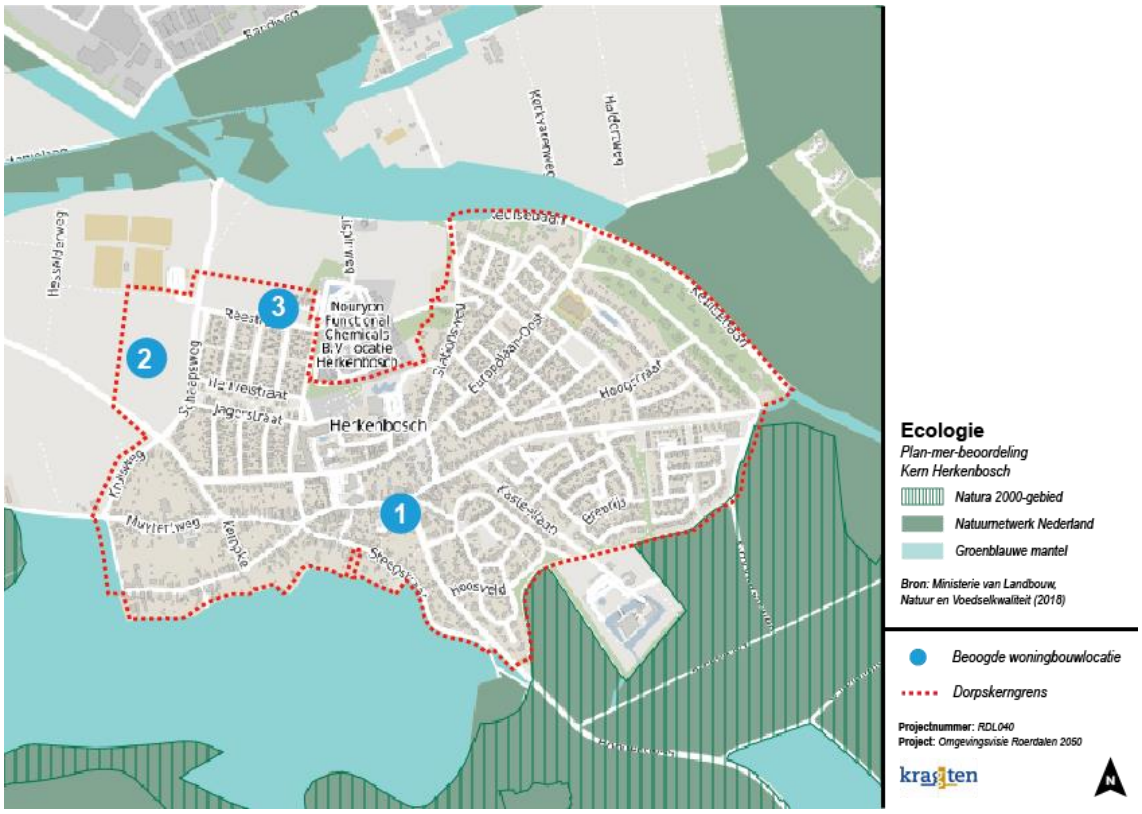
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	Binnen de locatie Hoofdstraat 34 worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. Wel ligt deze locatie in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt specifiek voor het aspect cultuurhistorie daardoor niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	Binnen de locatie Schaapsweg / Melickerweg worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
3. Reestraat	Binnen de locatie Reestraat worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	

Archeologie



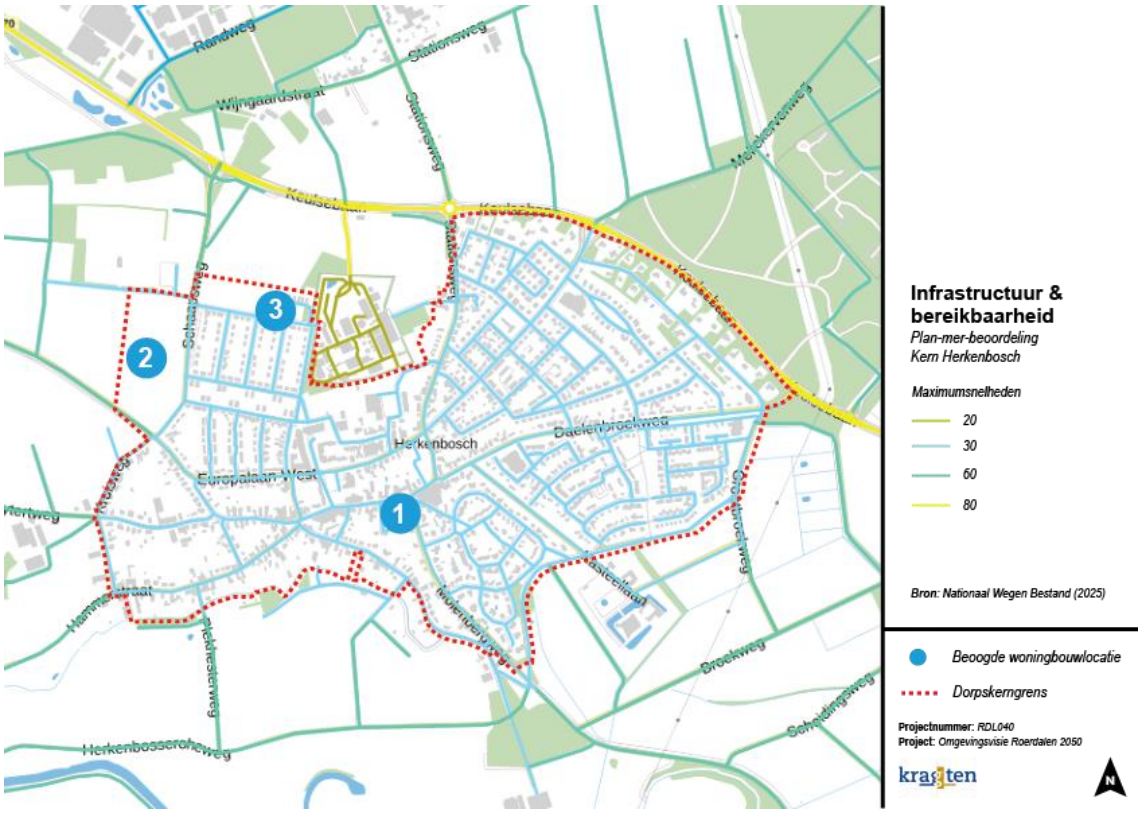
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 ligt in een archeologisch waardevol gebied en heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Nader archeologisch onderzoek is vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft voornamelijk de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	

Natuur



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich echter op circa 400 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich echter op circa 500 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich echter op circa 500 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	

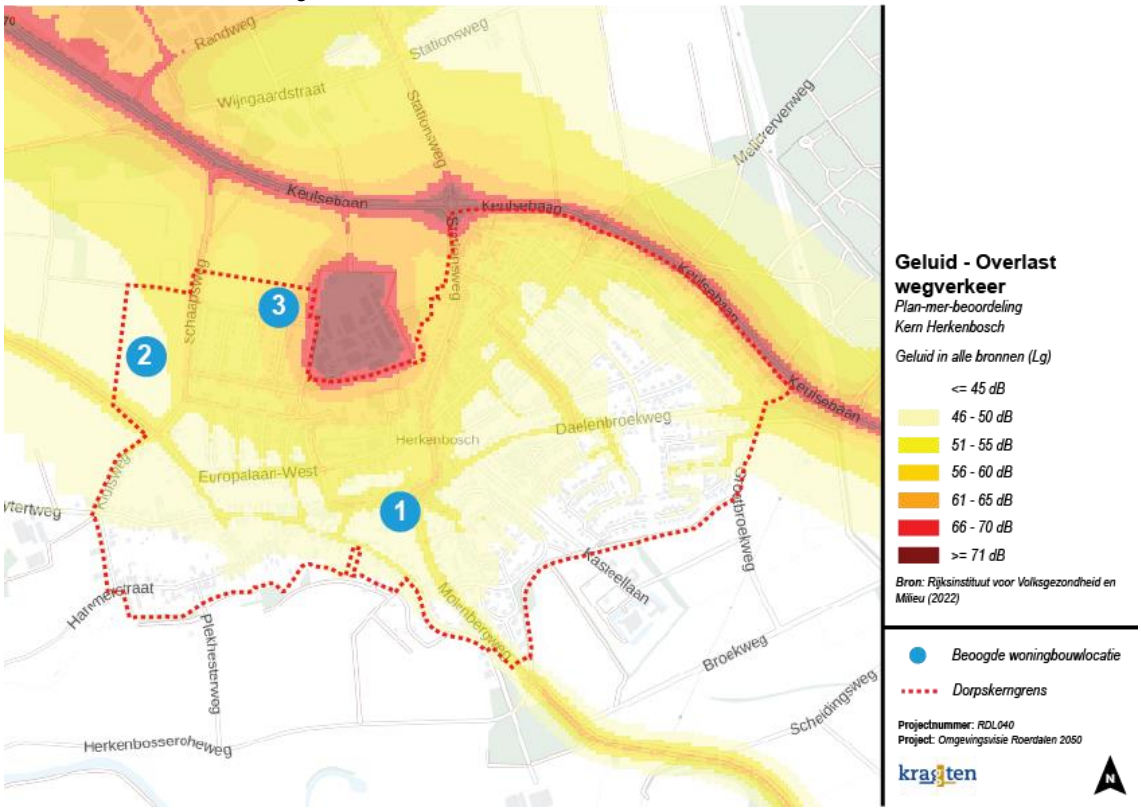
Infrastructuur & bereikbaarheid



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg ligt aan verschillende wegen met snelheidsregimes van 30 km/h en 60 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor de aansluiting op de Heistersweg. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.	

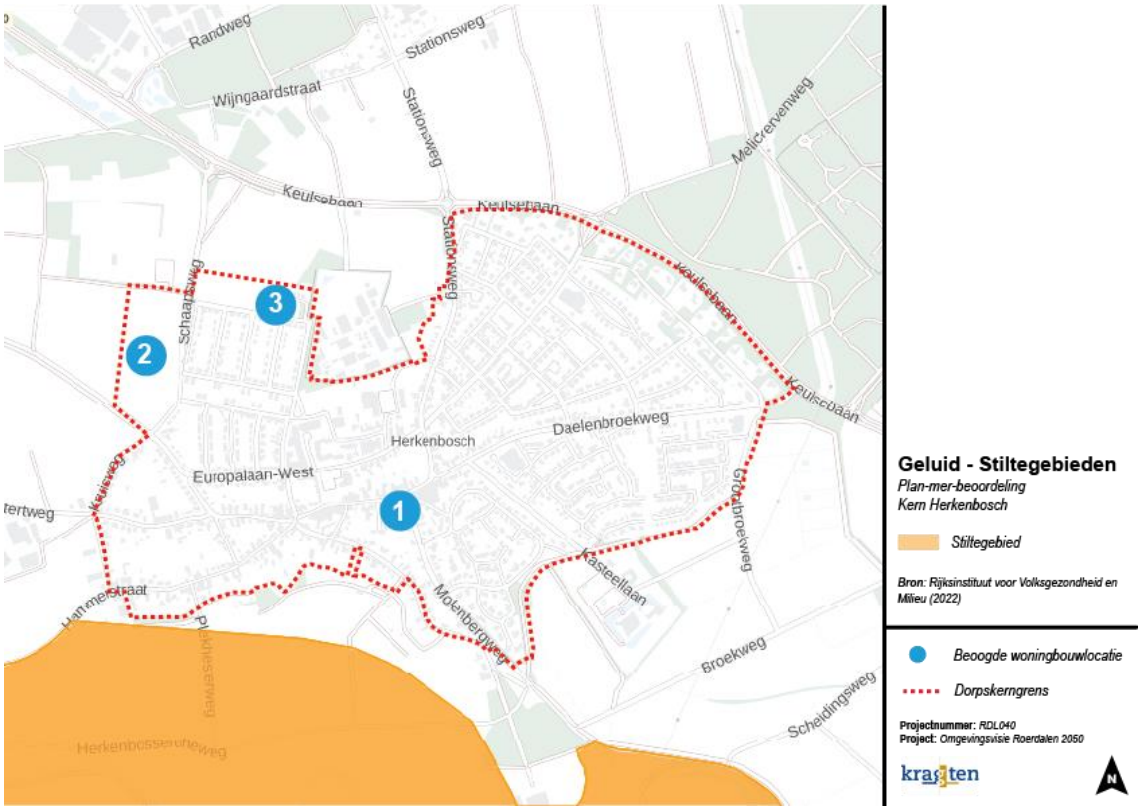
Woon- en leefmilieu

Geluid – overlast door wegverkeer



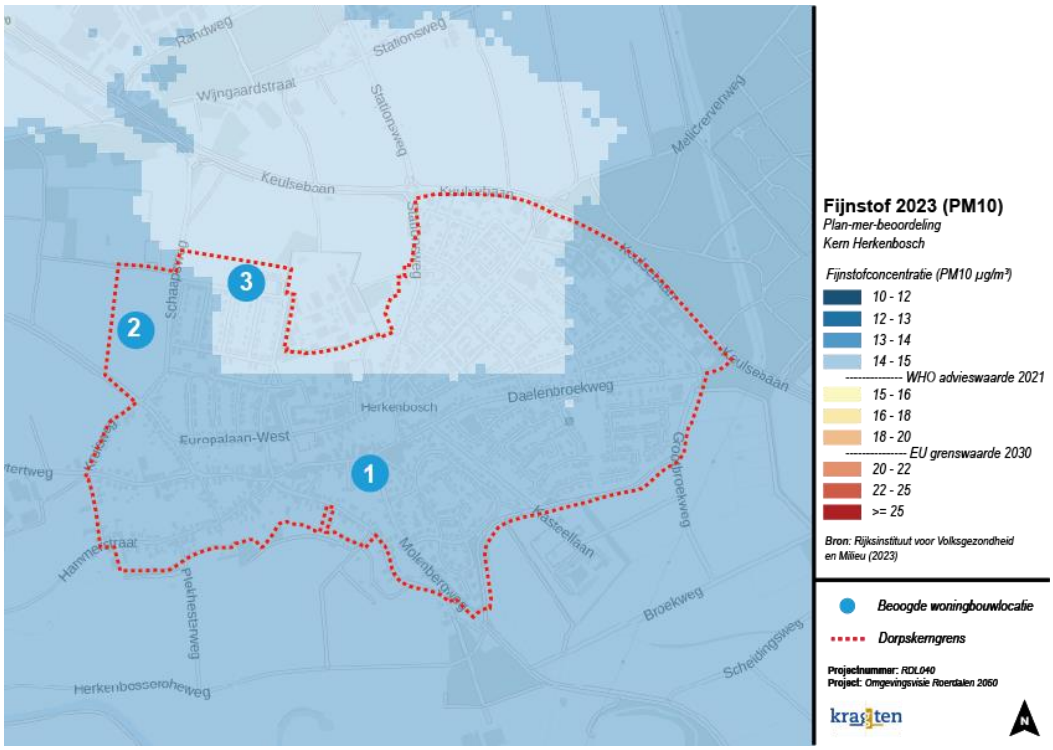
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	
3. Reestraat	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen (N570) worden voor de locatie Reestraat milieueffecten op het thema geluid verwacht. Ditzelfde geldt voor de naastgelegen bedrijfsactiviteiten, al worden deze strikt genomen niet aanschouwd in dit milieuaspect. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking maatregelen voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	

Geluid – stiltegebieden



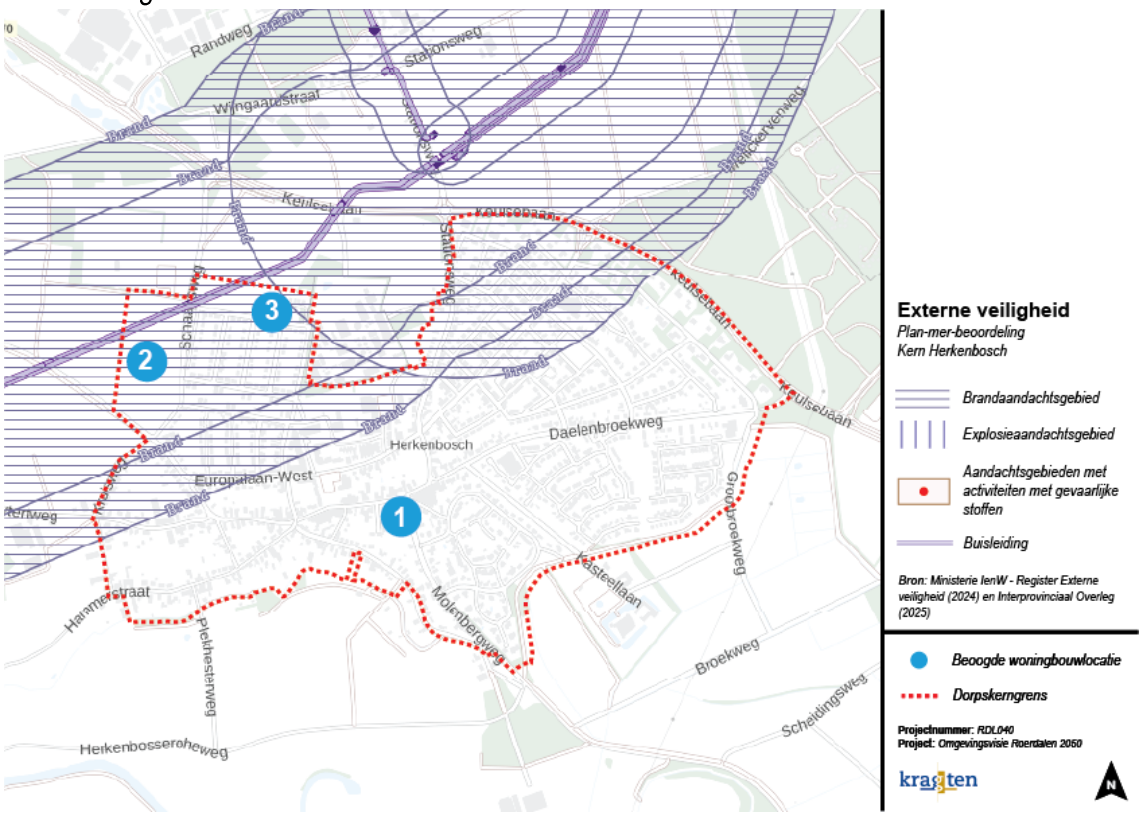
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	

Luchtkwaliteit



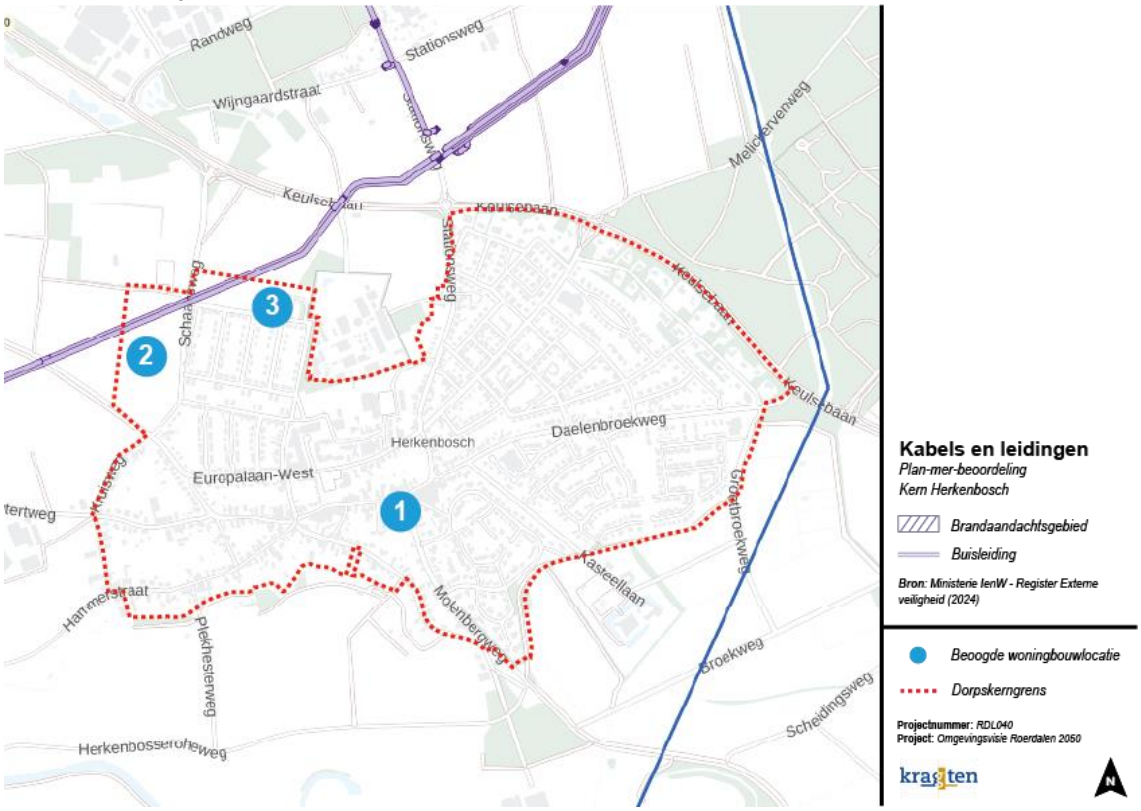
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 12–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 12–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 14–15 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	

Externe veiligheid



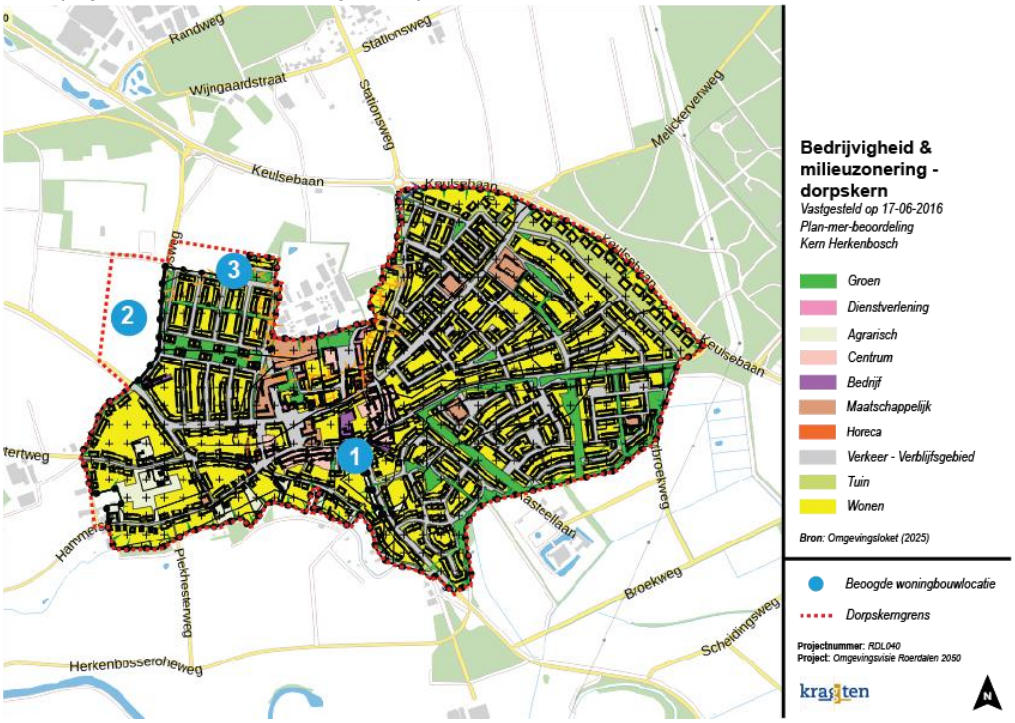
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg bevindt zich in een aandachtsgebied voor brandgevaar. Daarnaast is er op geringe afstand een buisleiding gelegen. Extra onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of aanvullende beschermende maatregelen noodzakelijk zijn, zoals de ruimtelijke inpassing, bouwkundige maatregelen of het beperken van kwetsbare objecten.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat bevindt zich in een aandachtsgebied voor brandgevaar. Daarnaast is er op geringe afstand een buisleiding gelegen. Extra onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of aanvullende beschermende maatregelen noodzakelijk zijn, zoals de ruimtelijke inpassing, bouwkundige maatregelen of het beperken van kwetsbare objecten.	

Kabels & leidingen



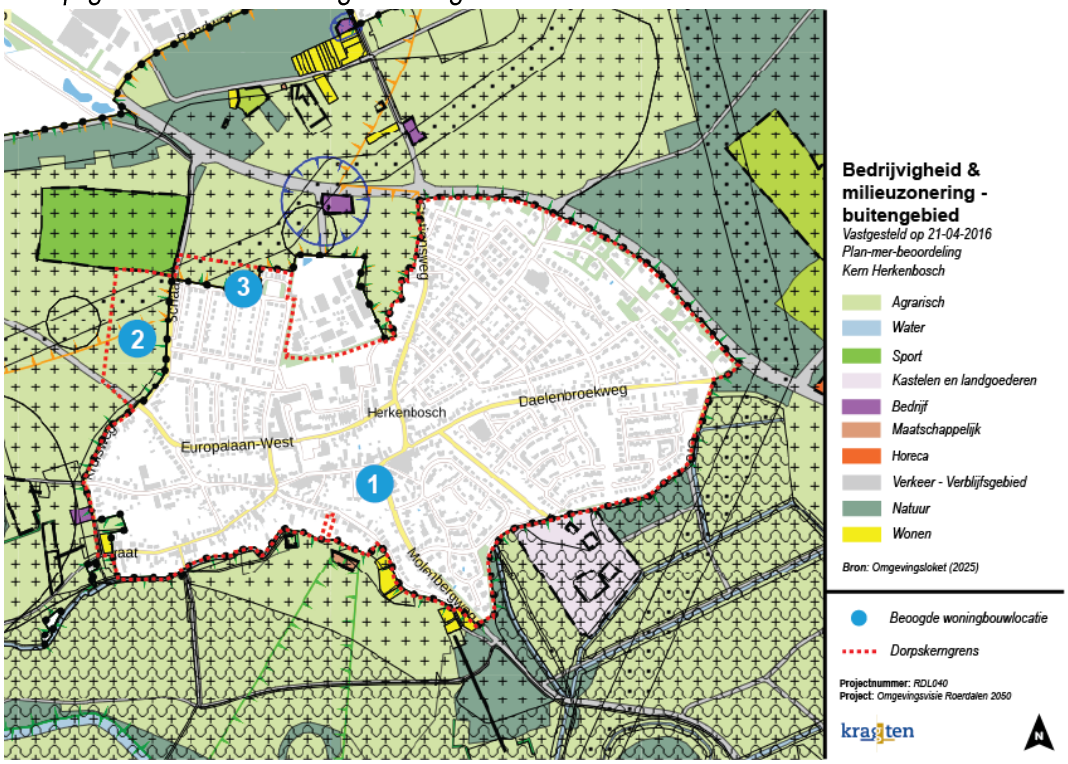
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg bevindt zich in de nabijheid van een ondergrondse buisleiding. Extra onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of aanvullende beschermende maatregelen noodzakelijk zijn, zoals de ruimtelijke inpassing, bouwkundige maatregelen of het beperken van kwetsbare objecten.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat bevindt zich in de nabijheid van een ondergrondse buisleiding. Extra onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of aanvullende beschermende maatregelen noodzakelijk zijn, zoals de ruimtelijke inpassing, bouwkundige maatregelen of het beperken van kwetsbare objecten.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – dorpskern



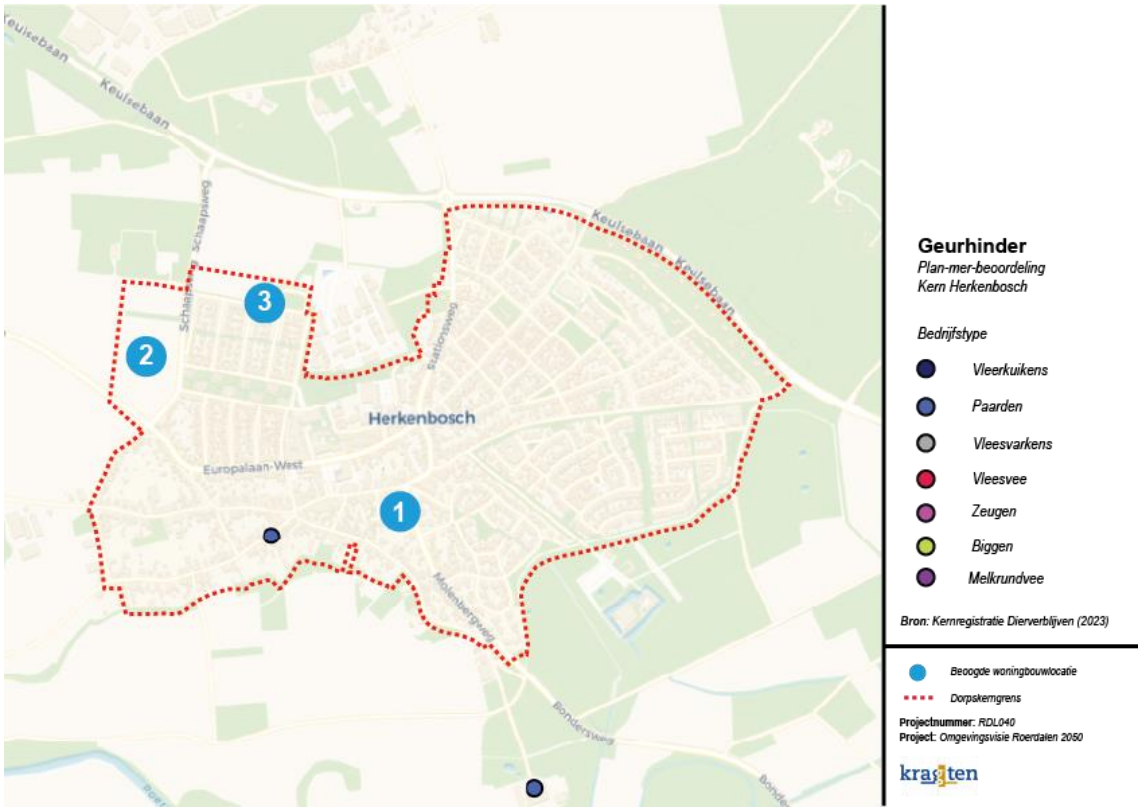
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 ligt in de nabijheid van bedrijvigheid die mogelijk geur-of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Derhalve kunnen er beperkende maatregelen nodig zijn om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat ligt in de nabijheid van bedrijvigheid die mogelijk geur-of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Derhalve kunnen er beperkende maatregelen nodig zijn om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – buitengebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Geurhinder

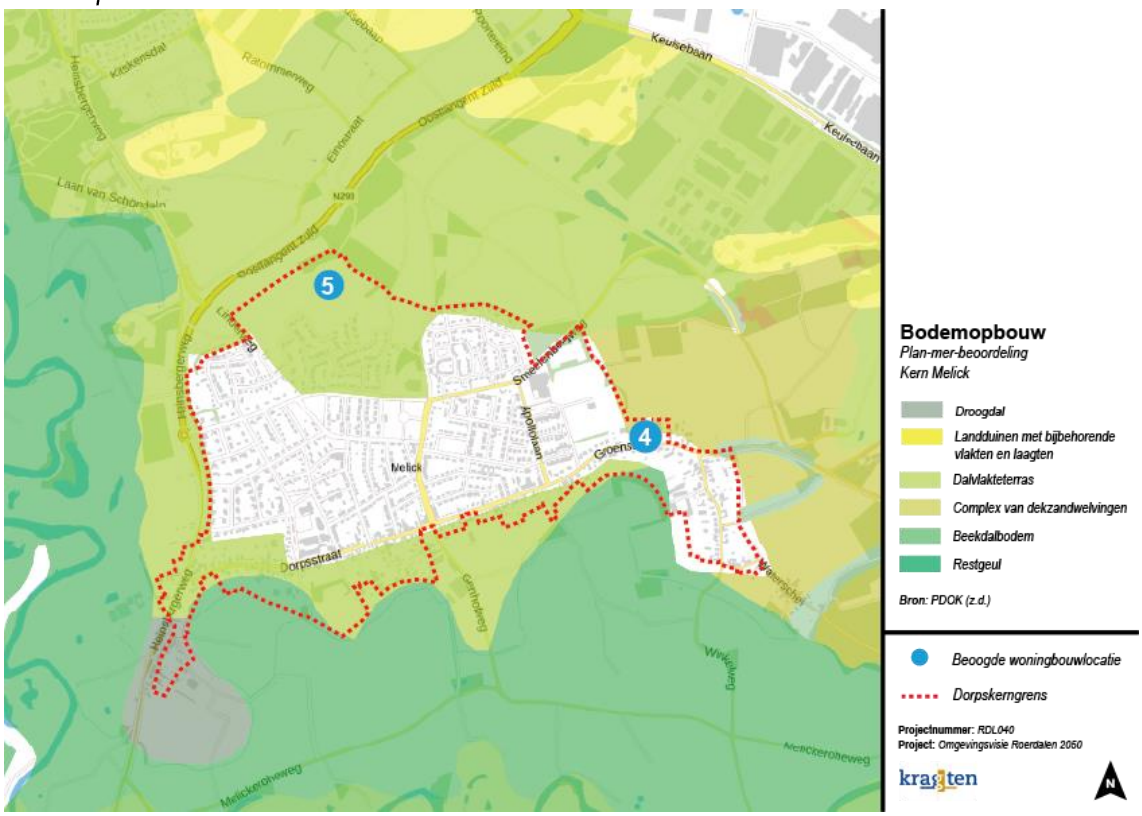


Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
1. Hoofdstraat 34	De locatie Hoofdstraat 34 ligt in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de afstand tot deze agrarische activiteit (met paarden op circa 350 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking	
2. Schaapsweg / Melickerweg	De locatie Schaapsweg / Melickerweg ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met paarden op circa 550 meter), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	
3. Reestraat	De locatie Reestraat ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met paarden op circa 550 meter), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	

4.3 Melick

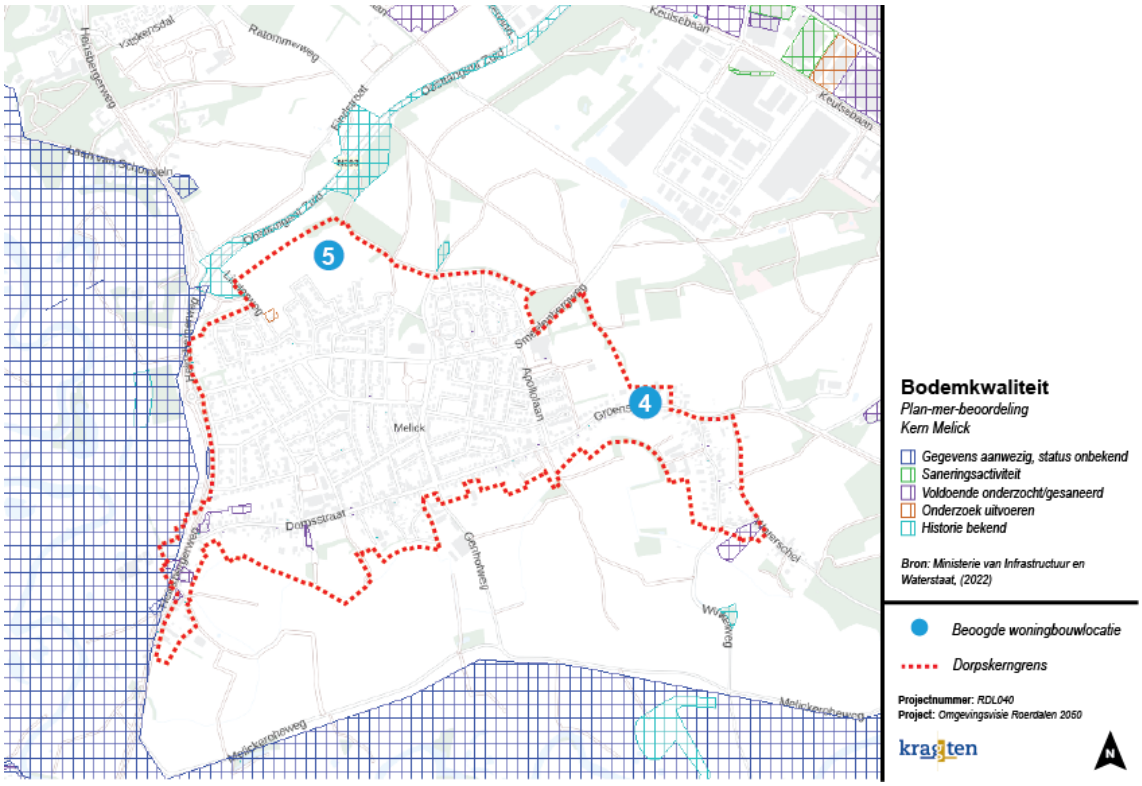
Ondergrond

Bodemopbouw



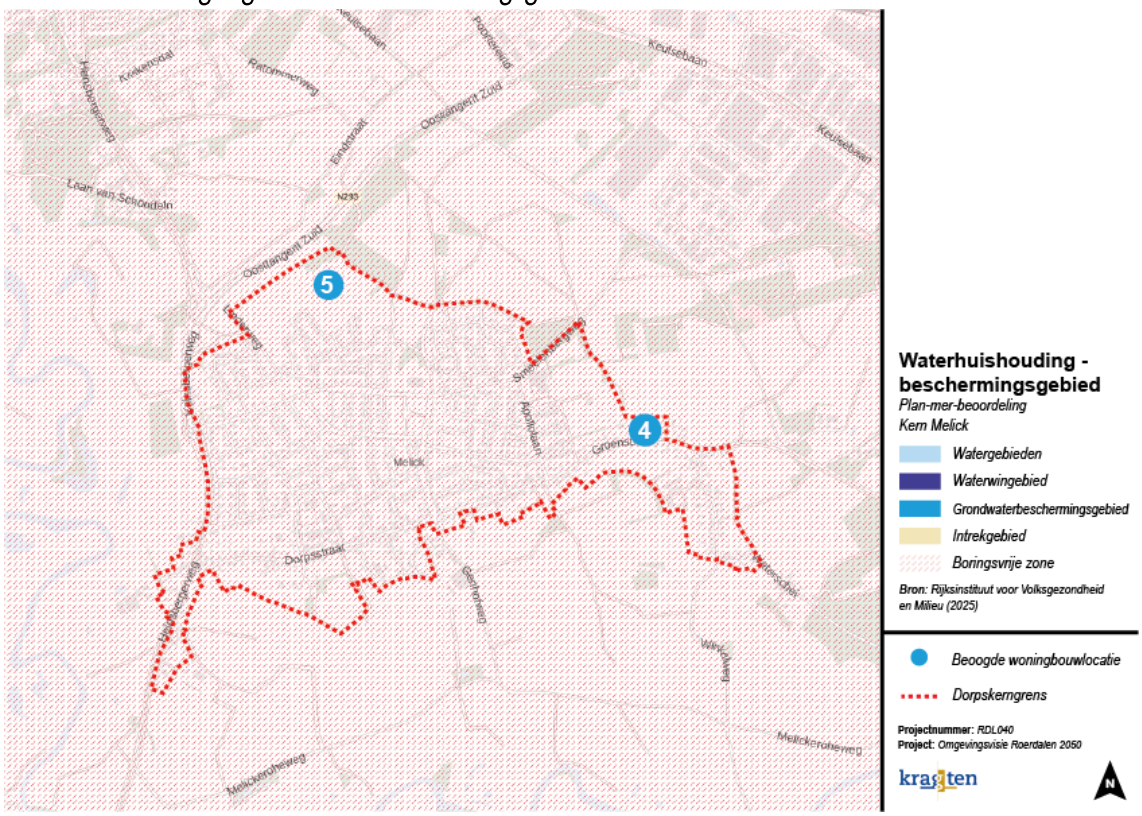
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 is gelegen op een complex van dekzandwelvingen, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III is gelegen op dalvlakteterrassen, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	

Bodemkwaliteit



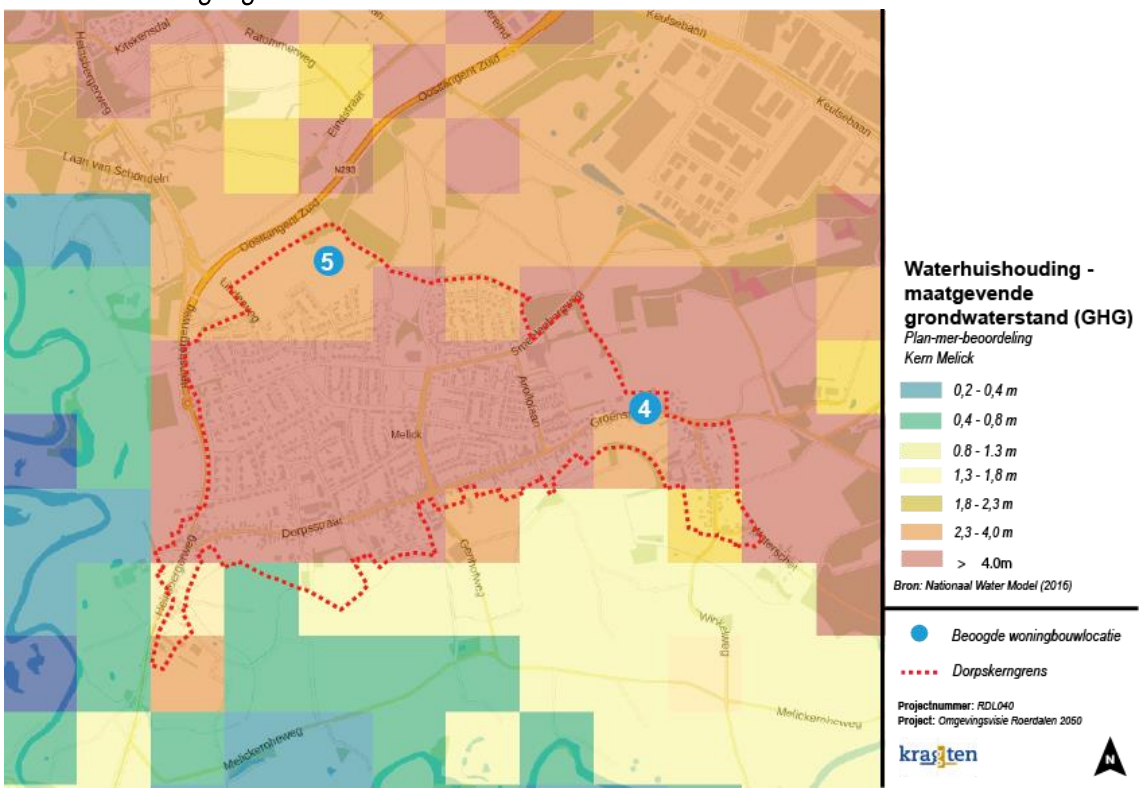
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	Voor de locatie Groenstraat 45 is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
5. Wienkeskoel fase III	Voor de locatie Wienkeskoel fase III is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	

Waterhuishouding – grondwaterbeschermingsgebied



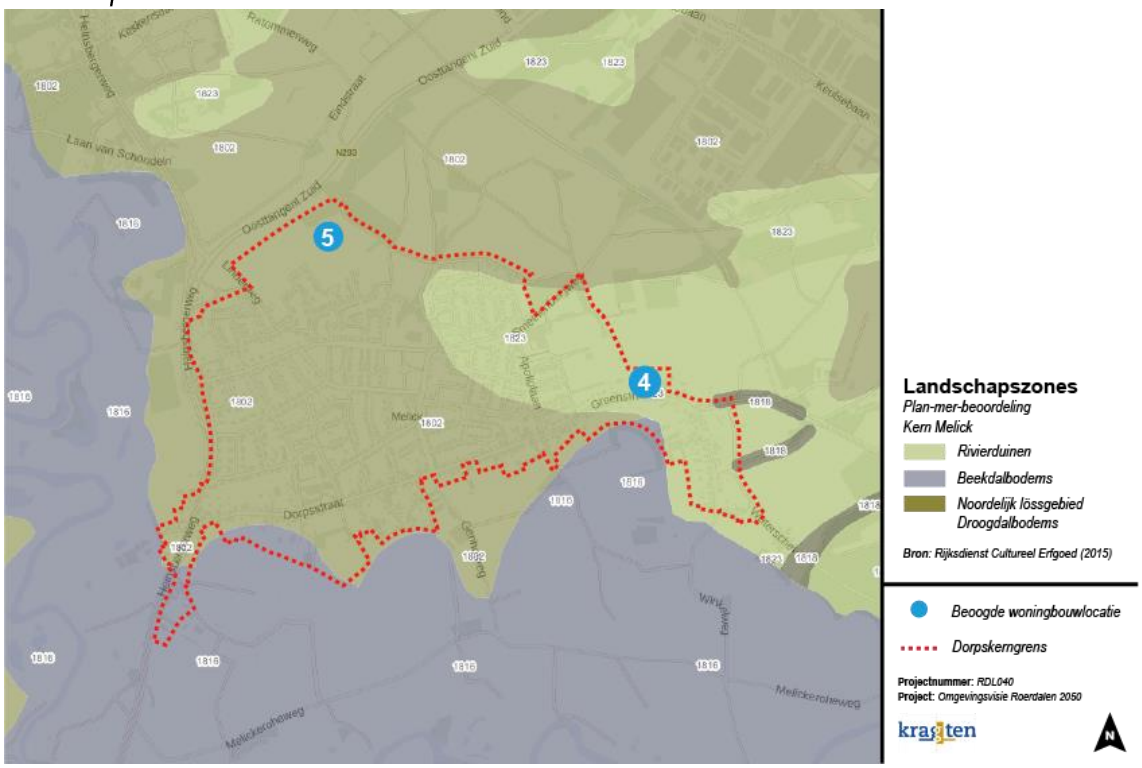
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	

Waterhuishouding – grondwaterstand


5
4
Melick
Dorpsstraat
Groenstraat
Waterhofstraat
Waterhofweg
Meerlebeek
Meerlebeekweg
Meerlebeekstraat
Meerlebeekbeekweg
Meerlebeekbeek
Meerlebeekbeekstraat
Meerlebeekbeekweg
Meerlebeekbeekstraat
Meerlebeekbeekweg
Meerlebeekbeekstraat
Meerlebeekbeekweg

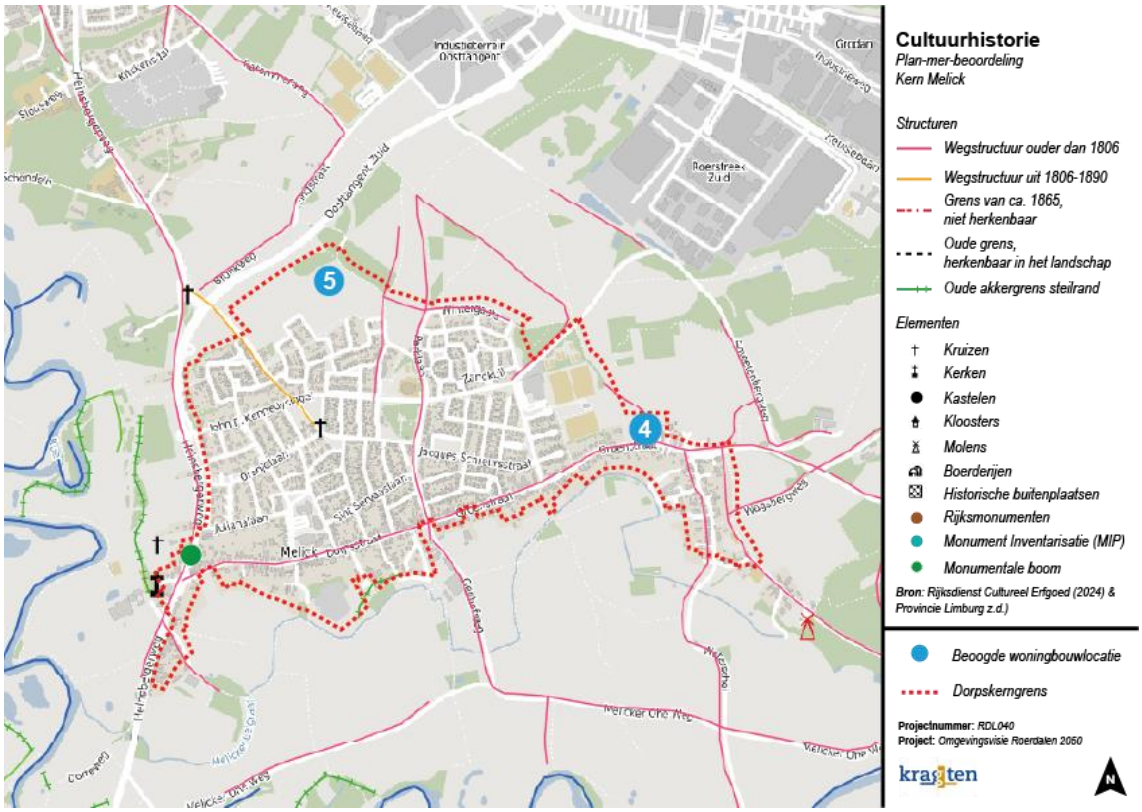
Landschap & cultuurhistorie

Landschap



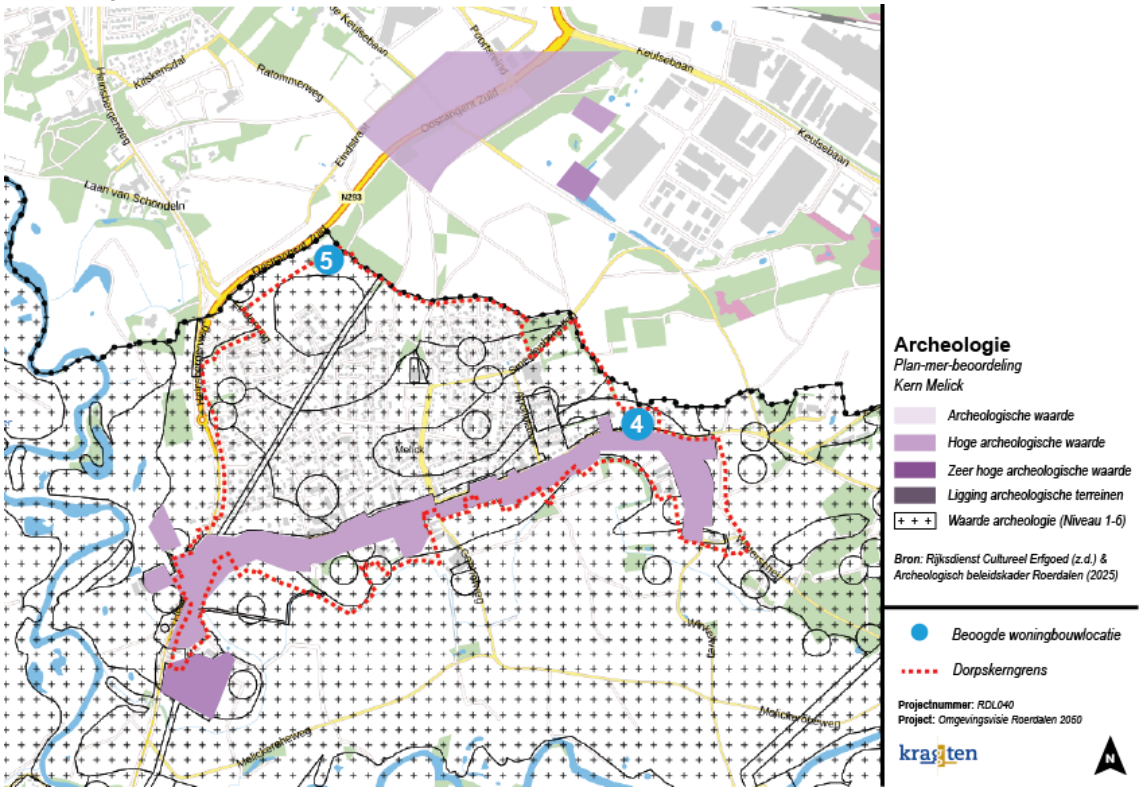
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III bevindt zich op het Noordelijk lössgebied droogdalbodems. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	

Cultuurhistorie



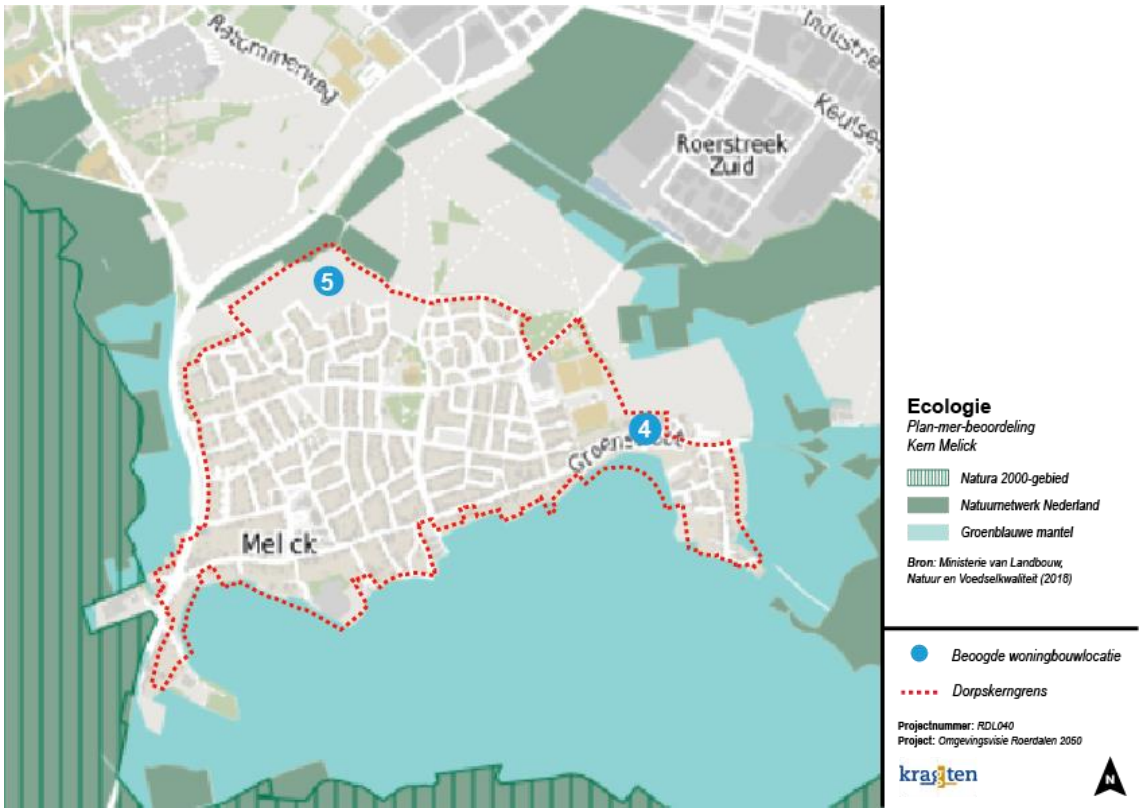
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	Binnen de locatie Groenstraat 45 worden – naast twee wegstructuren ouder dan 1806 – geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
5. Wienkeskoel fase III	Binnen de locatie Wienkeskoel fase III worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	

Archeologie



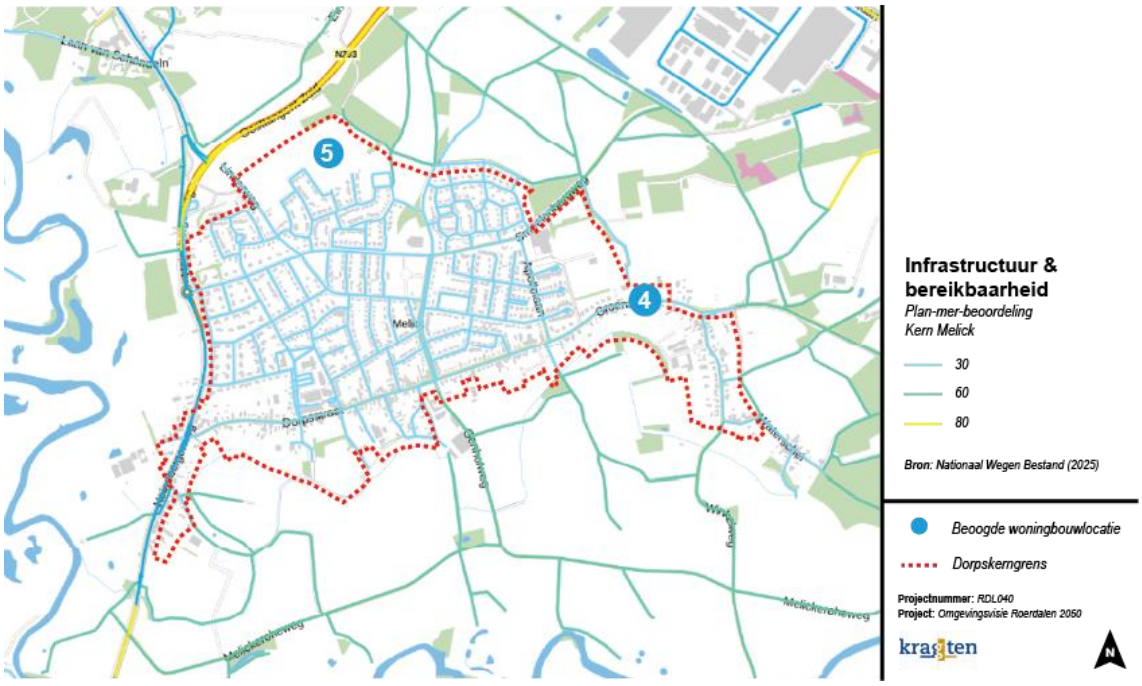
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, wel direct ernaast, maar heeft deels de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' en deels de bestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	

Natuur



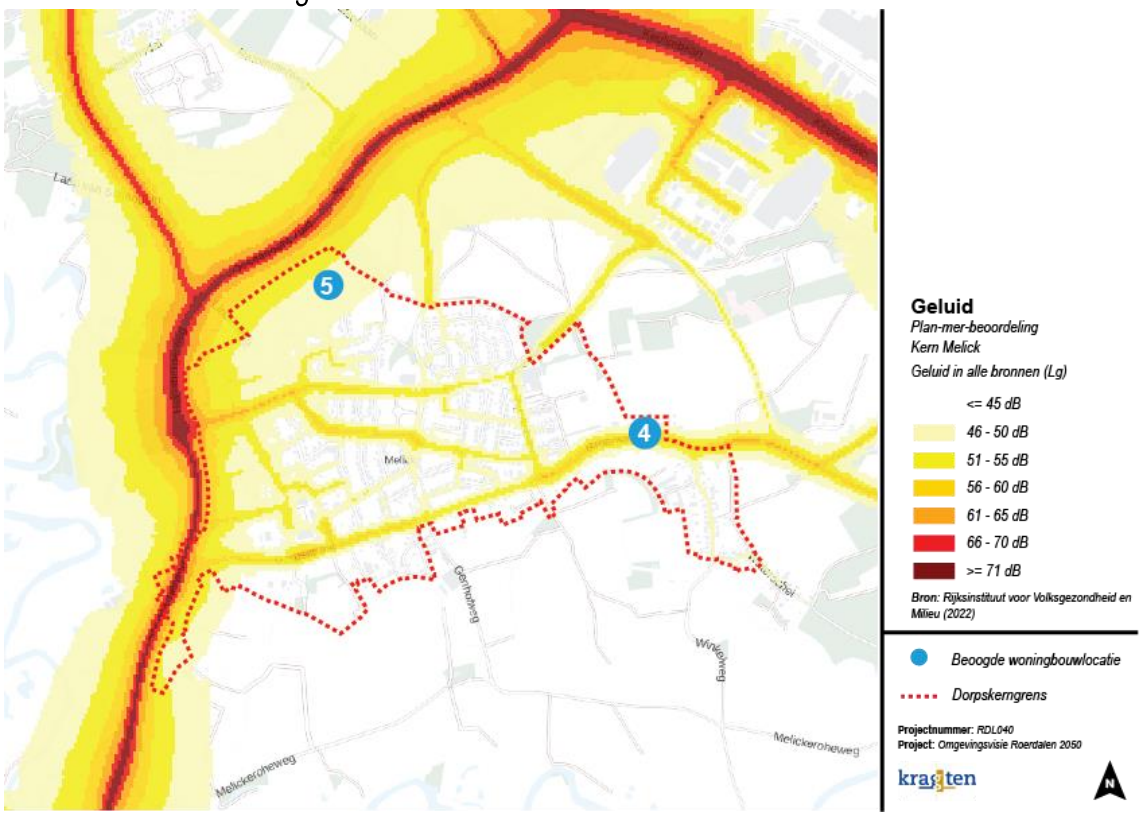
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden en beschermde natuurwaarden in de directe omgeving zijn niet aangetroffen. Aanzienlijke milieueffecten op het thema ecologie worden daarom niet verwacht. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich op 1.1 kilometer afstand, waardoor veel verstoringsfactoren niet aan de orde zullen zijn, met uitzondering van eventueel stikstofdepositie.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich op 750 meter afstand, waardoor enkele verstoringsfactoren mogelijk aan de orde zullen zijn, waaronder eventueel stikstofdepositie. Ecologie vormt daarmee een aandachtspunt voor de nadere planuitwerking.	

Infrastructuur & bereikbaarheid



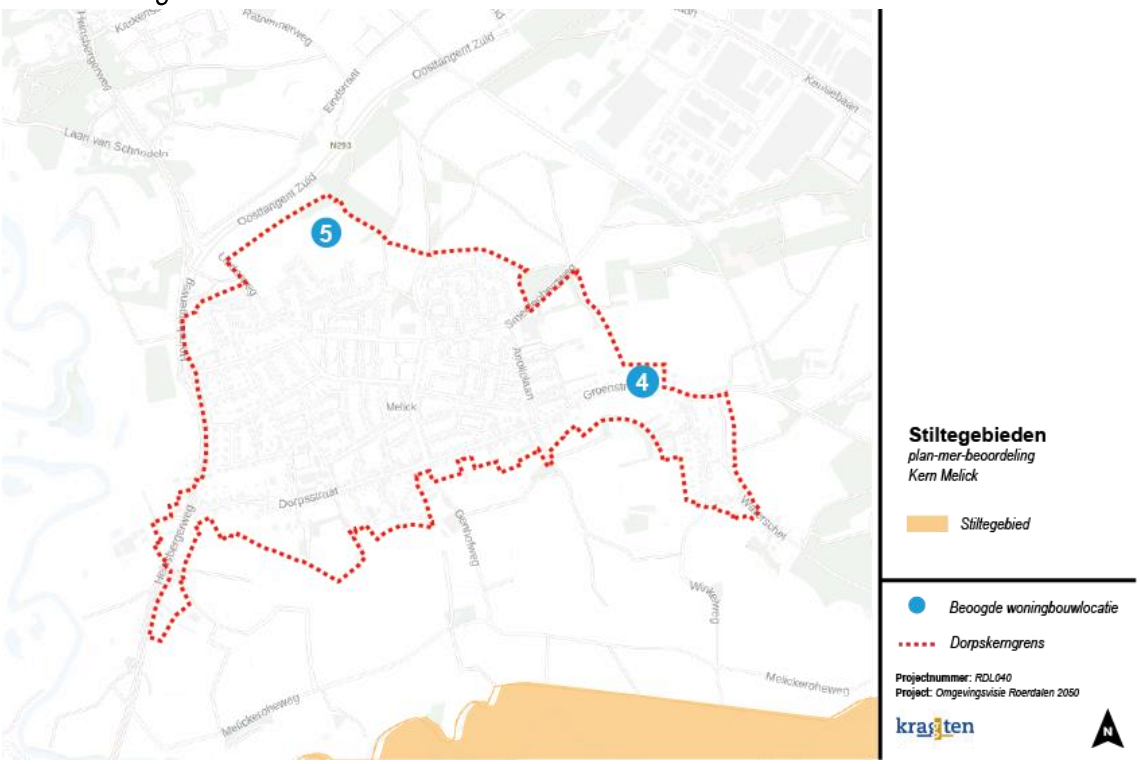
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III ligt aan een wegennetwerk met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.	

Geluid – overlast door wegverkeer



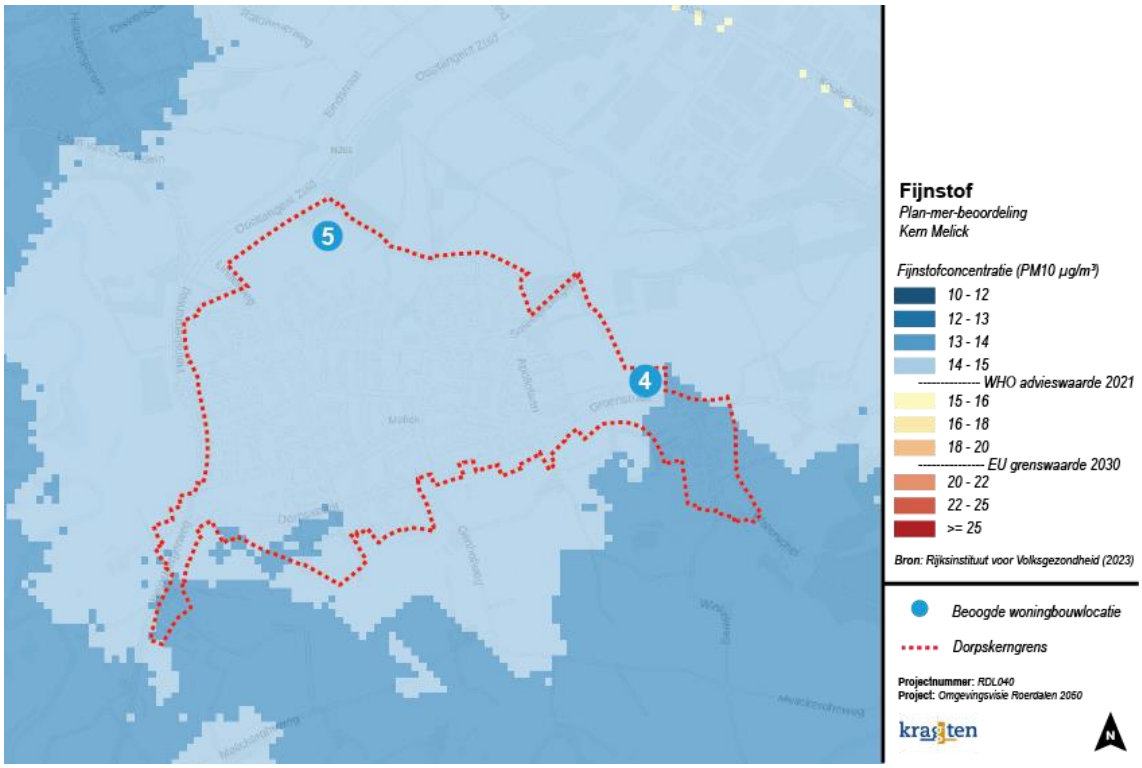
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	
5. Wienkeskoel fase III	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen in de directe omgeving (N293) worden voor de locatie Wienkeskoel fase III milieueffecten op het thema geluid verwacht. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking maatregelen voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	

Geluid – stiltegebieden



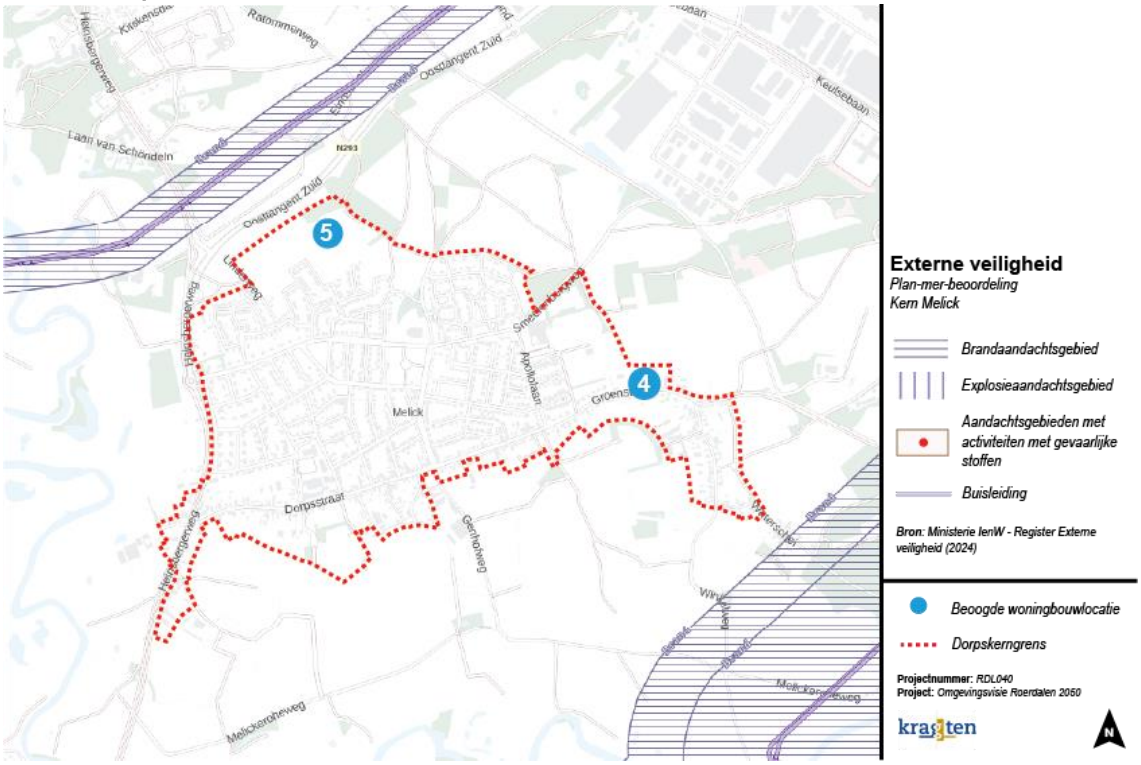
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	

Luchtkwaliteit



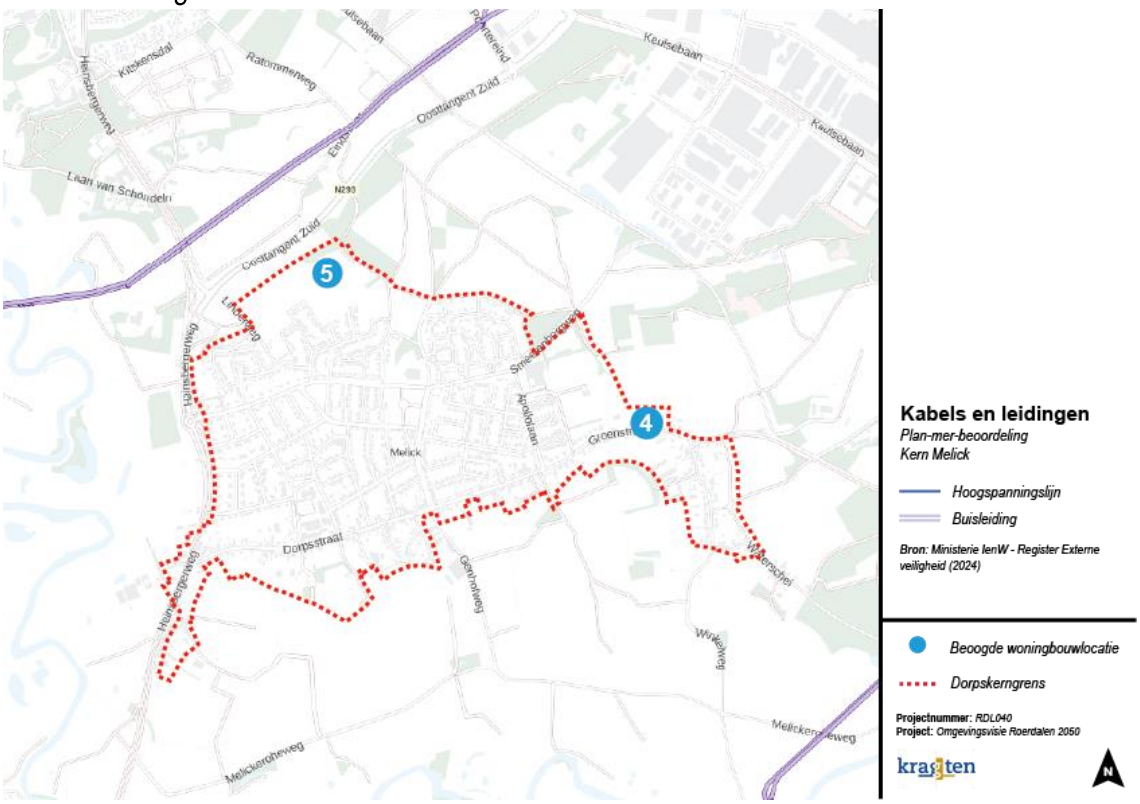
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 14–15 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 14–15 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	

Externe veiligheid



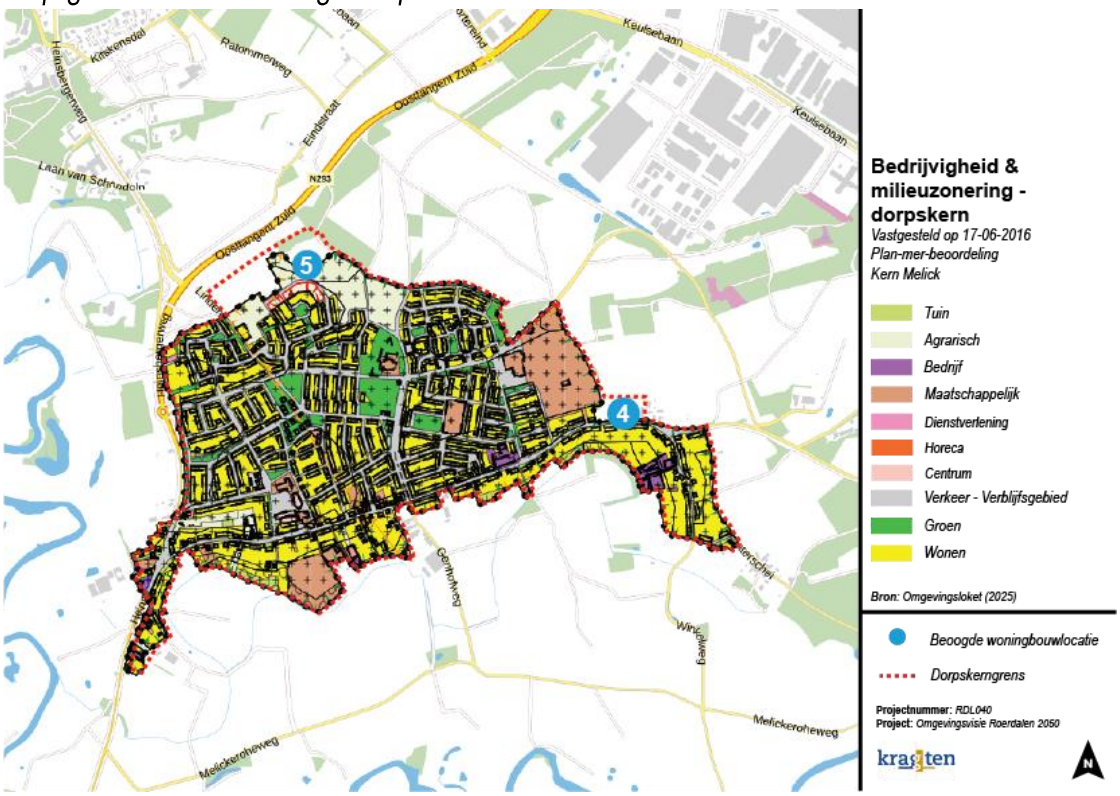
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	

Kabels & leidingen



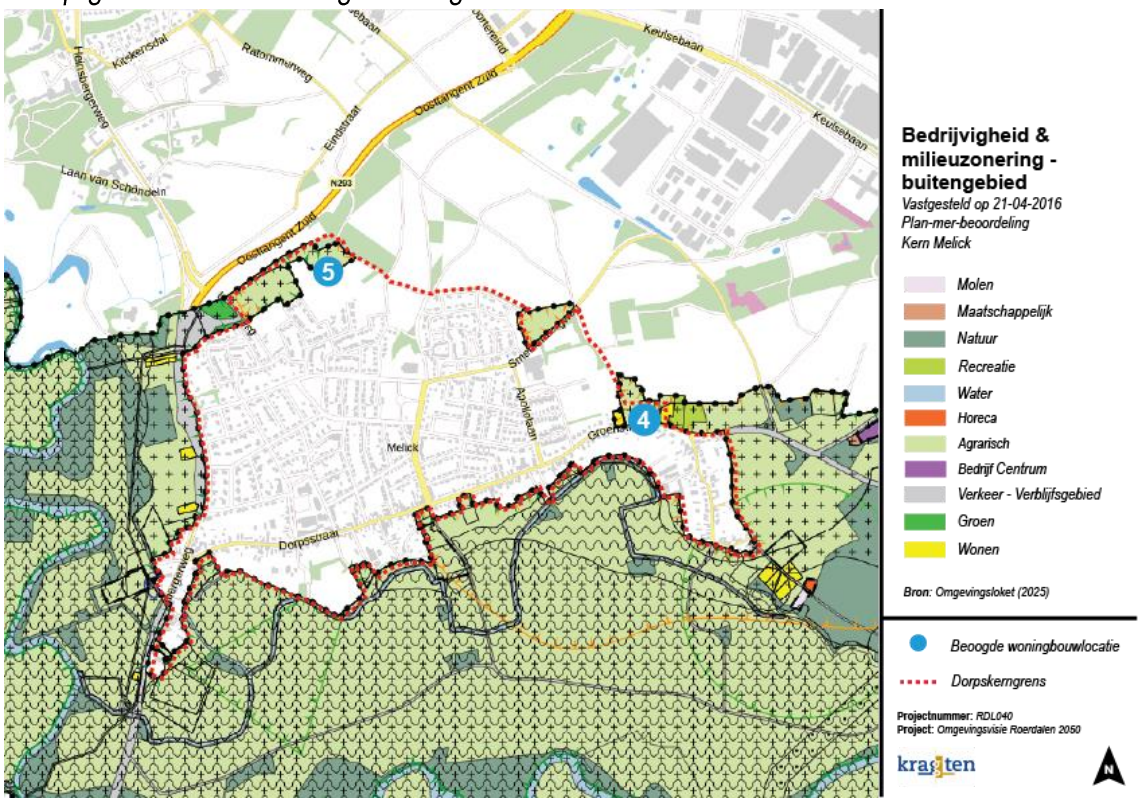
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – dorpskern



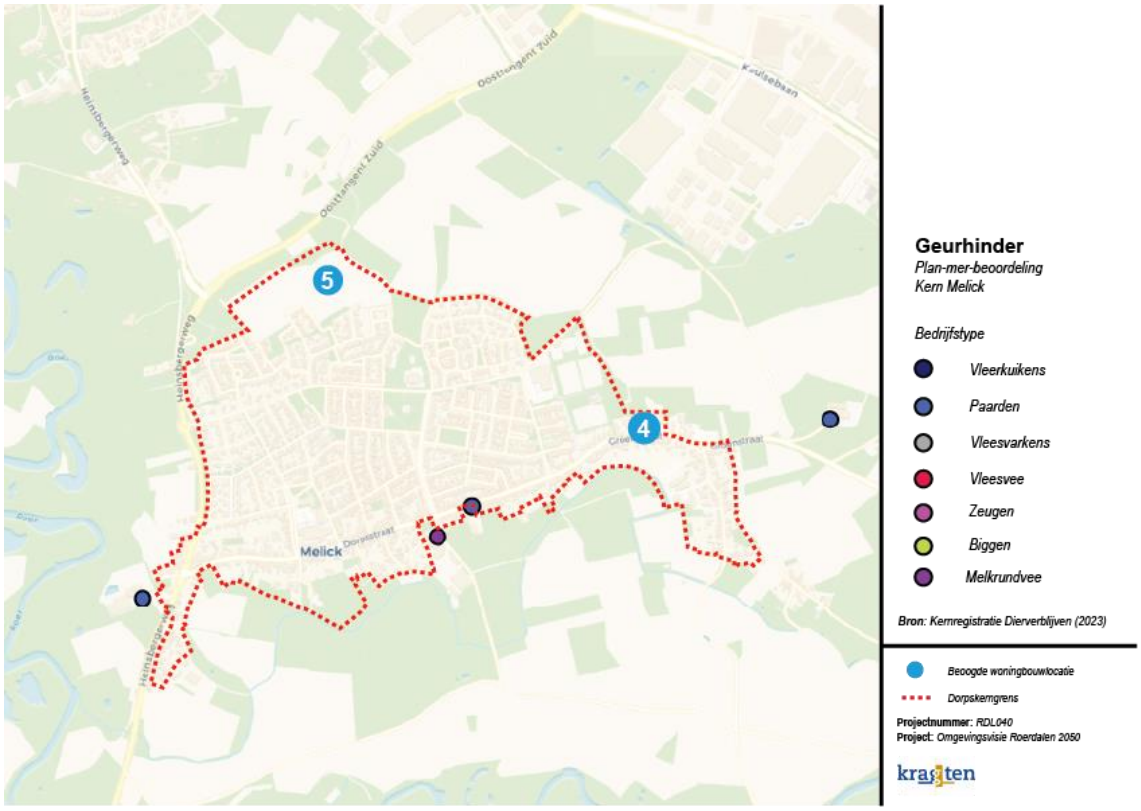
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – buitengebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Geurhinder

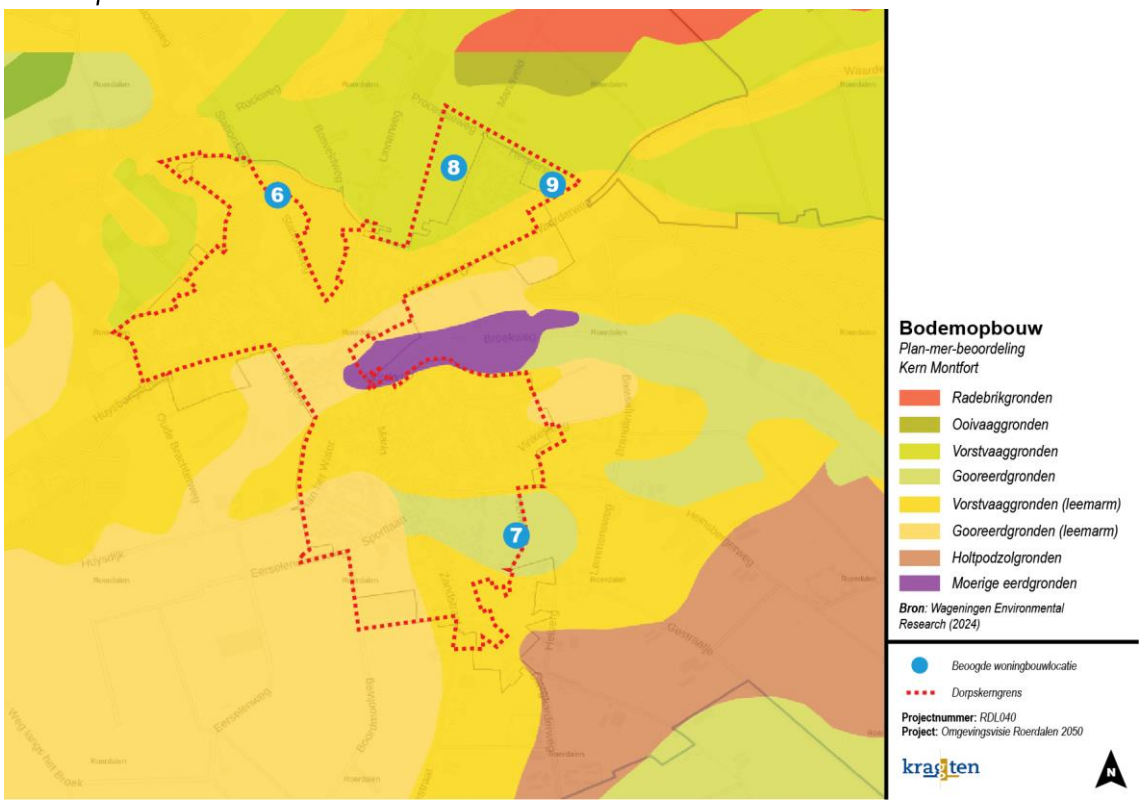


Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
4. Groenstraat 45	De locatie Groenstraat 45 ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met paarden op circa 750 meter), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	
5. Wienkeskoel fase III	De locatie Wienkeskoel fase III ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met paarden op circa 850 meter), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	

4.4 Montfort

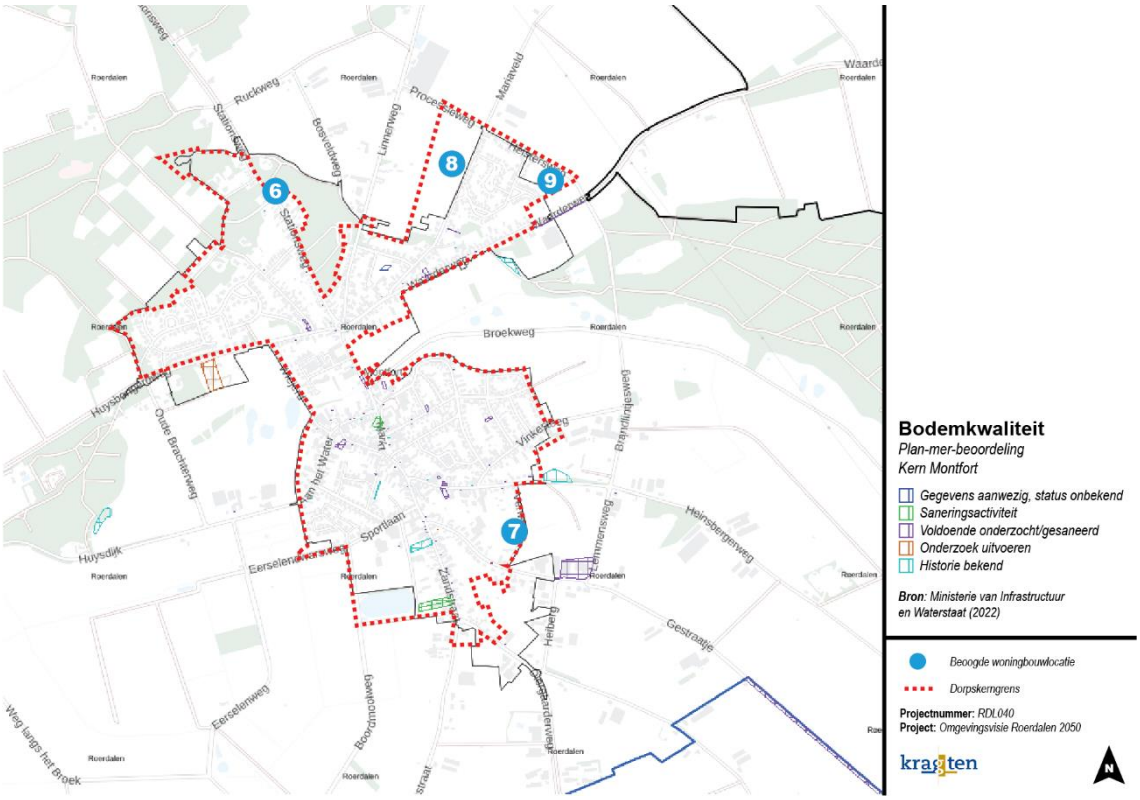
Ondergrond

Bodemopbouw



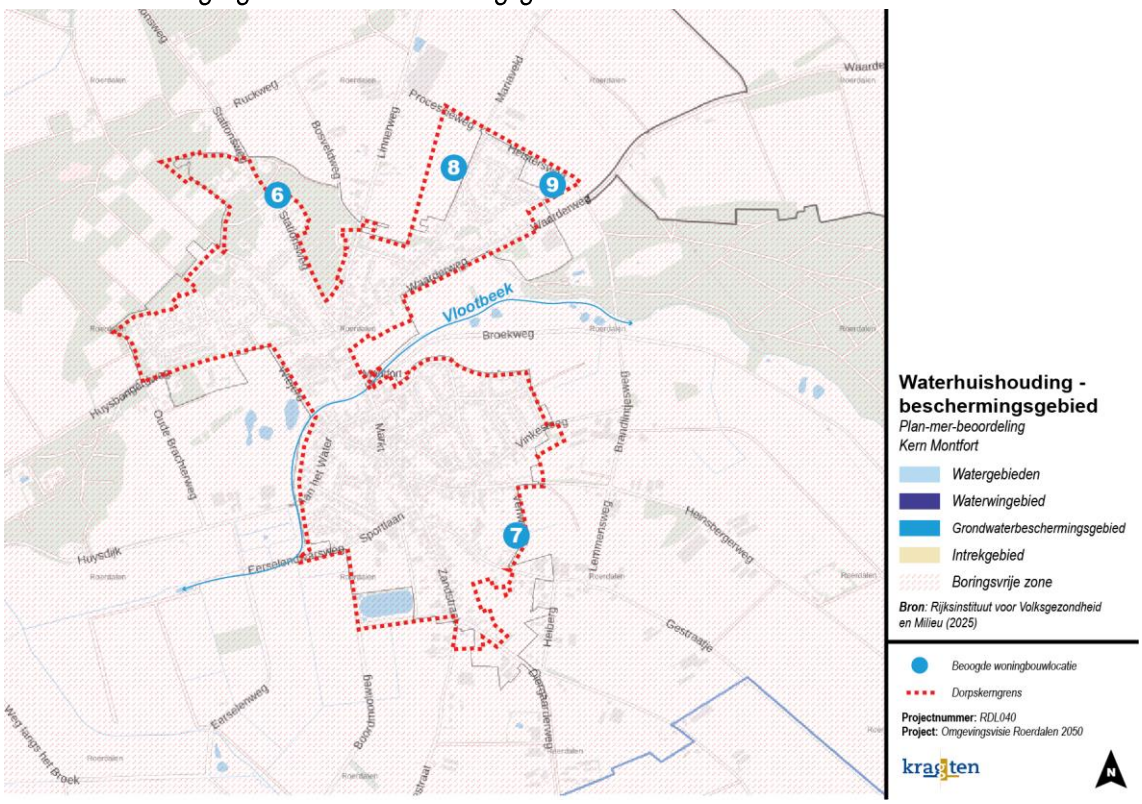
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg is gelegen op leemarme Vorstvaaggronden, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
7. Venweg	De locatie Venweg is gelegen op leemarme Gooreerdgronden, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld is gelegen op Gooreerdgronden, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg is gelegen op leemarme Vorstvaaggronden, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	

Bodemkwaliteit



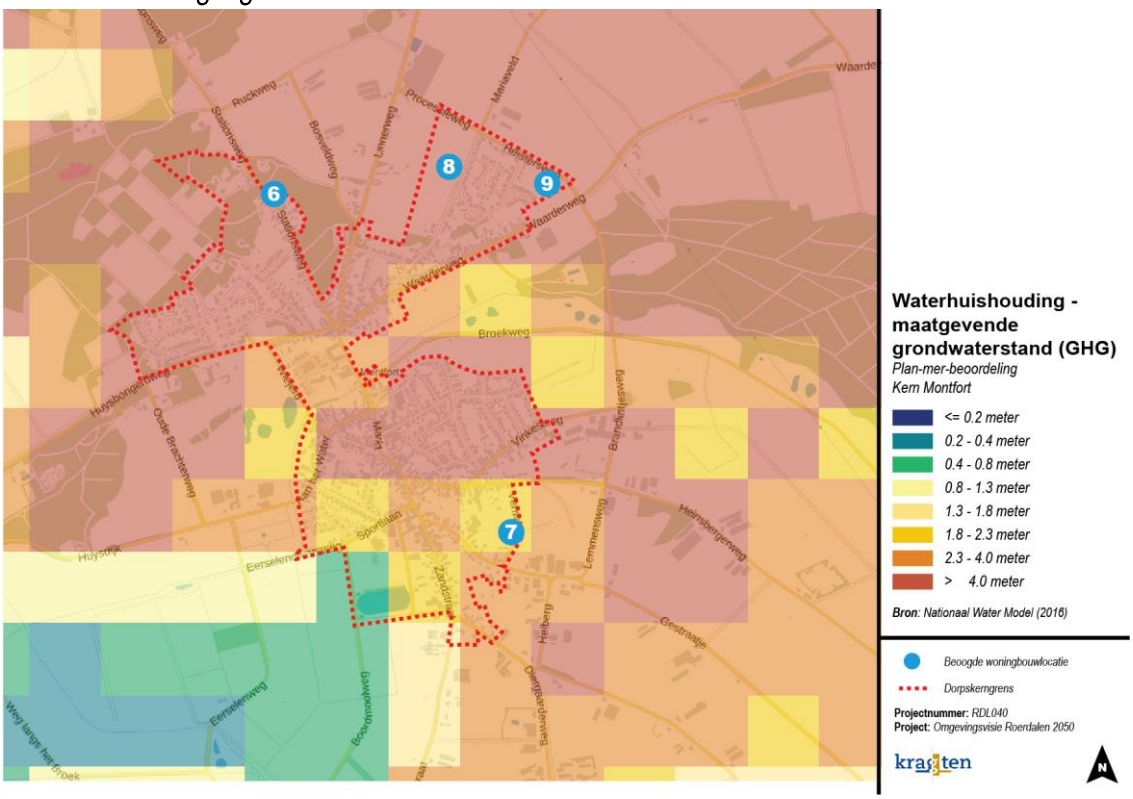
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	Voor de locatie Stationsweg is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
7. Venweg	Voor de locatie Venweg is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
8. Mariaveld	Voor de locatie Mariaveld is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
9. Heistersweg	Voor de locatie Heistersweg is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	

Waterhuishouding - grondwaterbeschermingsgebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
7. Venweg	De locatie Venweg is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	

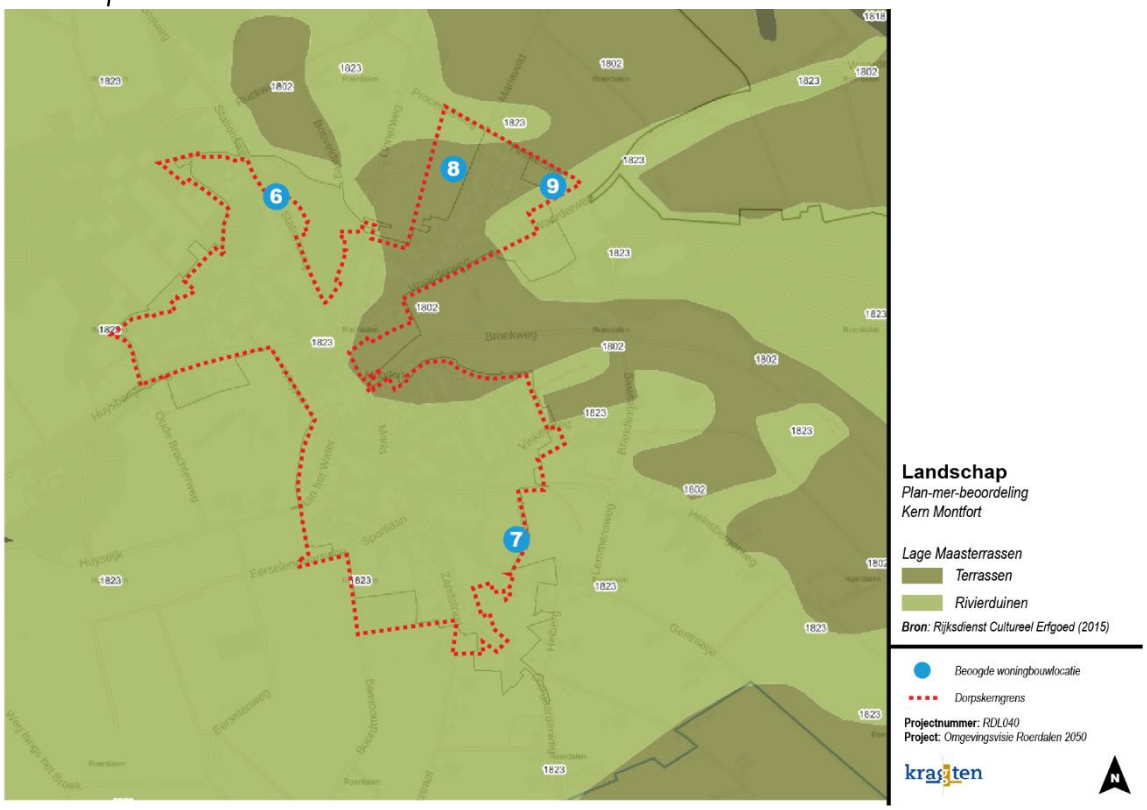
Waterhuishouding – grondwaterstand



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op grote diepte (> 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	
7. Venweg	De locatie Venweg ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op gemiddelde diepte (1.3-1.8 meter). Daarnaast loopt er een kleine wetering door de locatie met de bestemming 'waterstaat-beschermingszone'. Factoren zoals waterbergingsmogelijkheden of terreinophoging vormen hierdoor een aandachtspunt.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op grote diepte (> 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op grote diepte (> 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	

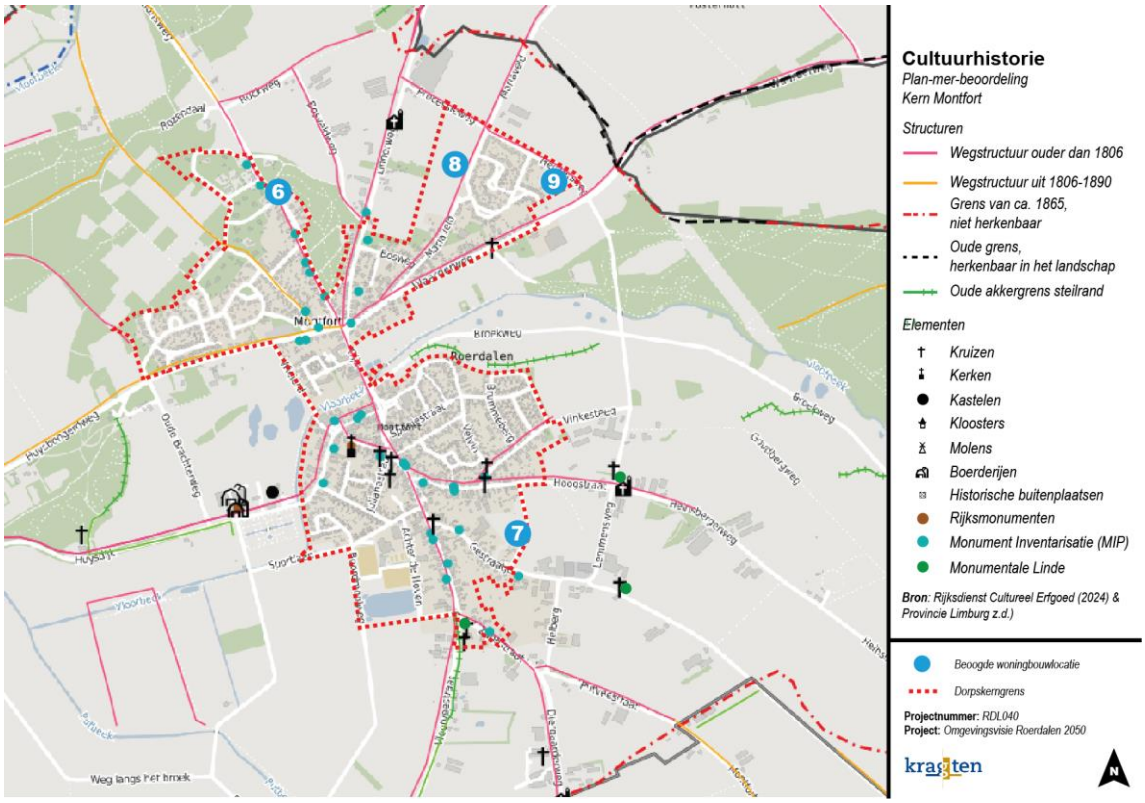
Landschap & cultuurhistorie

Landschap



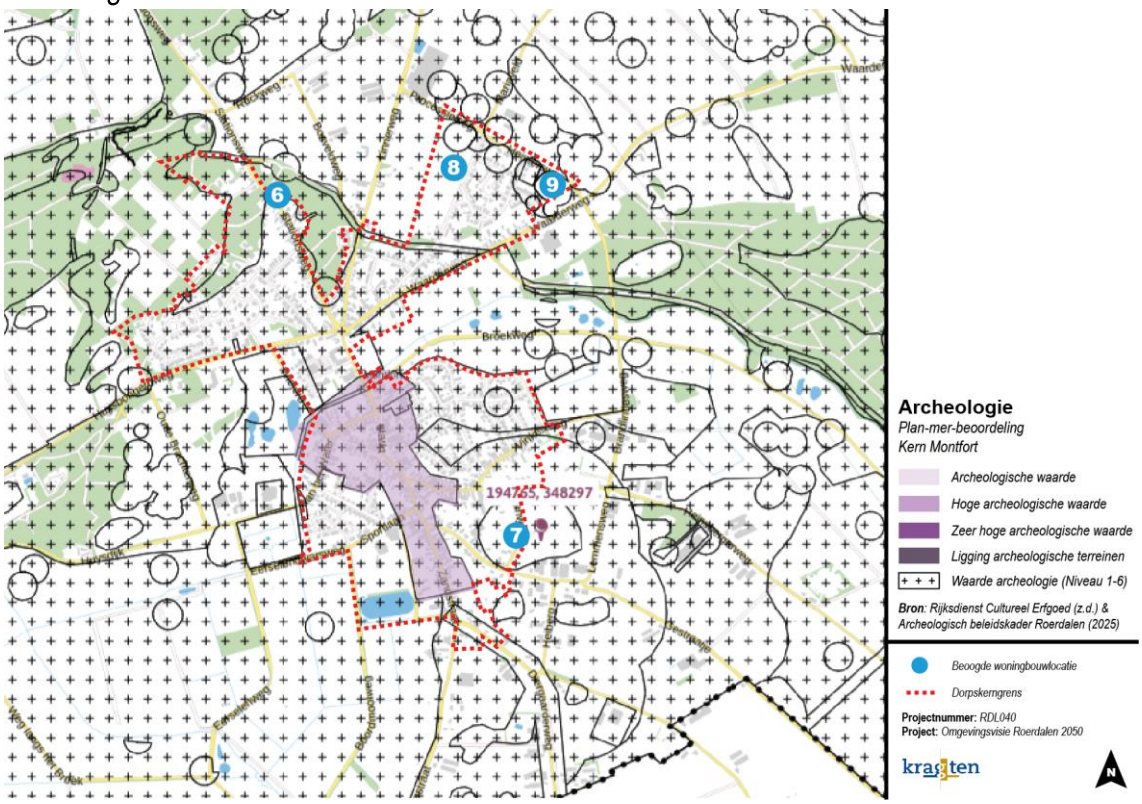
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
7. Venweg	De locatie Venweg bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld bevindt zich op de terrassen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	

Cultuurhistorie



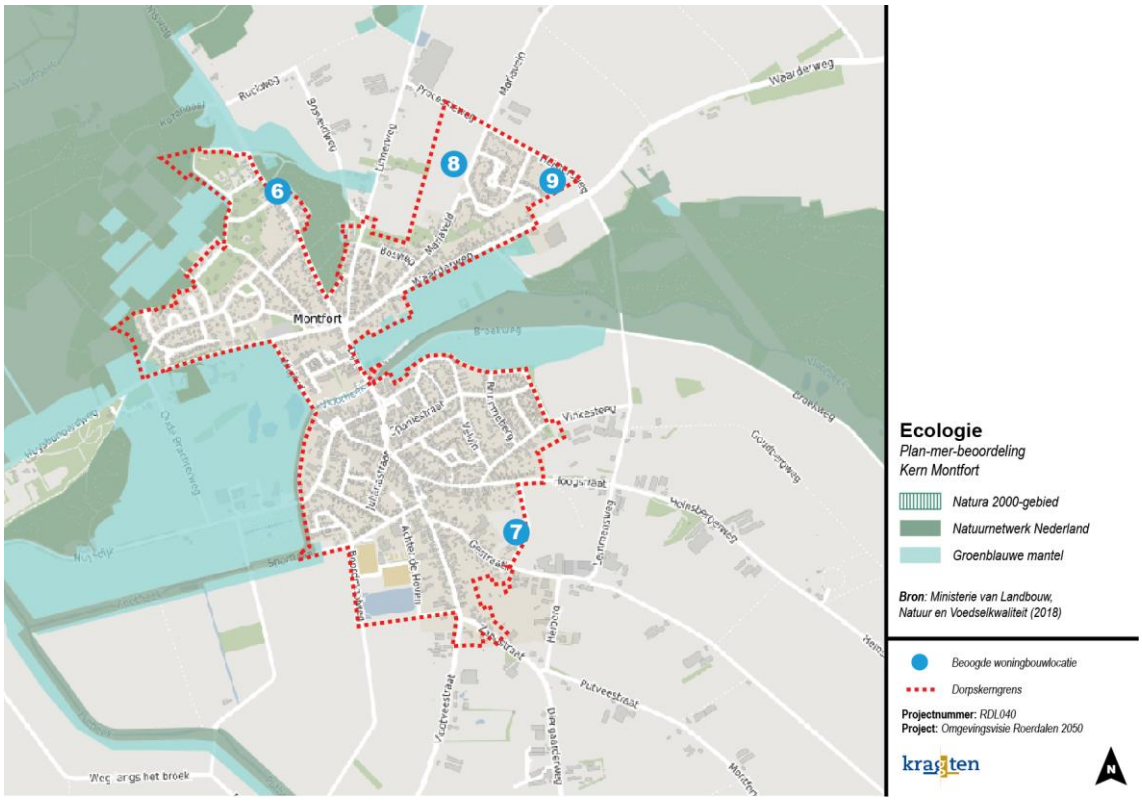
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	Binnen de locatie Stationsweg worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
7. Venweg	Binnen de locatie Venweg worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. Alleen de Korenmolen van Montfort ligt op 250 meter afstand. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
8. Mariaveld	Binnen de locatie Mariaveld worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
9. Heistersweg	Binnen de locatie Heistersweg worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	

Archeologie



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
7. Venweg	De locatie Venweg ligt niet in een archeologisch waardevol gebied en heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Hier gelden geen restricties voor bouwwerkzaamheden, waardoor de haalbaarheid van het plan niet belemmerd wordt vanuit het thema archeologie.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 2 of 3'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	

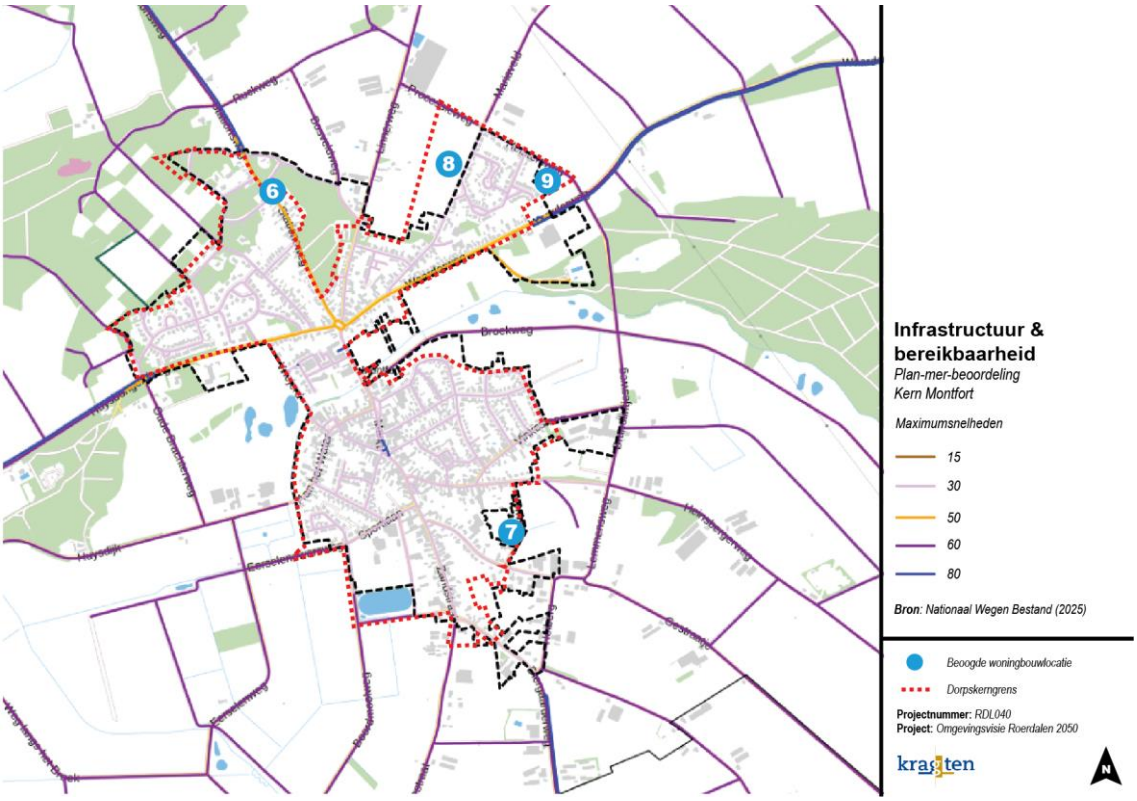
Natuur



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg ligt binnen het gebied van de Groenblauwe mantel, een zone met verhoogde ecologische en landschappelijke waarde. Hierdoor zijn milieueffecten op het thema ecologie niet uit te sluiten. Woningbouw op deze locatie kan leiden tot aantasting van natuur- en landschapswaarden. Uit locatie specifiek onderzoek dient te blijken of effecten gemitigeerd kunnen worden door het nemen van maatregelen (zoals passende natuurcompensatie). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich op 3.4 kilometer afstand, waardoor veel verstoringsfactoren niet aan de orde zullen zijn, met uitzondering van eventueel stikstofdepositie.	
7. Venweg	De locatie Venweg bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden en beschermde natuurwaarden in de directe omgeving zijn niet aangetroffen. Aanzienlijke milieueffecten op het thema ecologie worden daarom niet verwacht. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich op 3.3 kilometer afstand, waardoor veel verstoringsfactoren niet aan de orde zullen zijn, met uitzondering van eventueel stikstofdepositie).	

8. Mariaveld	De locatie Mariaveld bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden en beschermde natuurwaarden in de directe omgeving zijn niet aangetroffen. Aanzienlijke milieueffecten op het thema ecologie worden daarom niet verwacht. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich op 2.8 kilometer afstand, waardoor veel verstoringsfactoren niet aan de orde zullen zijn, met uitzondering van eventueel stikstofdepositie).	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden en beschermde natuurwaarden in de directe omgeving zijn niet aangetroffen. Aanzienlijke milieueffecten op het thema ecologie worden daarom niet verwacht. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich op 2.5 kilometer afstand, waardoor veel verstoringsfactoren niet aan de orde zullen zijn, met uitzondering van eventueel stikstofdepositie).	

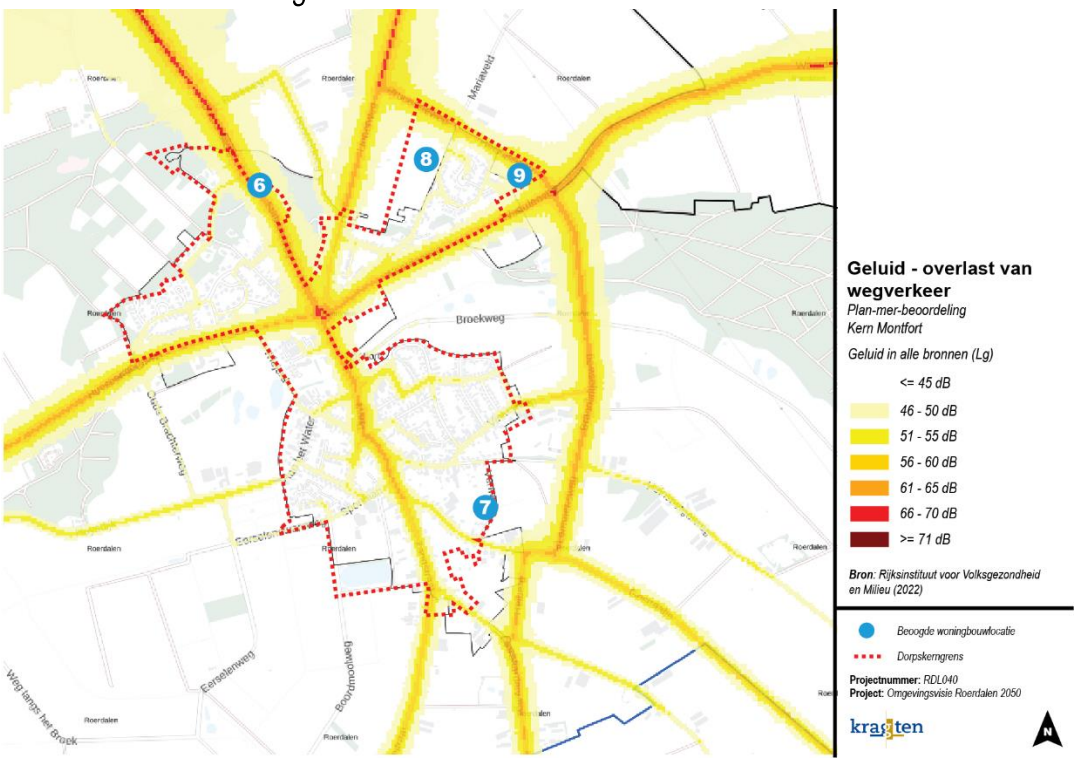
Infrastructuur & bereikbaarheid



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg ligt aan een weg met een snelheidsregime van 50 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor de aansluiting op de Stationsweg. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	
7. Venweg	De locatie Venweg ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan, maar de wegbreedte vormt een aandachtspunt ten behoeve van de ontsluiting.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg ligt aan een weg met een snelheidsregime van 60 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor de aansluiting op de Heistersweg. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	

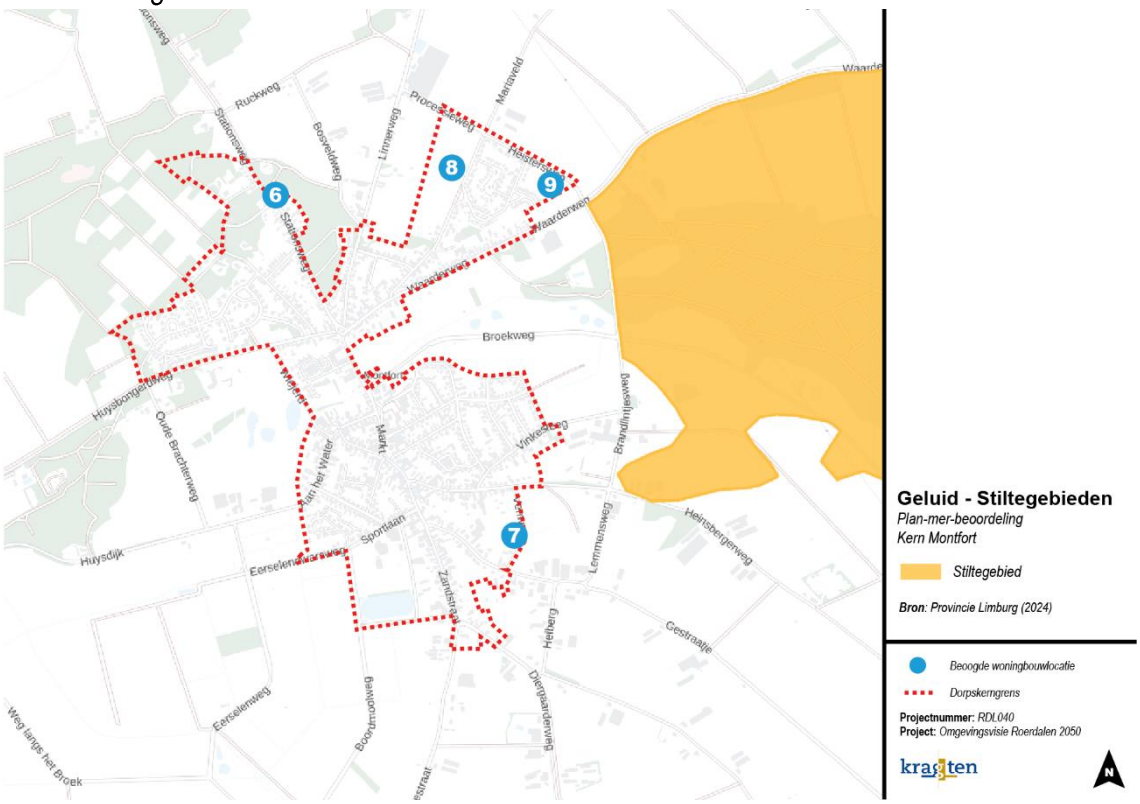
Woon- en leefmilieu

Geluid – overlast door wegverkeer



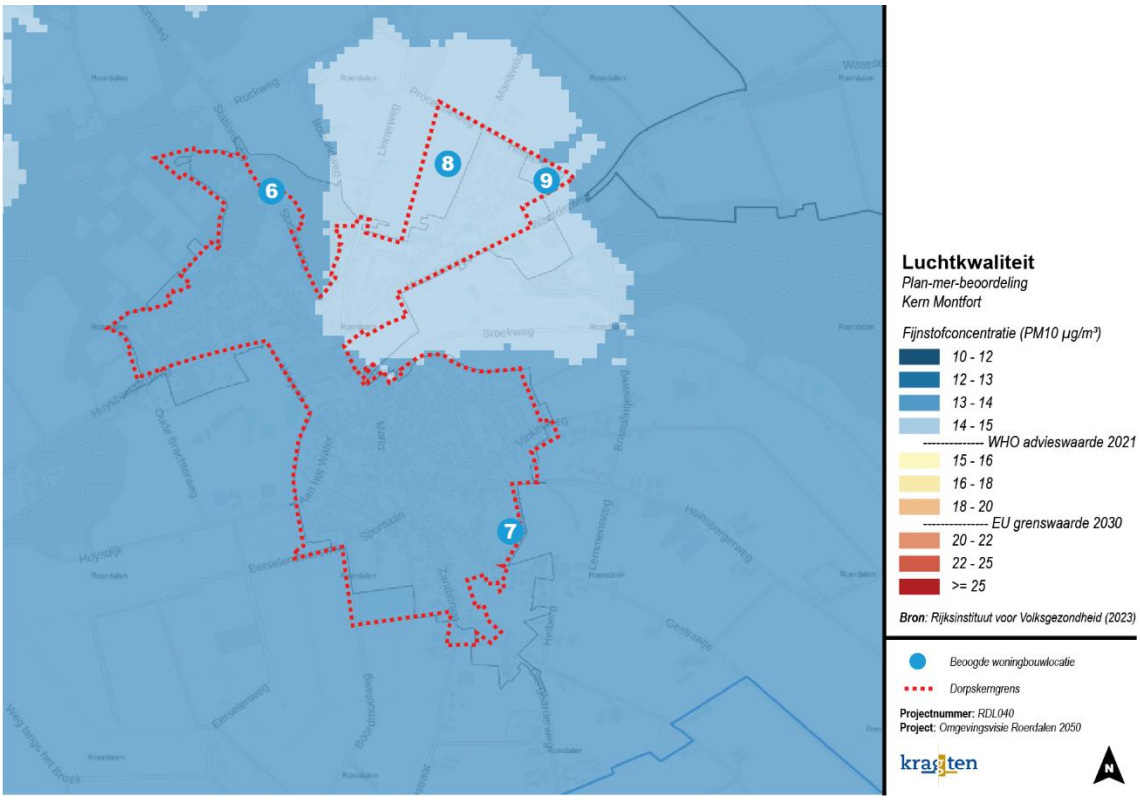
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen wordt voor de locatie Stationsweg milieueffecten op het thema geluid verwacht. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking maatregelen, op basis van een onderzoek voor het specifieke project, voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	
7. Venweg	De locatie Venweg ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	
9. Heistersweg	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen worden voor de locatie Heistersweg milieueffecten op het thema geluid verwacht. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking, op basis van een onderzoek voor het specifieke project, maatregelen voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	

Geluid - stiltegebieden



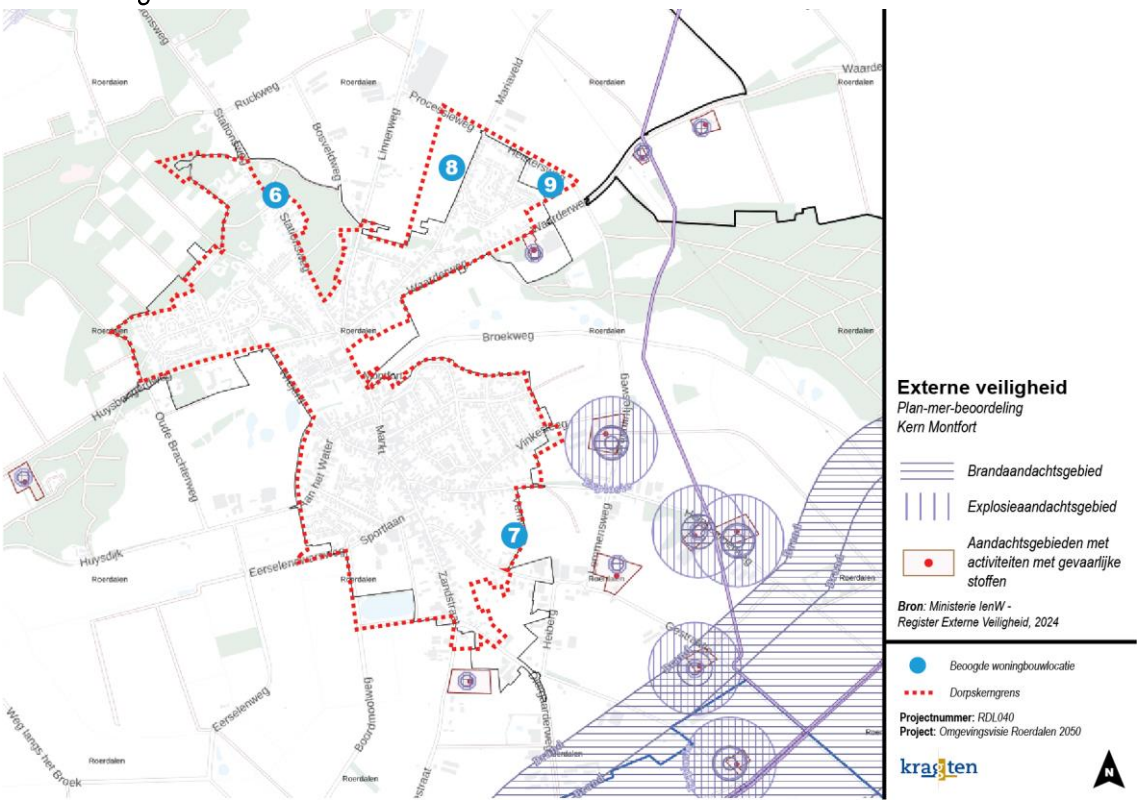
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
7. Venweg	De locatie Venweg ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg bevindt zich in niet een aangewezen stiltegebied, maar bevindt zich wel in de directe nabijheid (<100 meter) van een aangewezen stiltegebied. Aangezien een stiltegebied strenge voorwaarden kent voor bouwactiviteiten is nader akoestisch onderzoek vereist om hoge geluidsbelasting uit te sluiten. Het thema geluid, en dan specifiek voor de aanwezigheid van een stiltegebied, vormt een aandachtspunt voor de nadere planuitwerking.	

Luchtkwaliteit



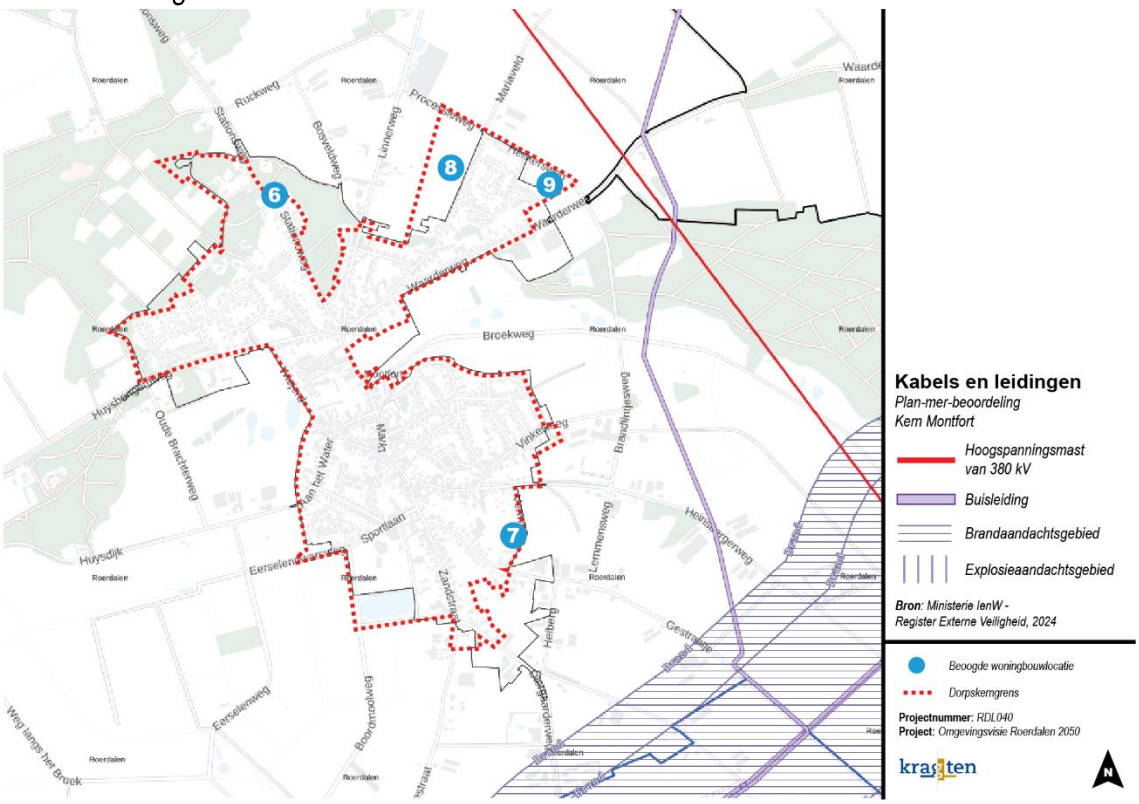
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 12–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
7. Venweg	De locatie Venweg kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 12–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 14–15 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 14–15 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	

Externe veiligheid



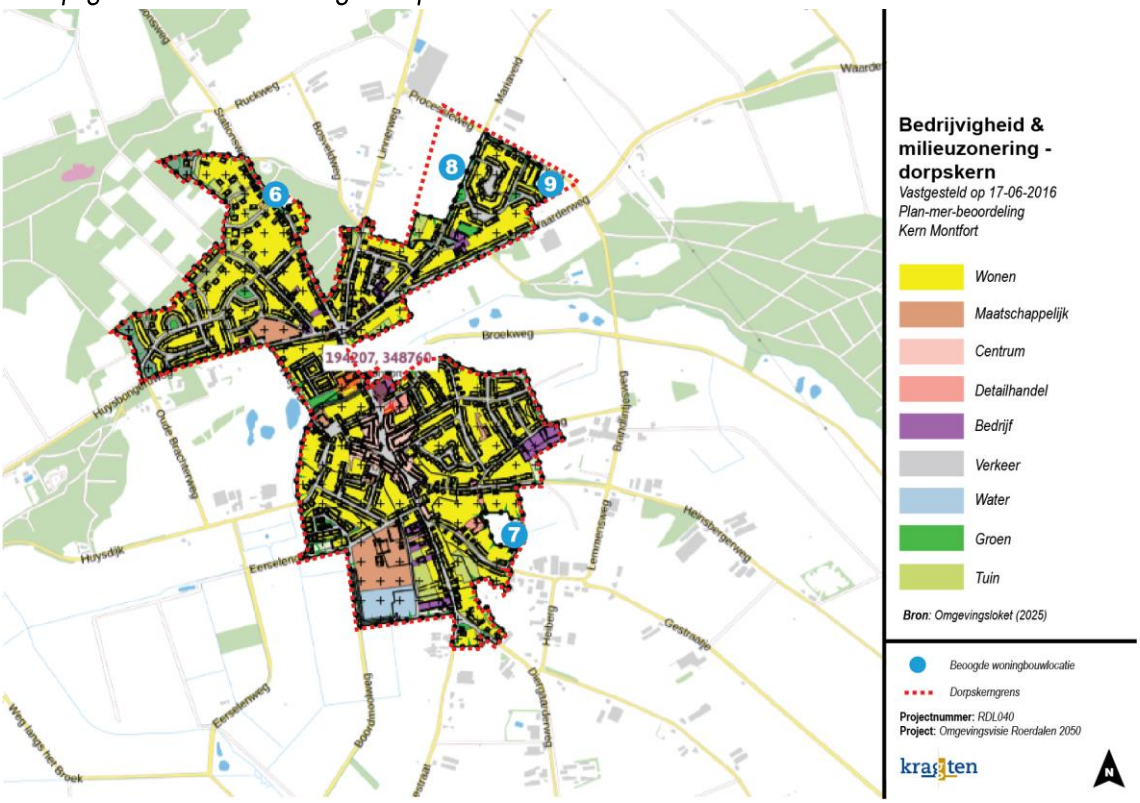
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
7. Venweg	De locatie Venweg ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	

Kabels & leidingen



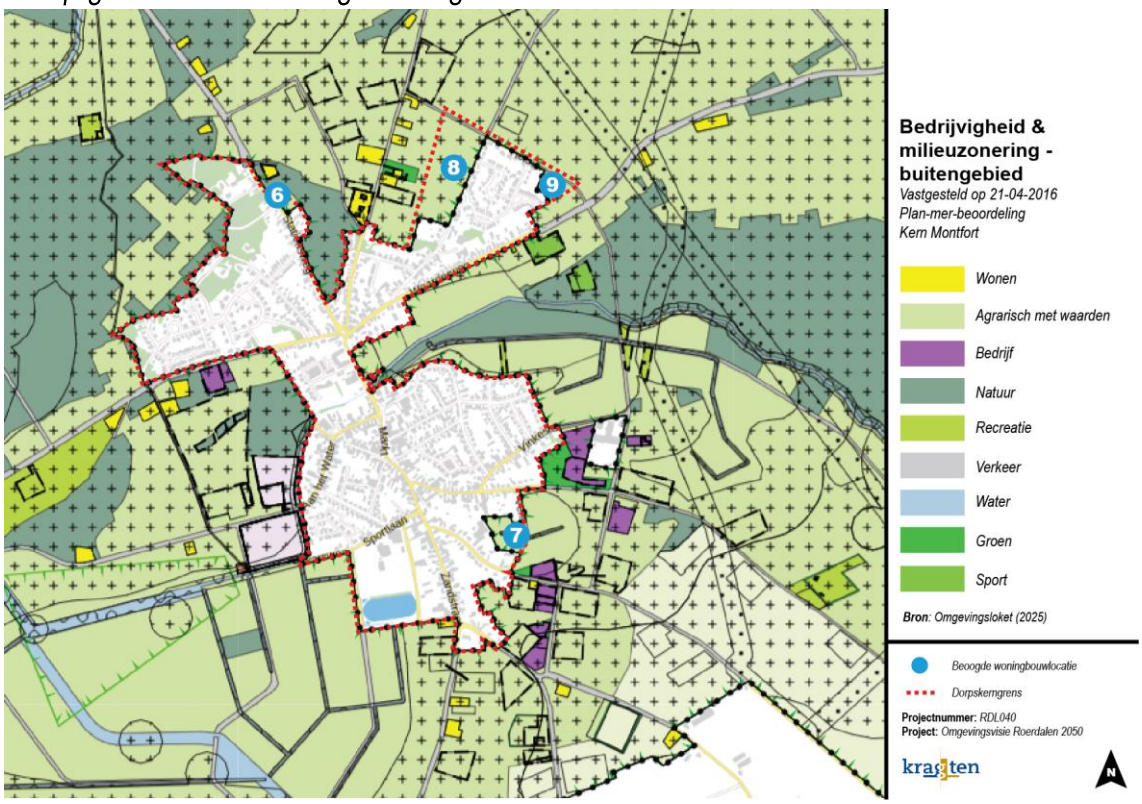
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
7. Venweg	De locatie Venweg bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – dorpskern



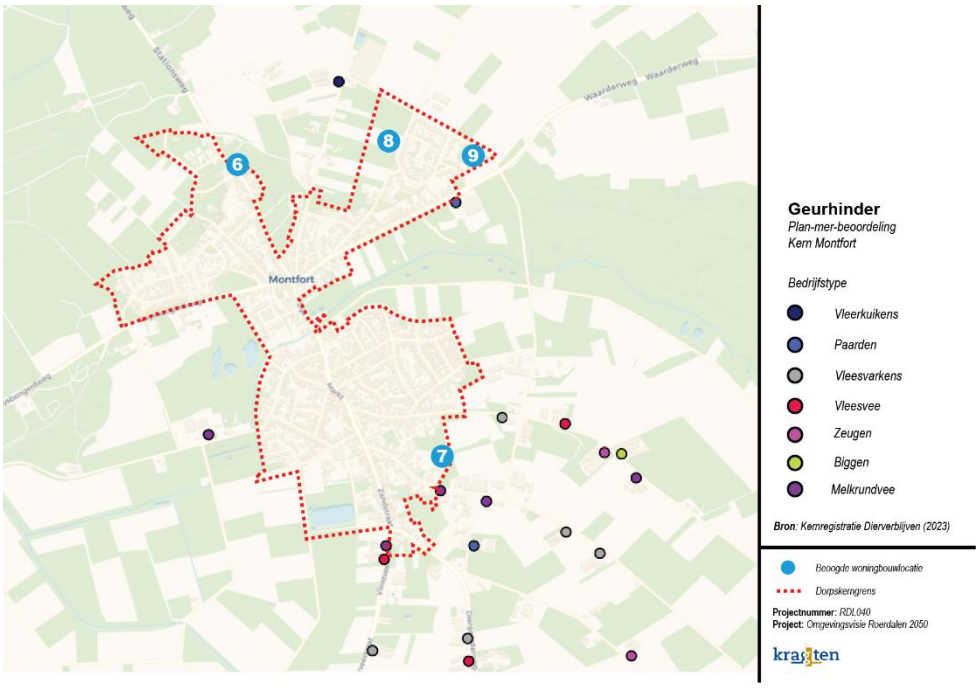
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
7. Venweg	De locatie Venweg ligt naast bedrijvigheid in de dorpskern aan de Hoogstraat en Gestraatje die mogelijk geluid of geurhinder kunnen veroorzaken, waardoor beperkende maatregelen niet uitgesloten kunnen worden voor de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – buitengebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
7. Venweg	De locatie Venweg ligt in de nabijheid van bedrijvigheid buiten de dorpskern aan de Hoogstraat, Lemmensweg en het Gestraatje die mogelijk geluid of geurhinder kunnen veroorzaken, waardoor beperkende maatregelen niet uitgesloten kunnen worden voor de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Geurhinder

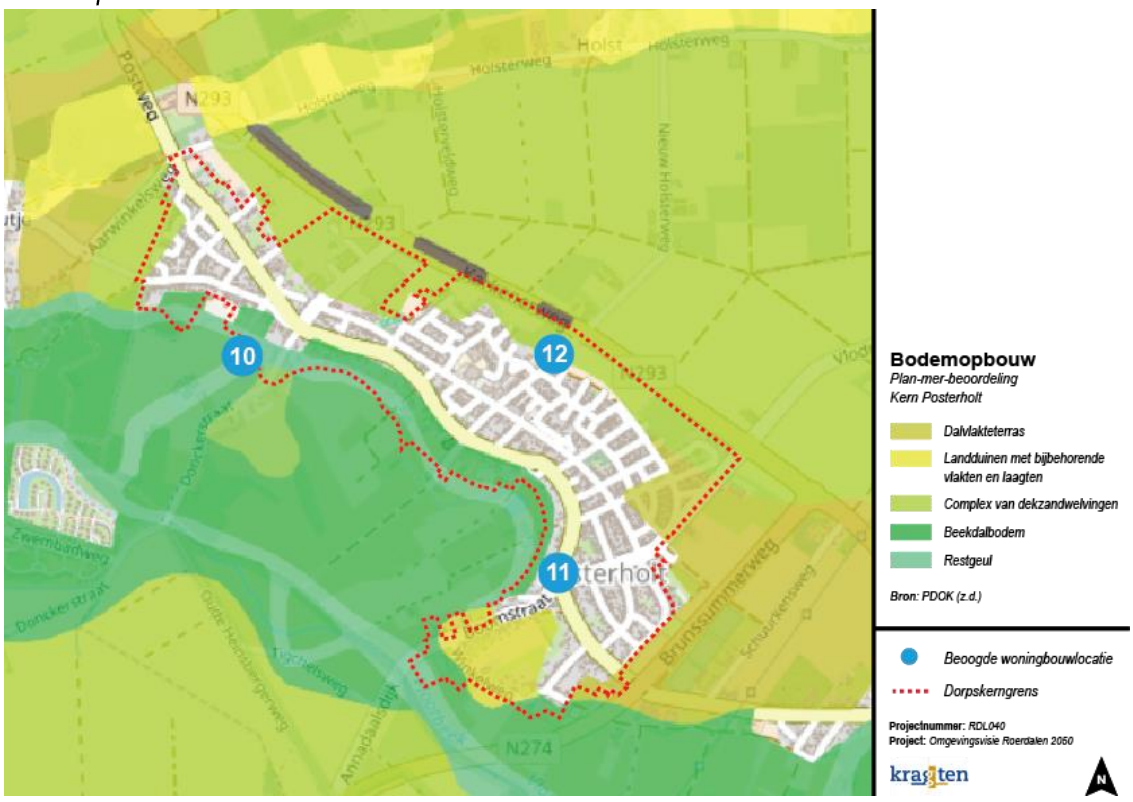


Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
6. Stationsweg	De locatie Stationsweg ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met vleeskuikens op circa 550 meter), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	
7. Venweg	De locatie Venweg ligt in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de afstand tot deze agrarische activiteit (met melkveerunderen op circa 225 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
8. Mariaveld	De locatie Mariaveld ligt in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de afstand tot deze agrarische activiteit (met vleeskuikens op circa 375 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
9. Heistersweg	De locatie Heistersweg ligt in de directe nabijheid van een manege. Gezien de afstand tot deze activiteit (met paarden op circa 200 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	

4.5 Posterholt

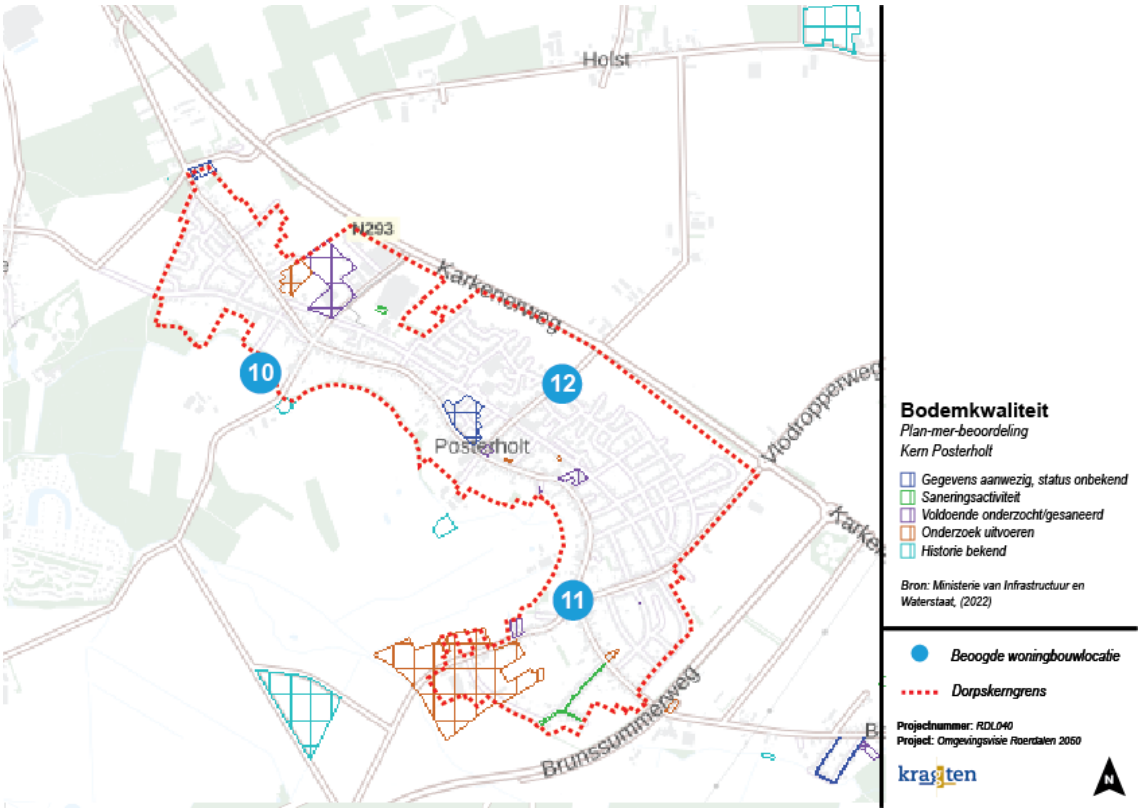
Ondergrond

Bodemopbouw



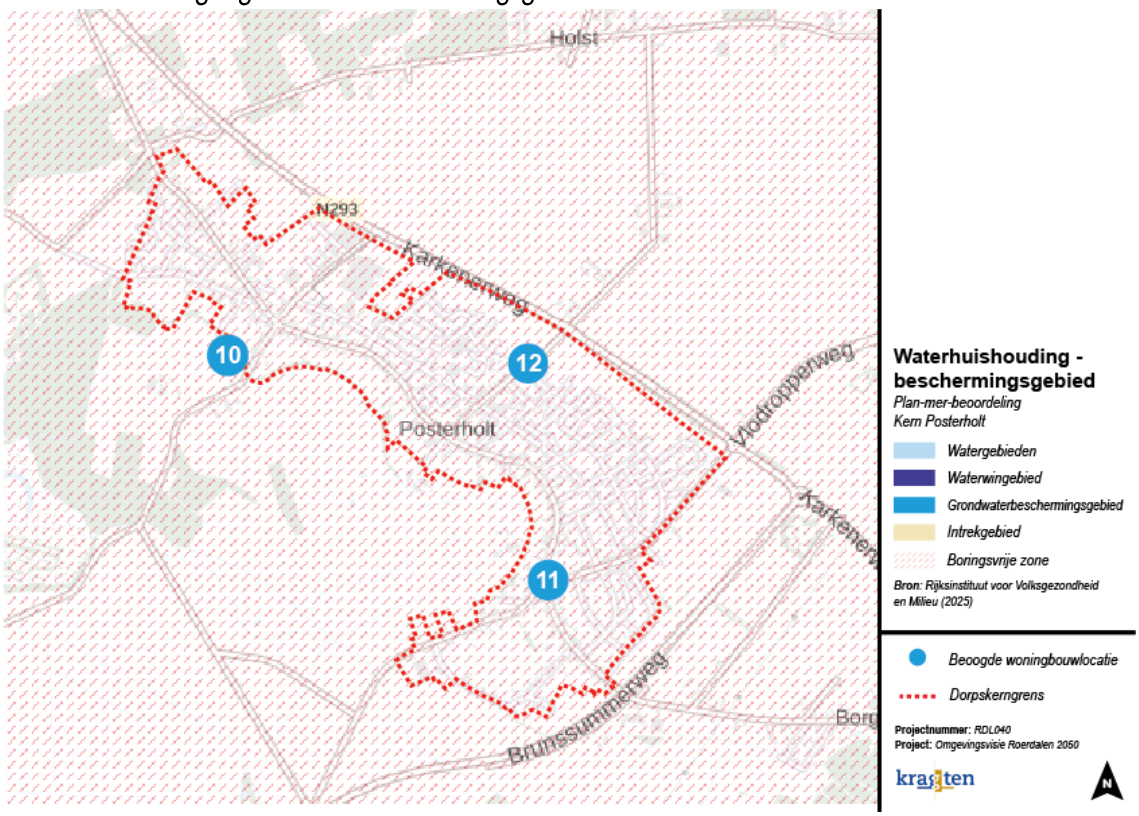
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck is gelegen op restgeulen, welke geen directe belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling. Echter is een juiste waterhuishoudkundige inpassing een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 bevindt zich in bestaand bebouwd gebied, waardoor geen belemmeringen worden verwacht voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan is gelegen op een complex van dekzandwelvingen, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	

Bodemkwaliteit



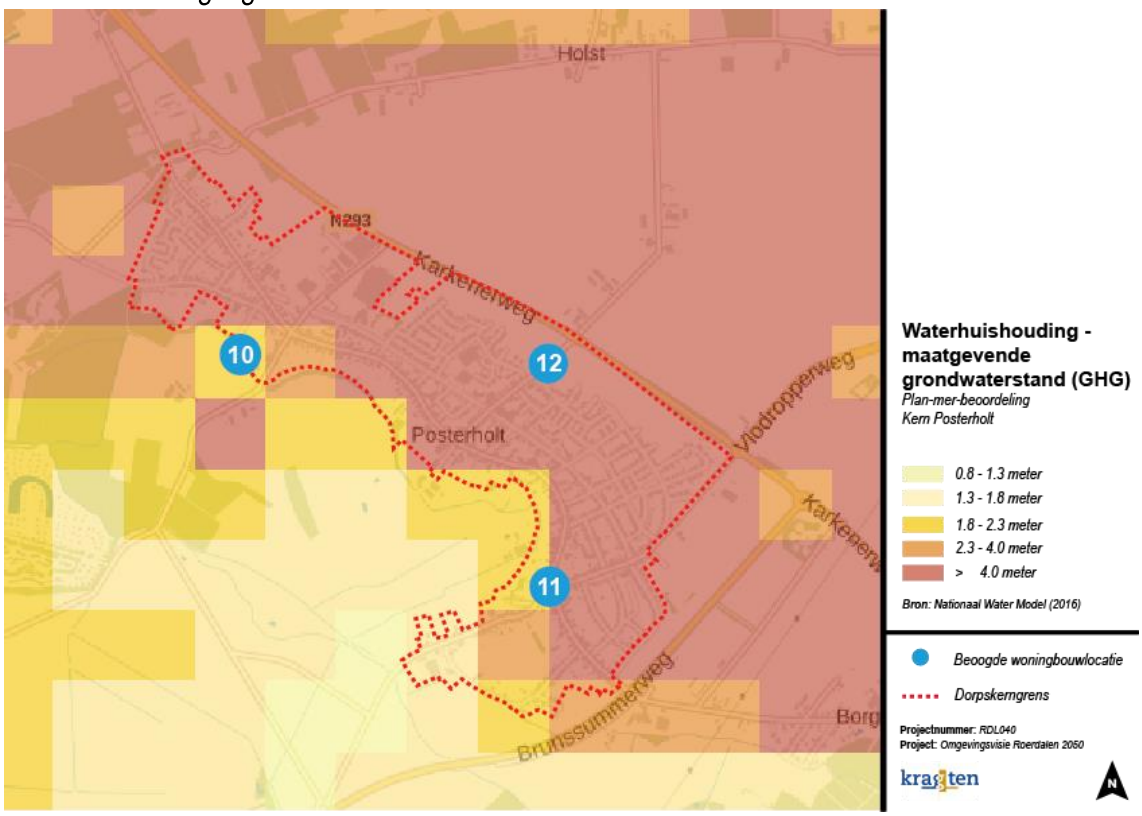
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	Voor de locatie De Donck is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
11. Hoofdstraat 147	Voor de locatie Hoofdstraat 147 is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
12. Willem Alexanderlaan	Voor de locatie Willem Alexanderlaan is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	

Waterhuishouding – grondwaterbeschermingsgebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	

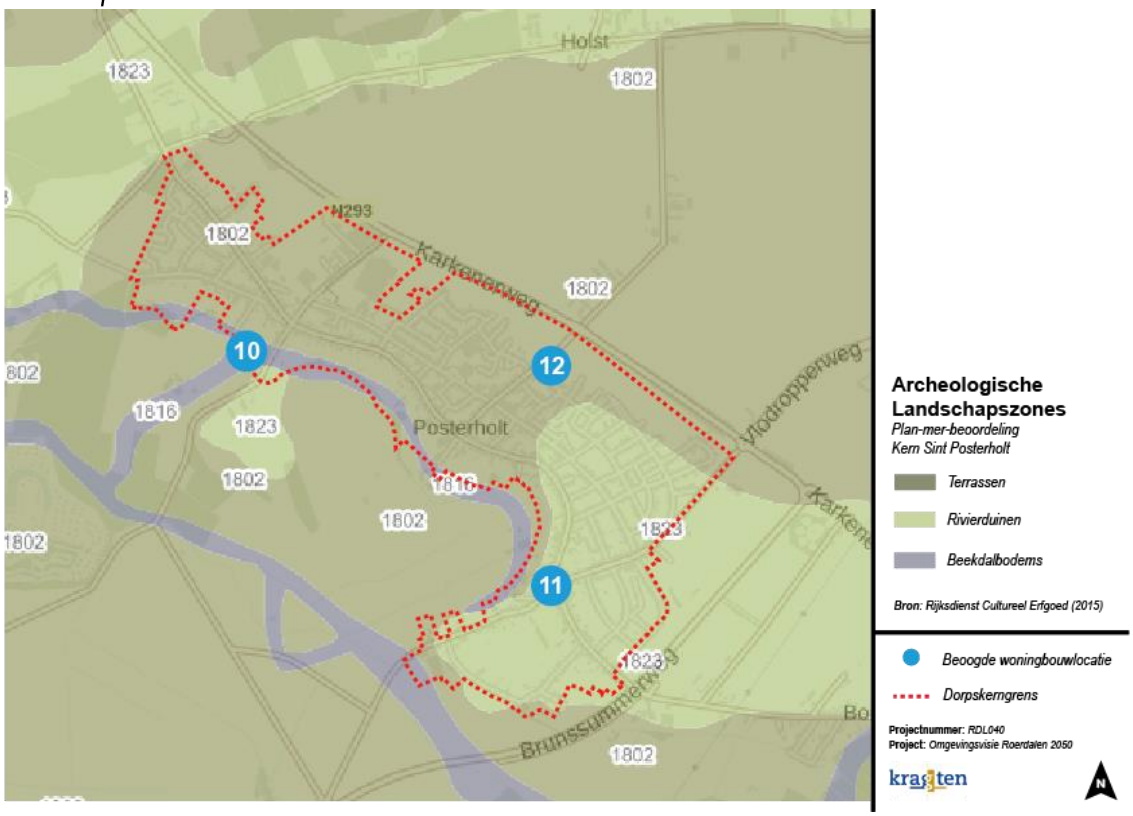
Waterhuishouding – grondwaterstand



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op gemiddelde diepte (1.3-1.8 meter). Factoren zoals waterbergingsmogelijkheden of terreinophoging vormen hierdoor een aandachtspunt.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op gemiddelde diepte (1.3-1.8 meter). Factoren zoals waterbergingsmogelijkheden of terreinophoging vormen hierdoor een aandachtspunt.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op een grote diepte (>4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	

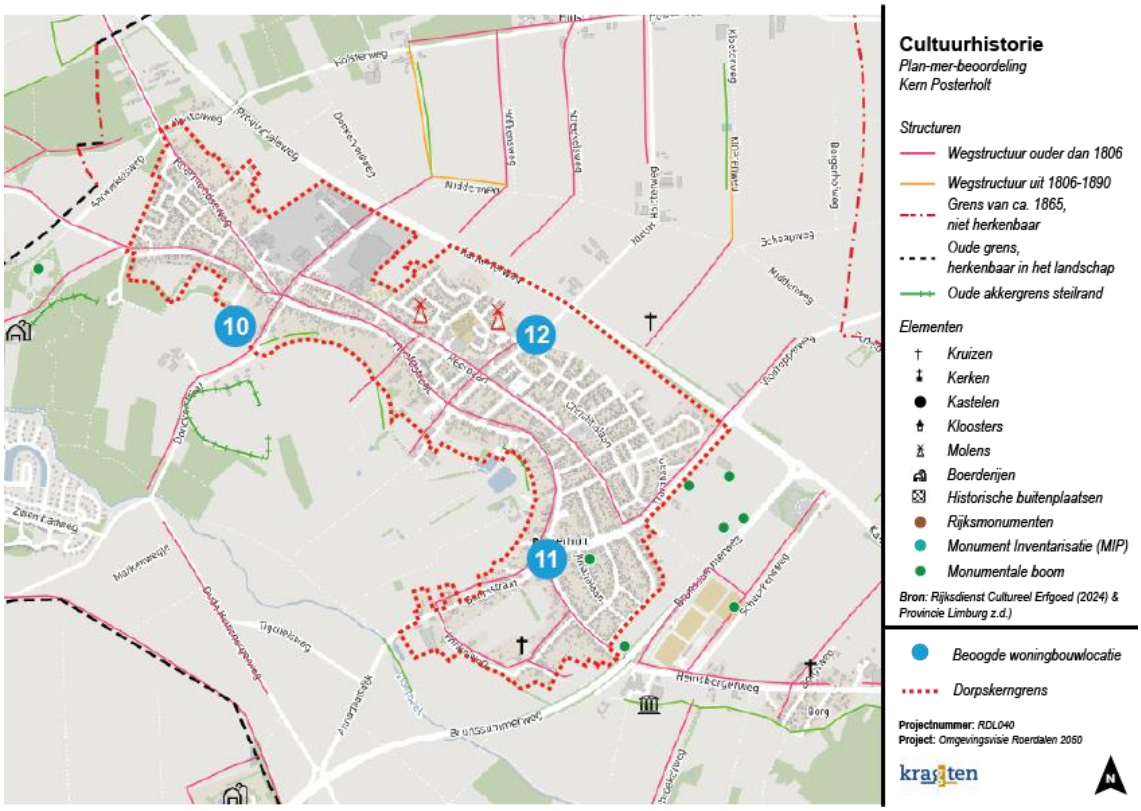
Landschap & cultuurhistorie

Landschap



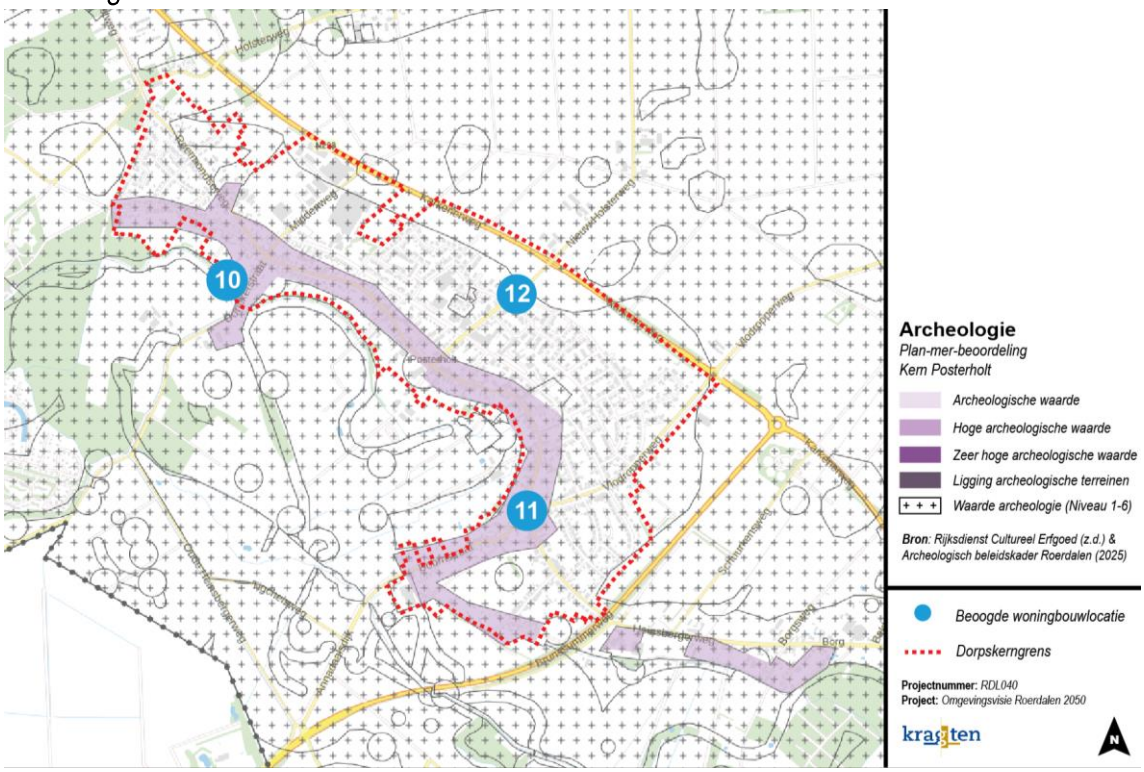
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck bevindt zich op beekdalbodems. Vanwege de specifiek waterhuishoudkundige staat van deze landschapstypen is nader onderzoek vereist om als aandachtspunt mee te nemen voor de latere planuitwerking.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan bevindt zich op de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	

Cultuurhistorie



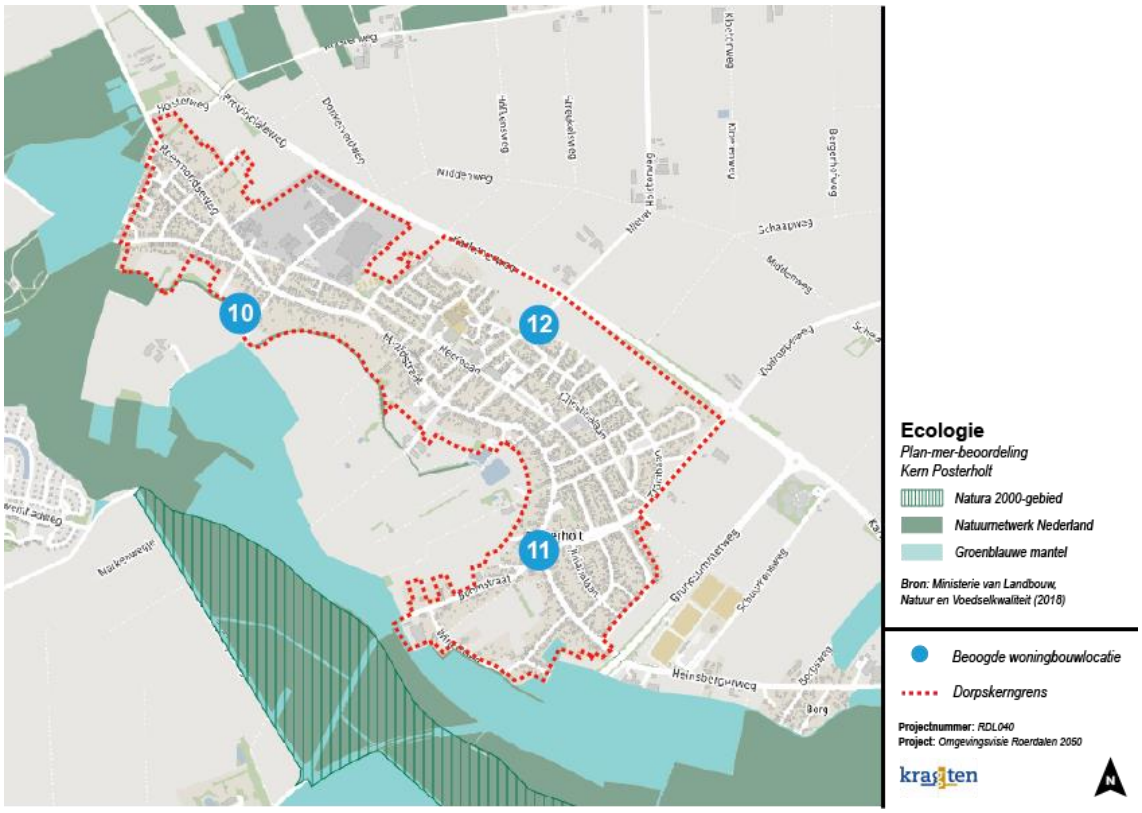
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	Binnen de locatie De Donck worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
11. Hoofdstraat 147	Binnen de locatie Hoofdstraat 147 worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
12. Willem Alexanderlaan	Binnen de locatie Willem Alexanderlaan worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. Er ligt op 370 meter afstand een molen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	

Archeologie



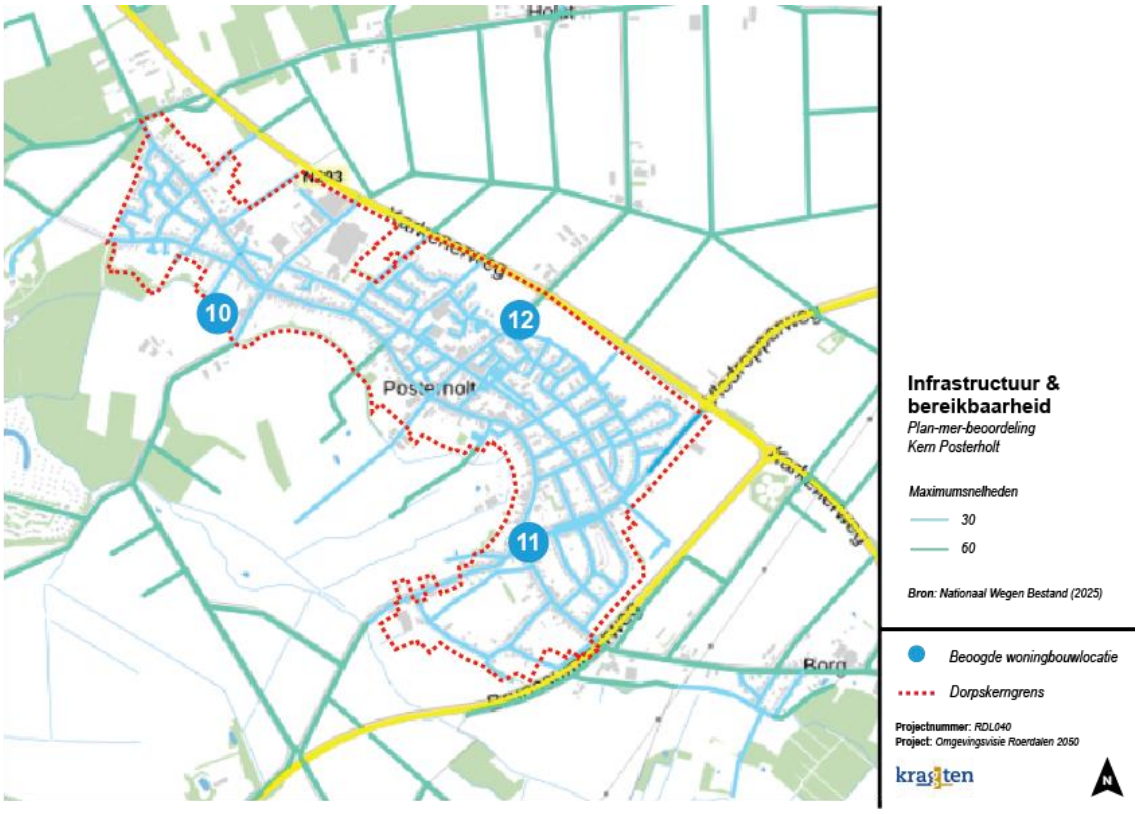
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 ligt in een archeologisch waardevol gebied en heeft de bestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde-Archeologie 3' en 'Waarde-Archeologie 4'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking	

Natuur



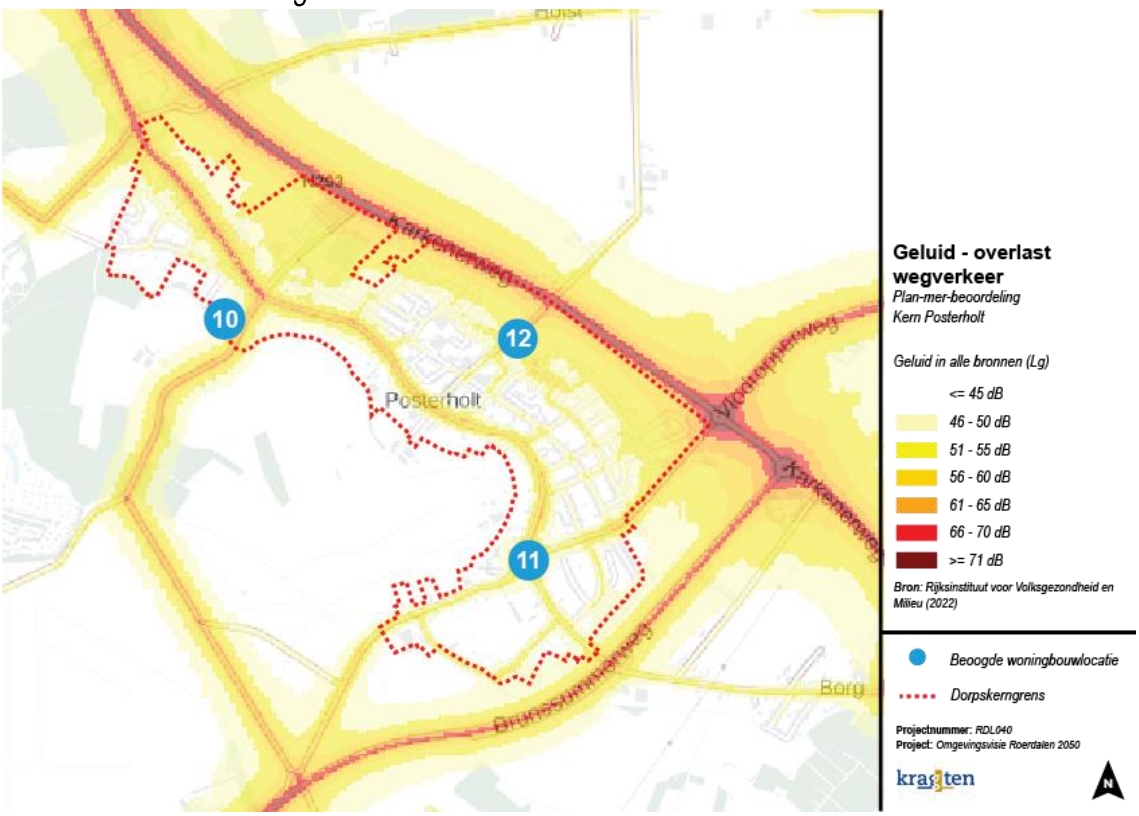
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich echter op circa 850 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich echter op circa 650 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden en beschermde natuurwaarden in de directe omgeving zijn niet aangetroffen. Aanzienlijke milieueffecten op het thema ecologie worden daarom niet verwacht. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich op 1,2 kilometer afstand, waardoor veel verstoringsfactoren niet aan de orde zullen zijn, met uitzondering van eventueel stikstofdepositie).	

Infrastructuur & bereikbaarheid



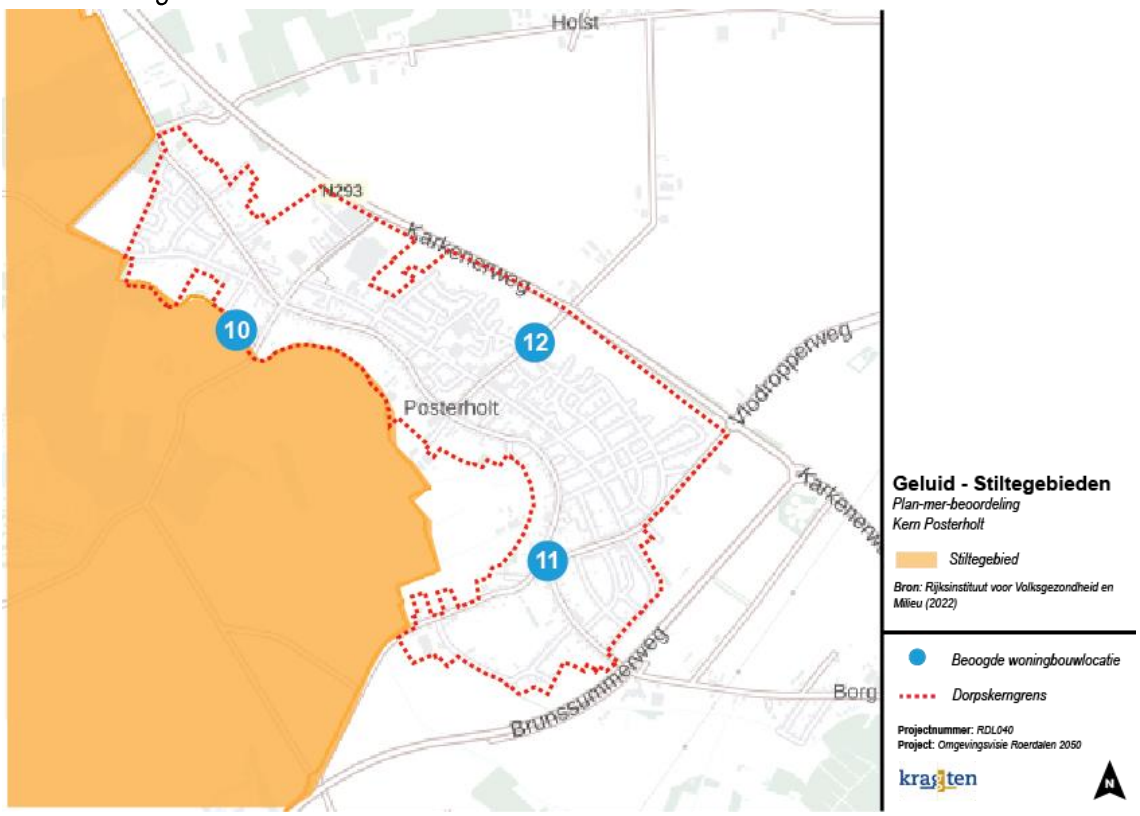
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan ligt aan verschillende wegen met snelheidsregimes van 30 km/h, 60 km/h en 80 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor een eventuele aansluiting op de Nieuw Holsterweg. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	

Geluid – overlast door wegverkeer



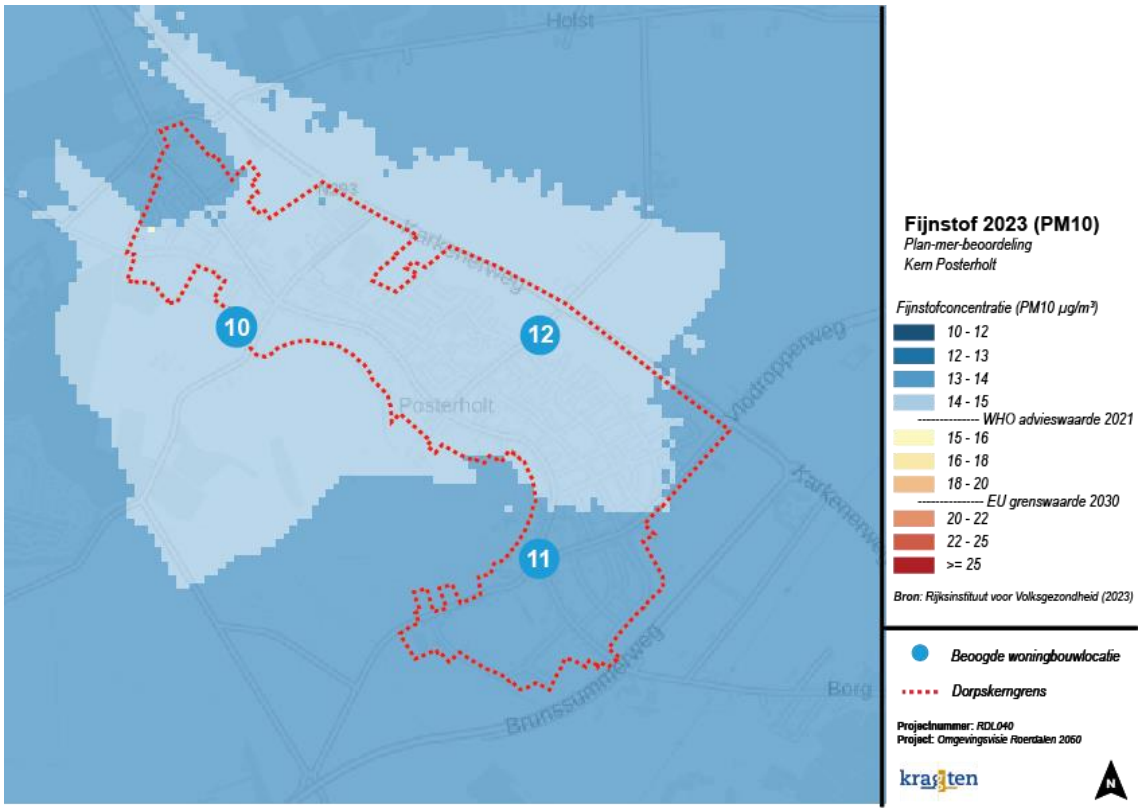
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	
11. Hoofdstraat 147	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen worden voor de locatie Hoofdstraat 147 milieueffecten op het thema geluid verwacht. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking maatregelen voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	
12. Willem Alexanderlaan	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen (N293) worden voor de locatie Willem Alexanderlaan milieueffecten op het thema geluid verwacht. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking maatregelen voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	

Geluid – stiltegebieden



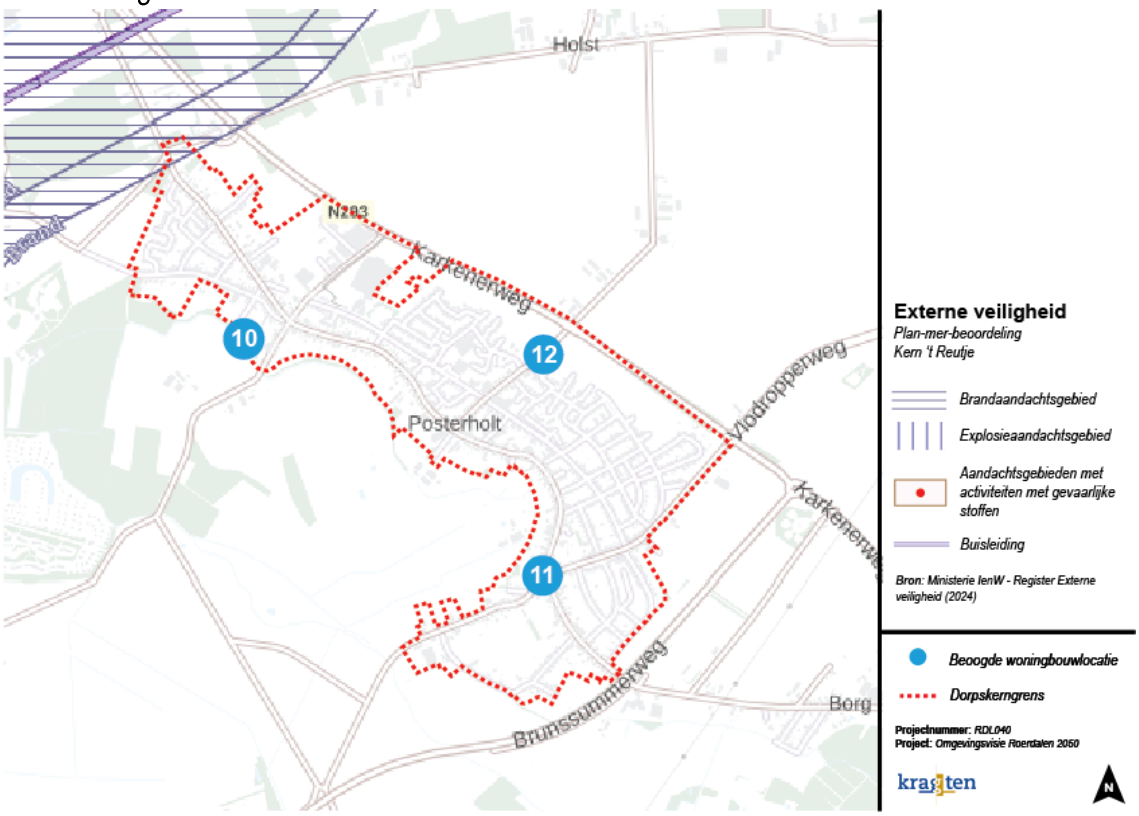
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck bevindt zich in (of direct grenzend aan) een aangewezen stiltegebied. Aangezien een stiltegebied strenge voorwaarden kent voor bouwactiviteiten is nader akoestisch onderzoek vereist om hoge geluidsbelasting uit te sluiten. Het thema geluid, en dan specifiek voor de aanwezigheid van een stiltegebied, vormt een aandachtspunt voor de nadere planuitwerking.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	

Luchtkwaliteit



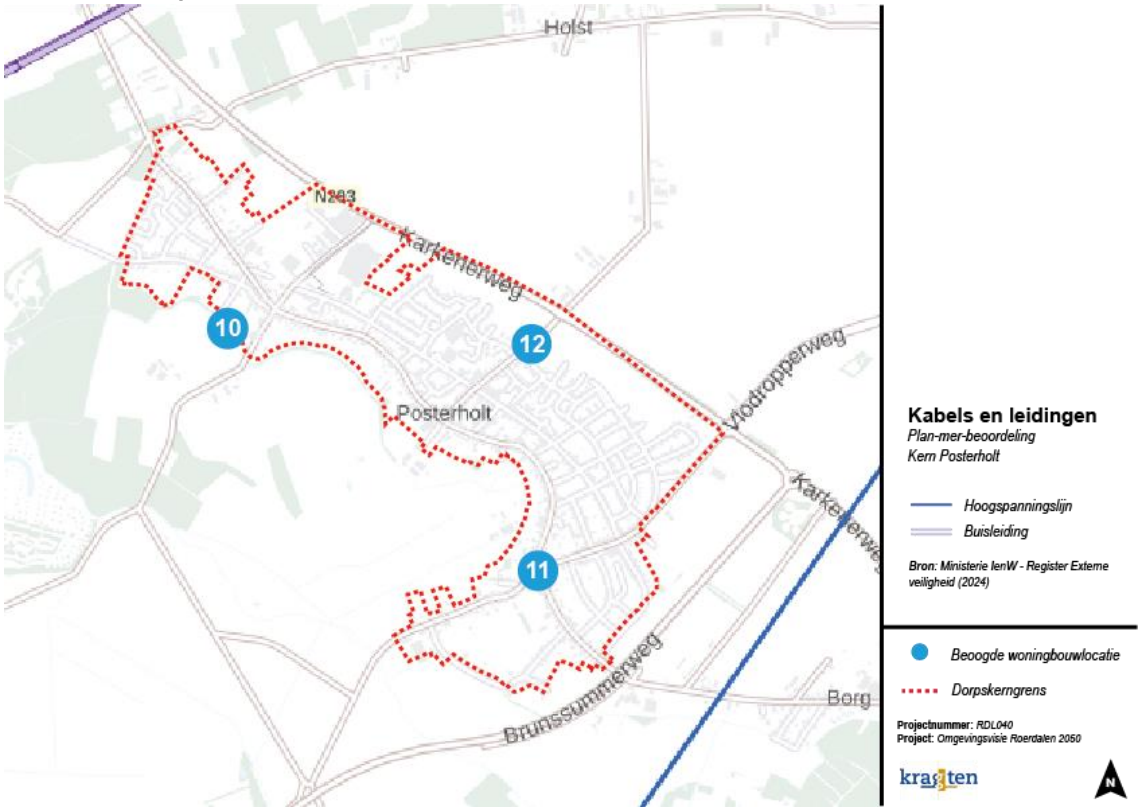
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 14–15 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 12–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 14–15 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	

Externe veiligheid



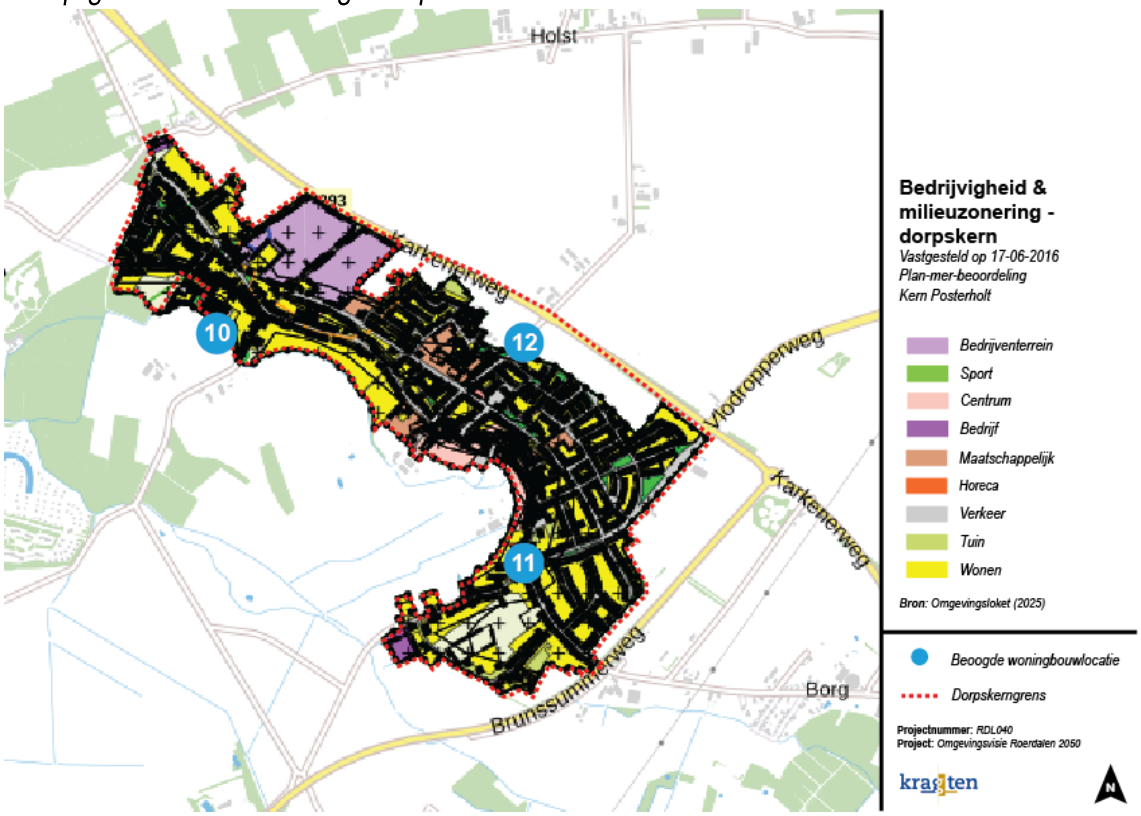
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	

Kabels & leidingen



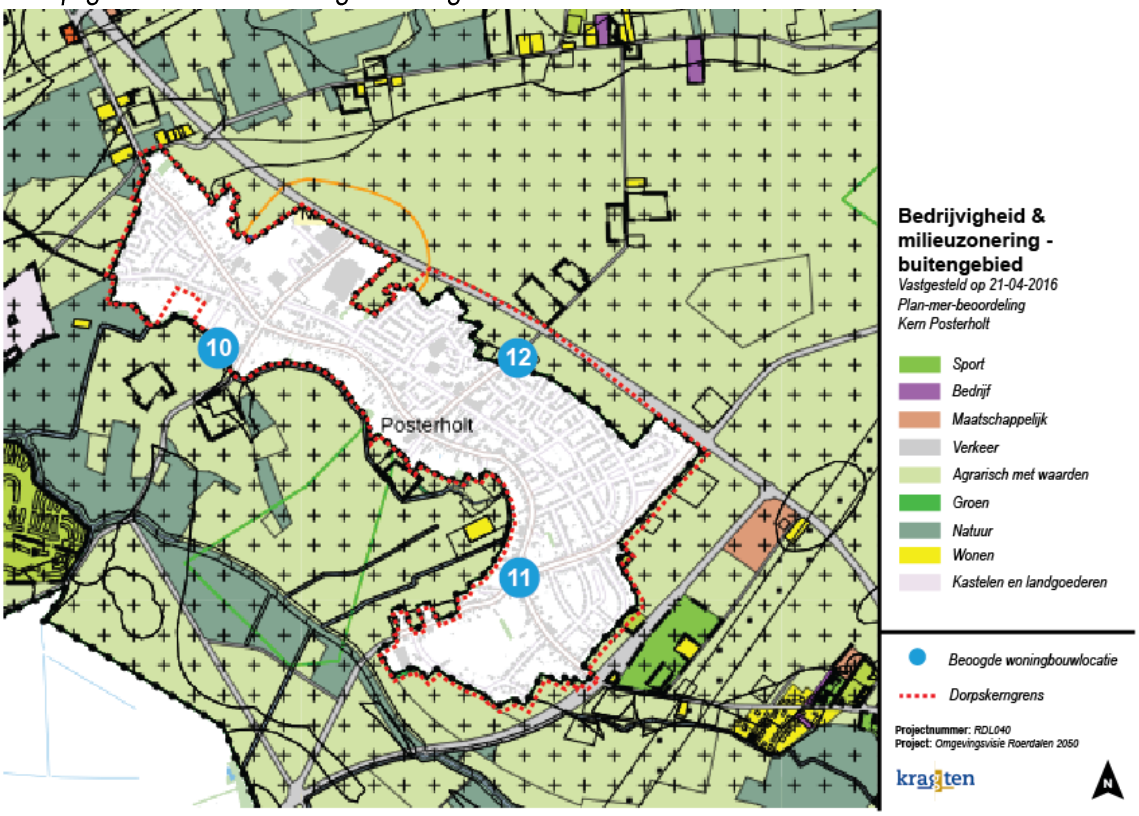
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – dorpskern



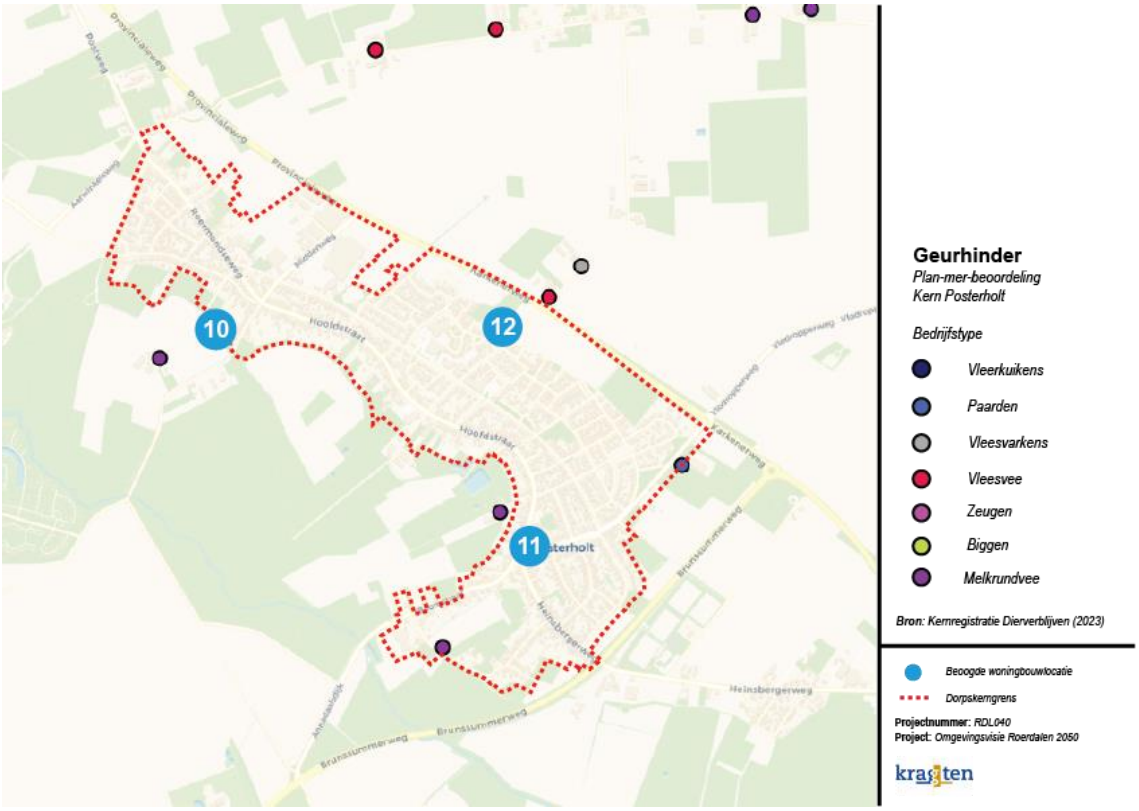
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck ligt in de nabijheid van een nutsvoorziening die mogelijk geur-of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Derhalve kunnen er beperkende maatregelen nodig zijn om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – buitengebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan ligt in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder kunnen veroorzaken buiten de dorpskern. Locatie specifiek onderzoek dient na te gaan of maatregelen noodzakelijk zijn om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken.	

Geurhinder

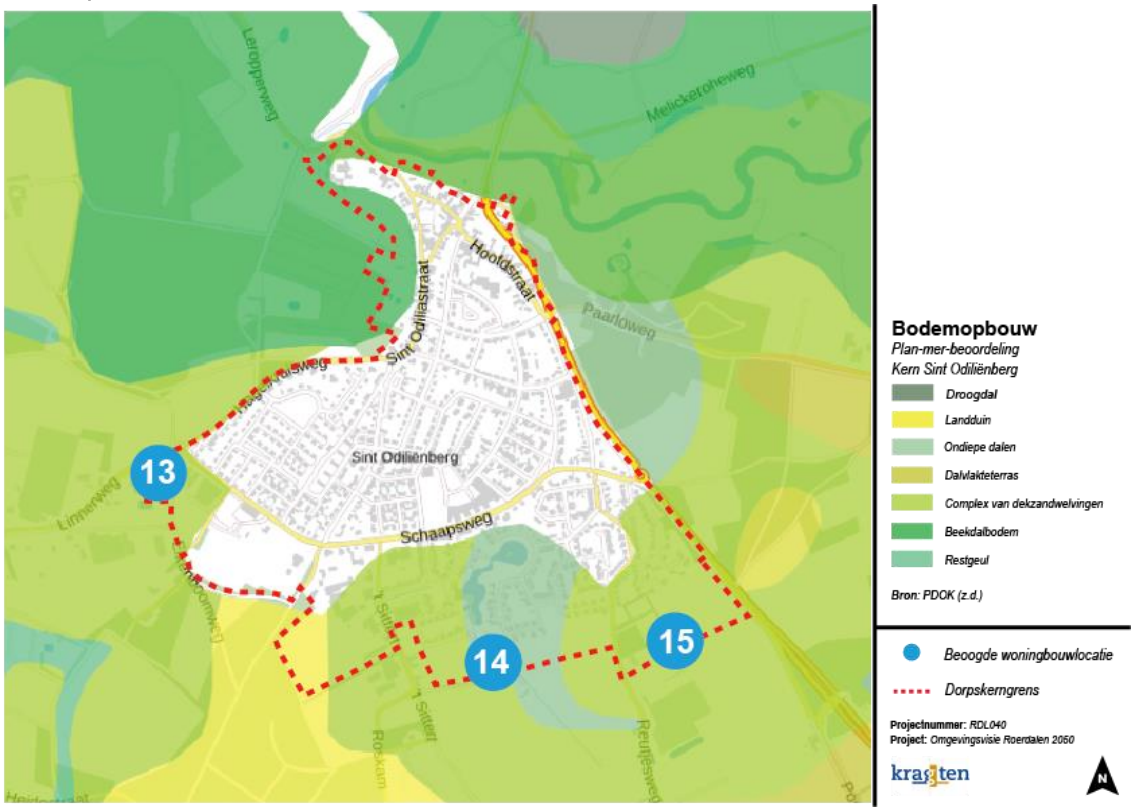


Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
10. De Donck	De locatie De Donck ligt in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de afstand tot deze agrarische activiteit (met melkrundvee op circa 250 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking	
11. Hoofdstraat 147	De locatie Hoofdstraat 147 ligt in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de afstand tot deze agrarische activiteit (met melkrundvee op circa 150 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking	
12. Willem Alexanderlaan	De locatie Willem Alexanderlaan ligt in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de afstand tot deze agrarische activiteit (met vleesvee op circa 150 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking	

4.6 Sint Odiliënberg

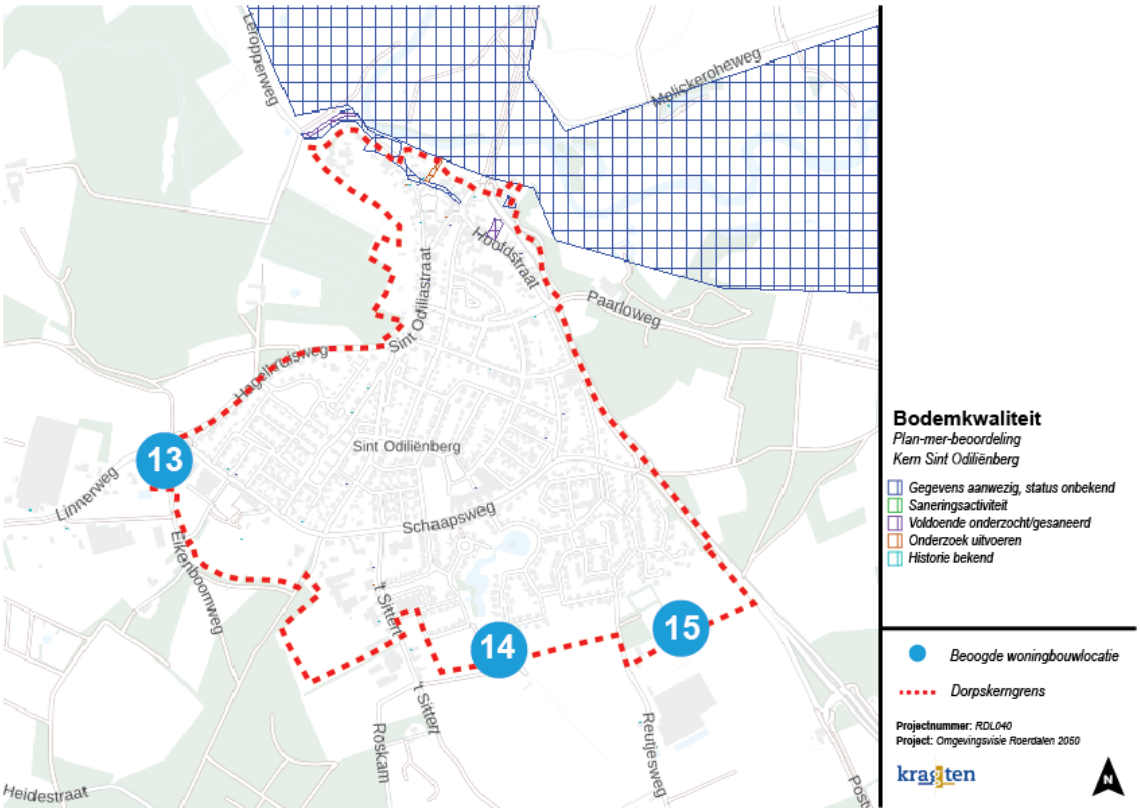
Ondergrond

Bodemopbouw



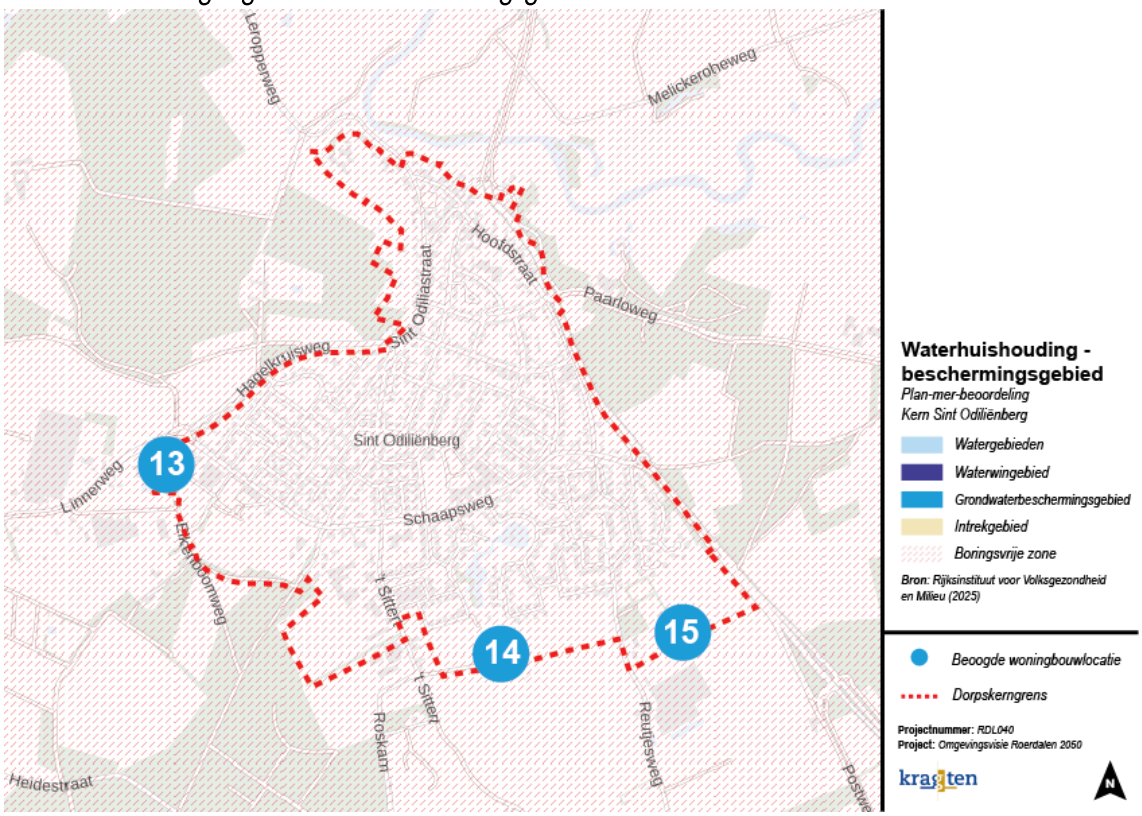
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg /Eikenboomweg is gelegen op een complex van dekzandgronden, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert is gelegen op ondiepe dalen en een complex van dekzandgronden, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 is gelegen op een complex van dekzandgronden, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	

Bodemkwaliteit



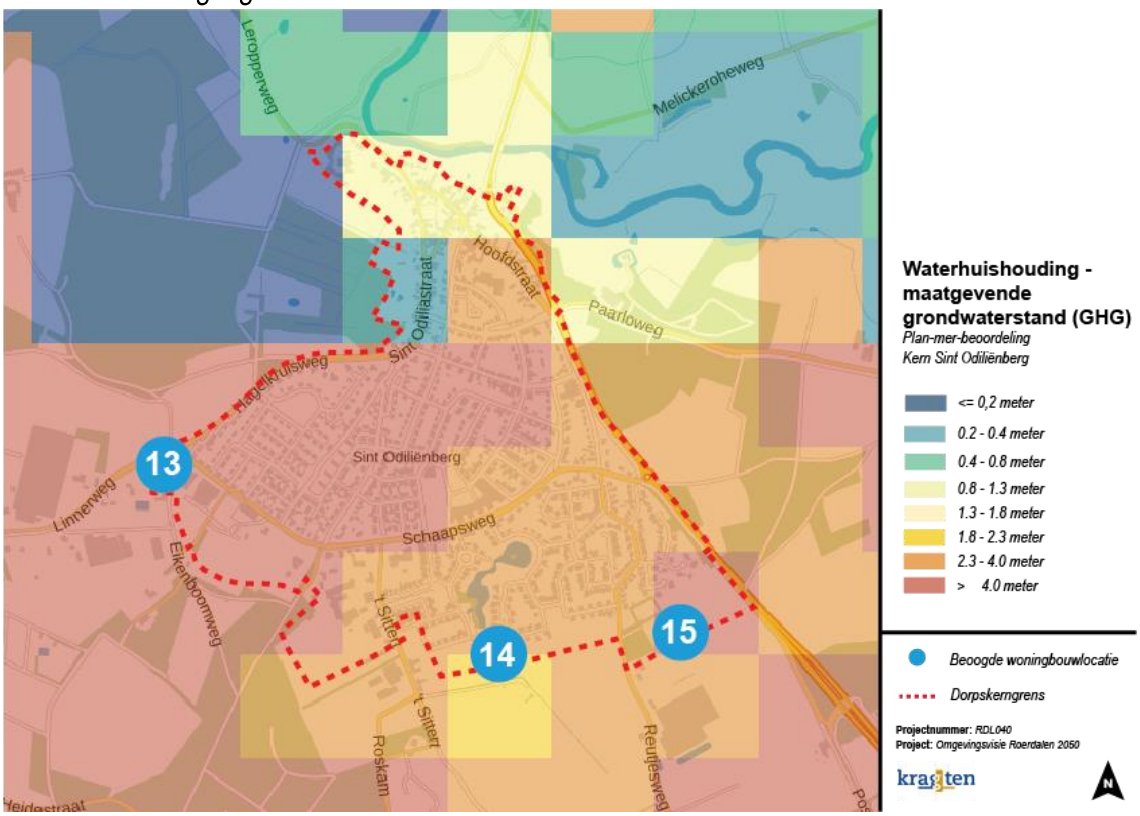
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	Voor de locatie Linnerweg / Eikenboomweg is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
14. 't Sittert	Voor de locatie 't Sittert is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	Voor de locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	

Waterhuishouding – grondwaterbeschermingsgebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	

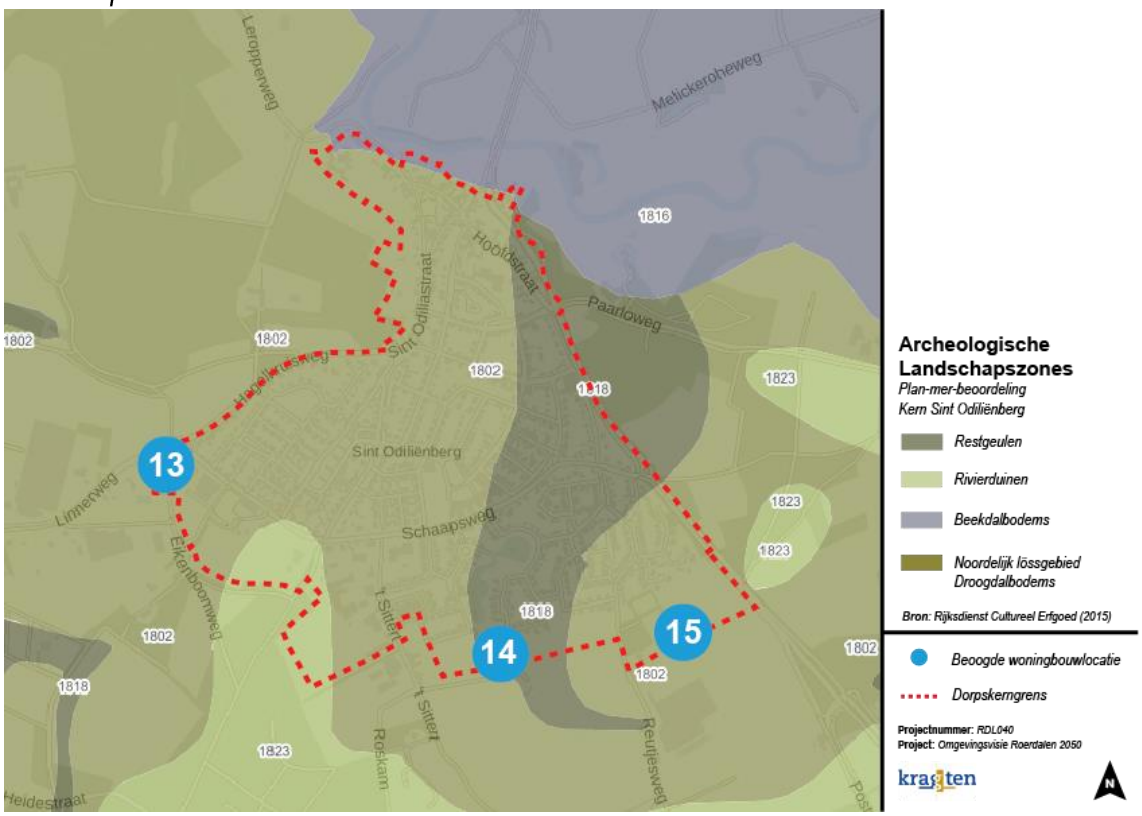
Waterhuishouding – grondwaterstand



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op grote diepte (> 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op gemiddelde diepte (1.3-2.3 meter). Factoren zoals waterbergingsmogelijkheden of terreinophoging vormen hierdoor een aandachtspunt.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op grote diepte (> 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	

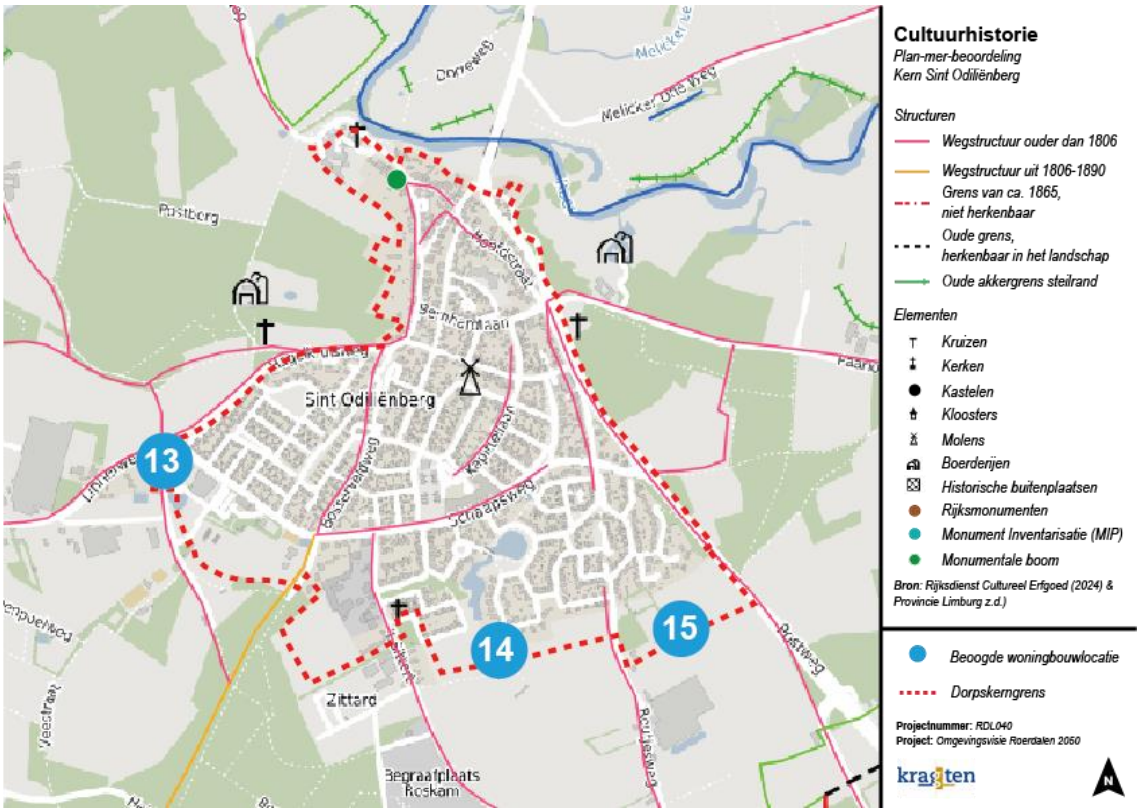
Landschap & cultuurhistorie

Landschap



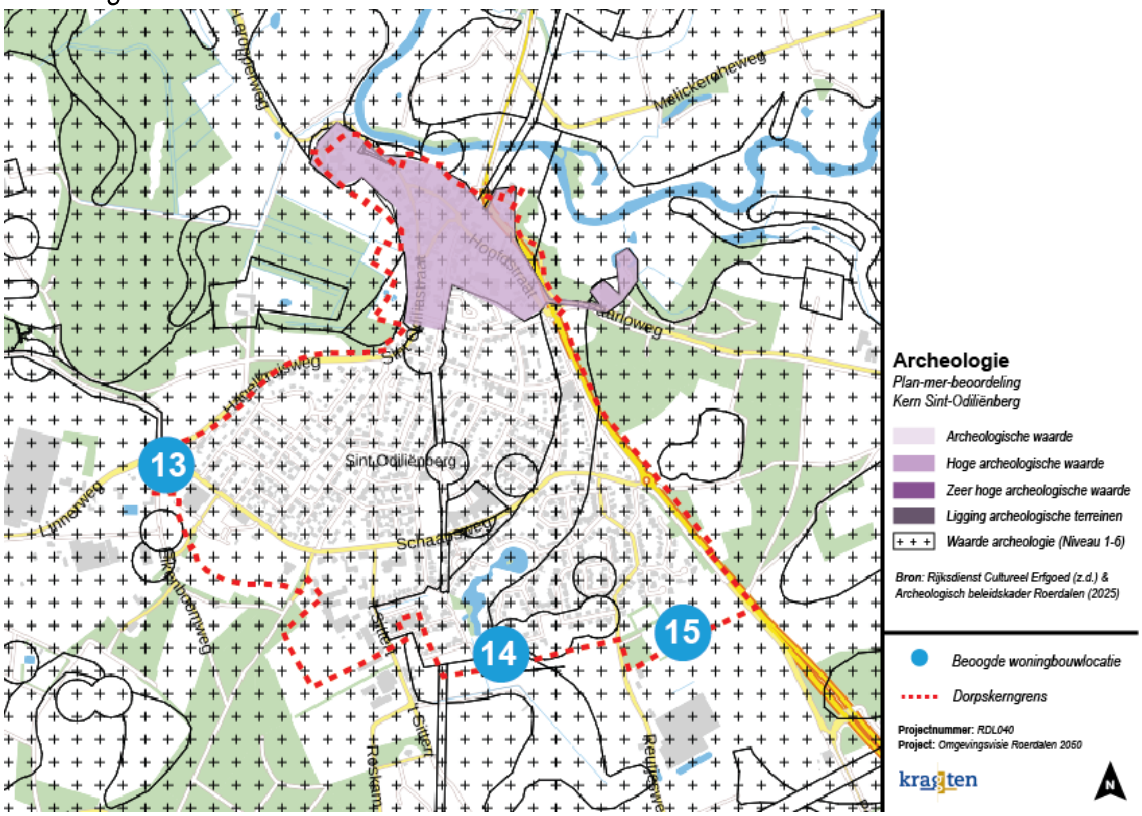
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg bevindt zich op het noordelijk lössgebied droogdalbodems. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert bevindt zich op restgeulen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 bevindt zich op het noordelijk lössgebied droogdalbodems. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	

Cultuurhistorie



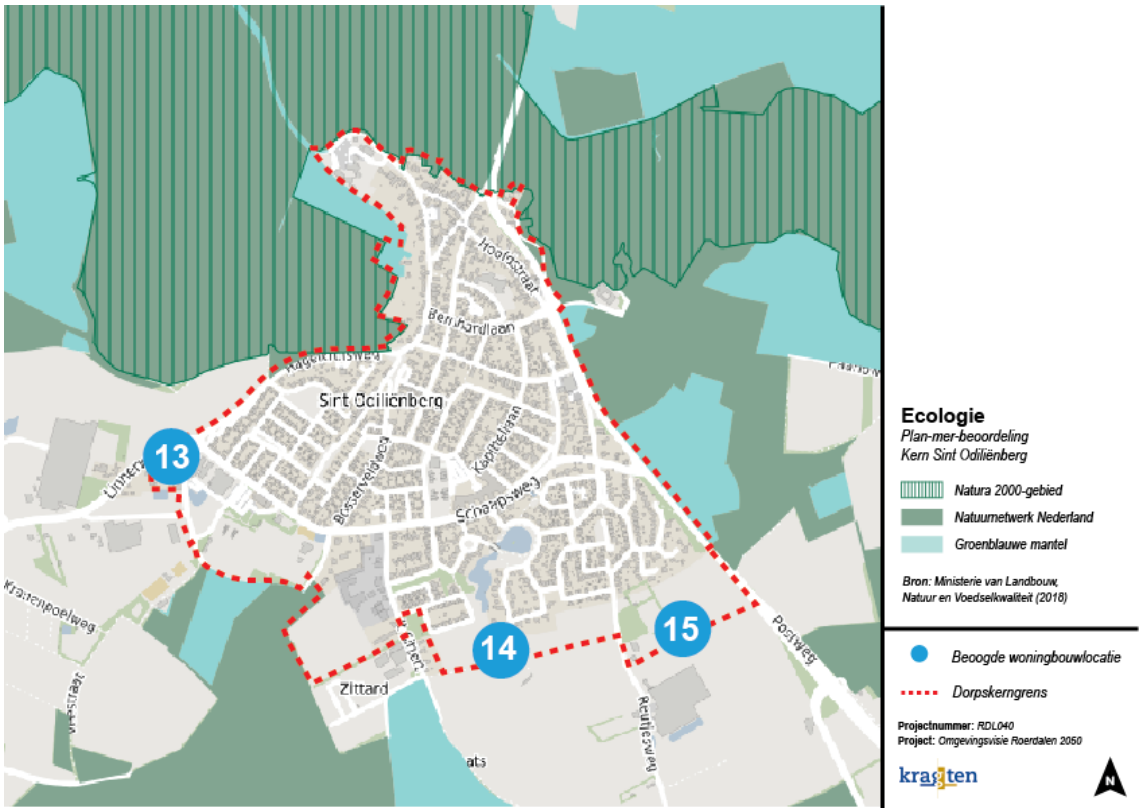
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	Binnen de locatie Linnerweg / Eikenboomweg worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
14. 't Sittert	Binnen de locatie 't Sittert worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	Binnen de locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	

Archeologie



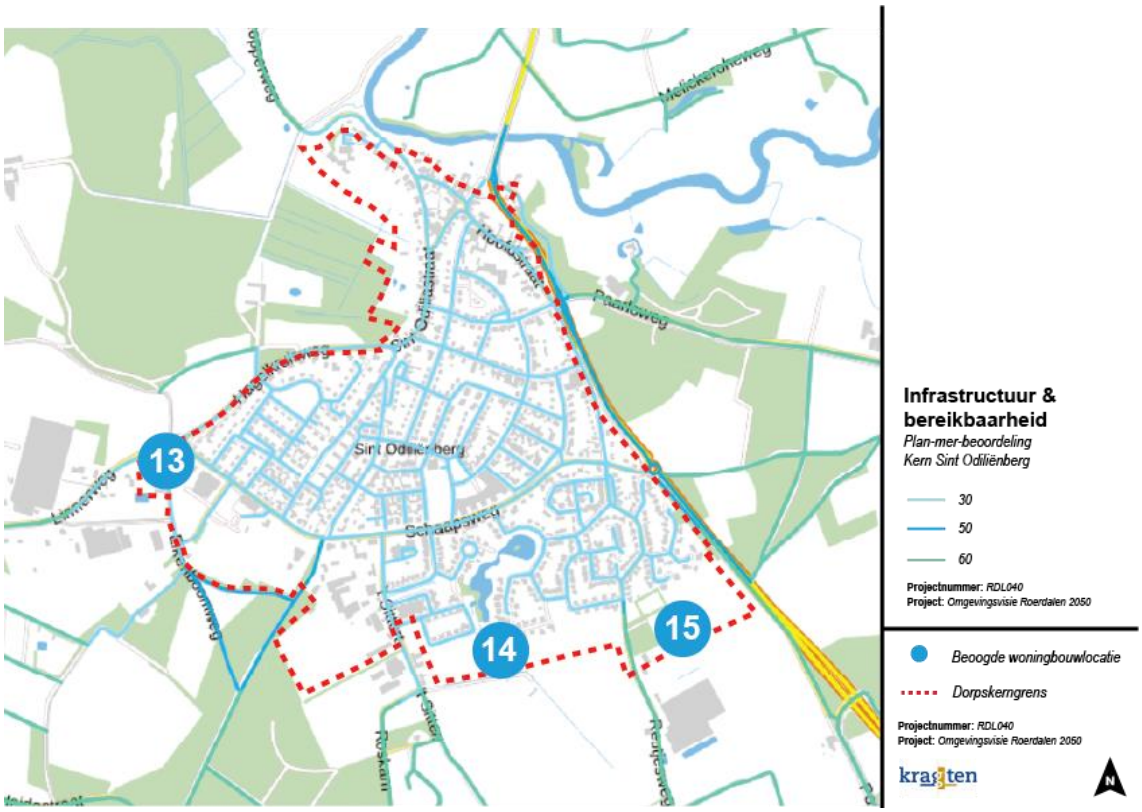
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 5'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg / N293 ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	

Natuur



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich echter op circa 225 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich echter op circa 800 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich echter op circa 770 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	

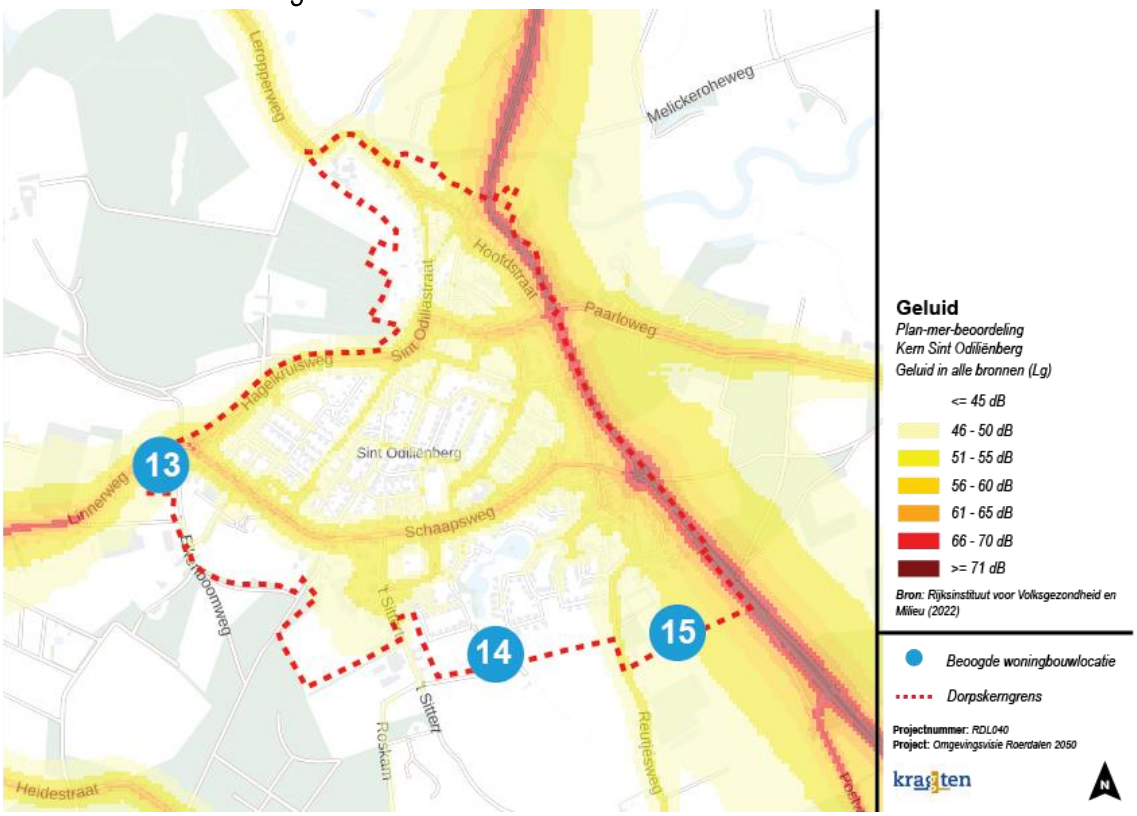
Infrastructuur & bereikbaarheid



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg ligt aan een weg met een snelheidsregime van 50 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor een eventuele aansluiting op de Linnerweg. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h en 60 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor een eventuele aansluiting op de Linnerweg. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	

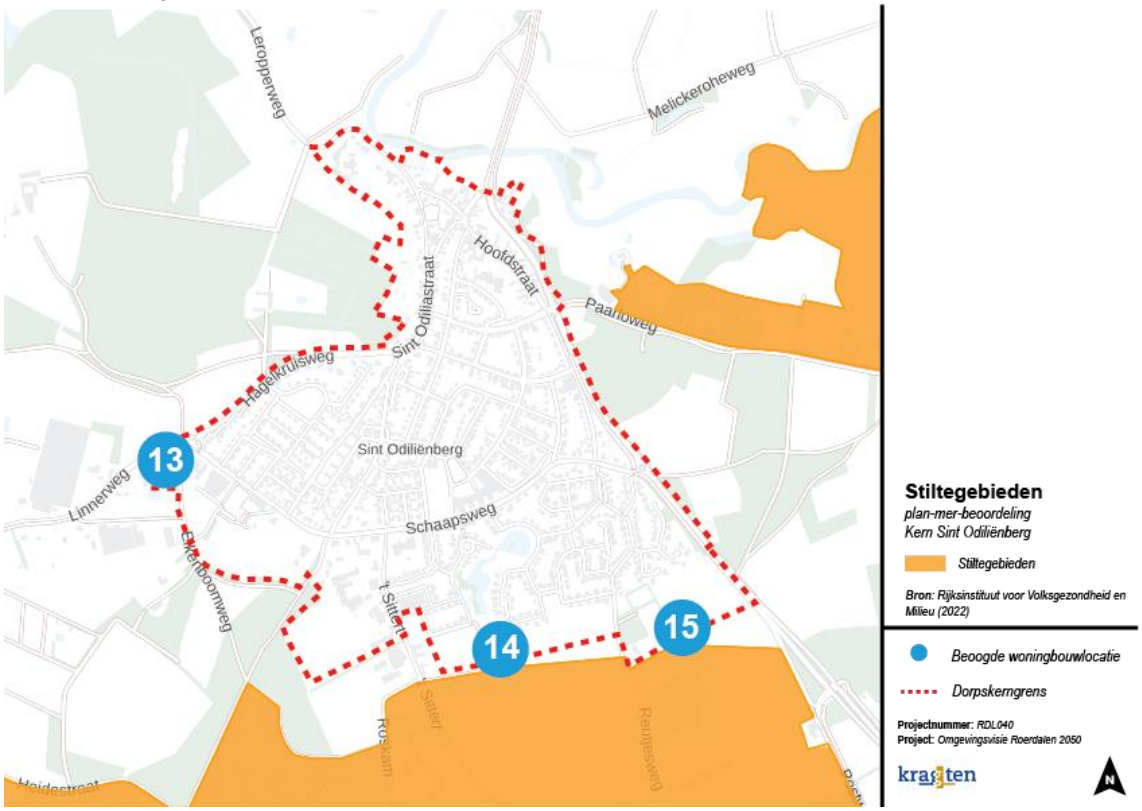
Woon- en leefmilieu

Geluid – overlast door wegverkeer



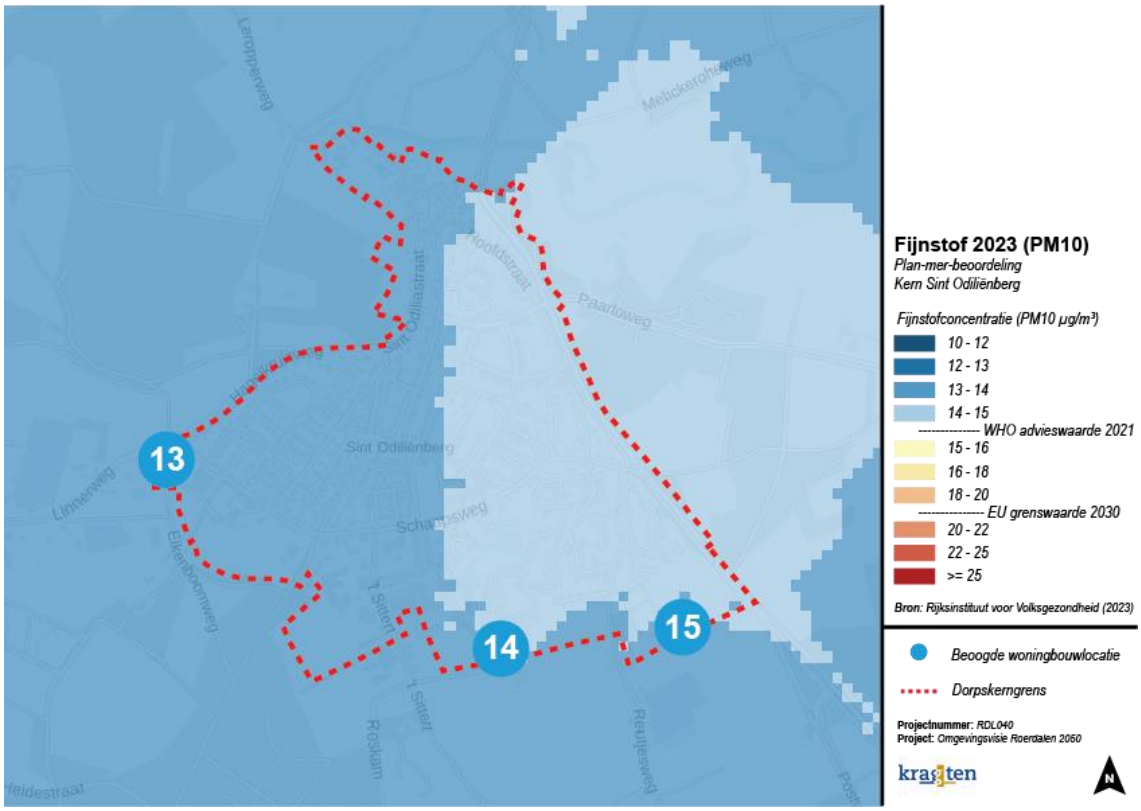
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen worden voor de locatie Linnerweg / Eikenboomweg milieueffecten op het thema geluid verwacht. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking maatregelen voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen in de directe omgeving (N293) worden voor de locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 milieueffecten op het thema geluid verwacht. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking maatregelen voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	

Geluid – stiltegebieden



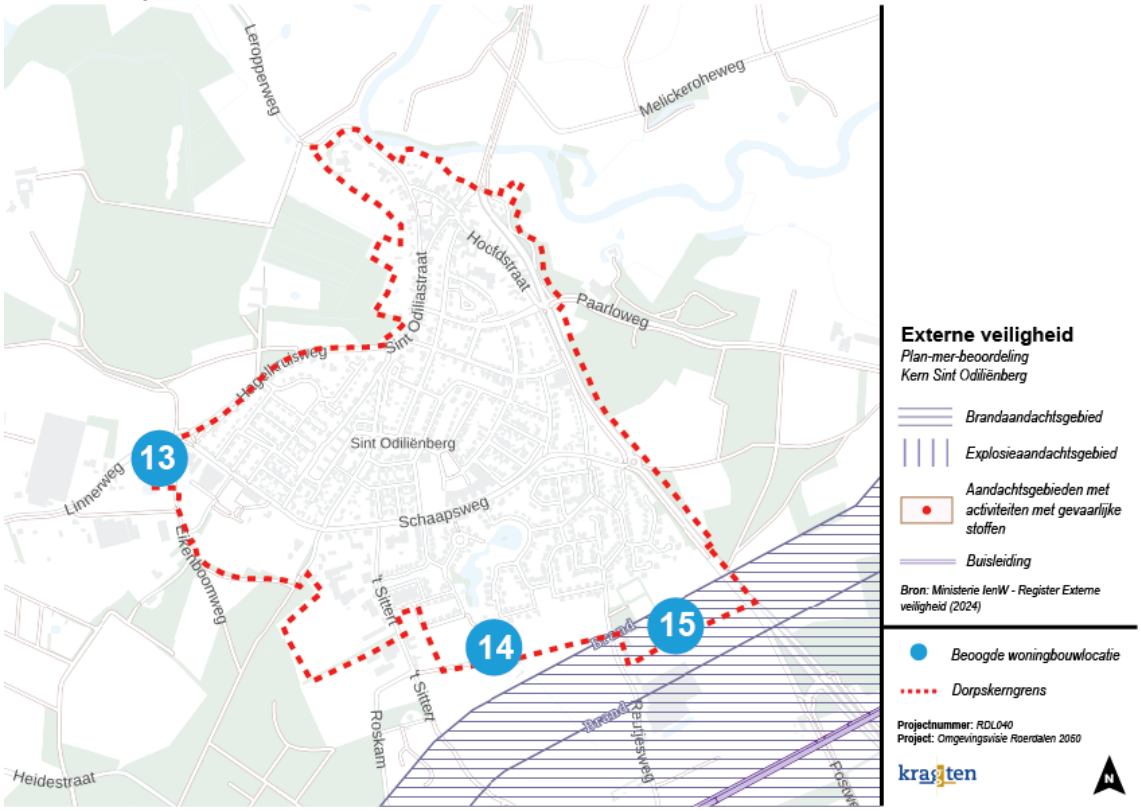
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert ligt niet in een aangewezen stiltegebied. Vrij dicht op de locatie ligt echter wel een aangewezen stiltegebied waardoor milieueffecten hier niet zijn uit te sluiten. Nader akoestisch onderzoek op projectniveau dient uit te sluiten of geluid reducerende maatregelen noodzakelijk zijn zodat woningbouw haalbaar is voor deze locatie.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 ligt niet in een aangewezen stiltegebied. Vrij dicht op de locatie ligt echter wel een aangewezen stiltegebied waardoor milieueffecten hier niet zijn uit te sluiten. Nader akoestisch onderzoek op projectniveau dient uit te sluiten of geluid reducerende maatregelen noodzakelijk zijn zodat woningbouw haalbaar is voor deze locatie.	

Luchtkwaliteit



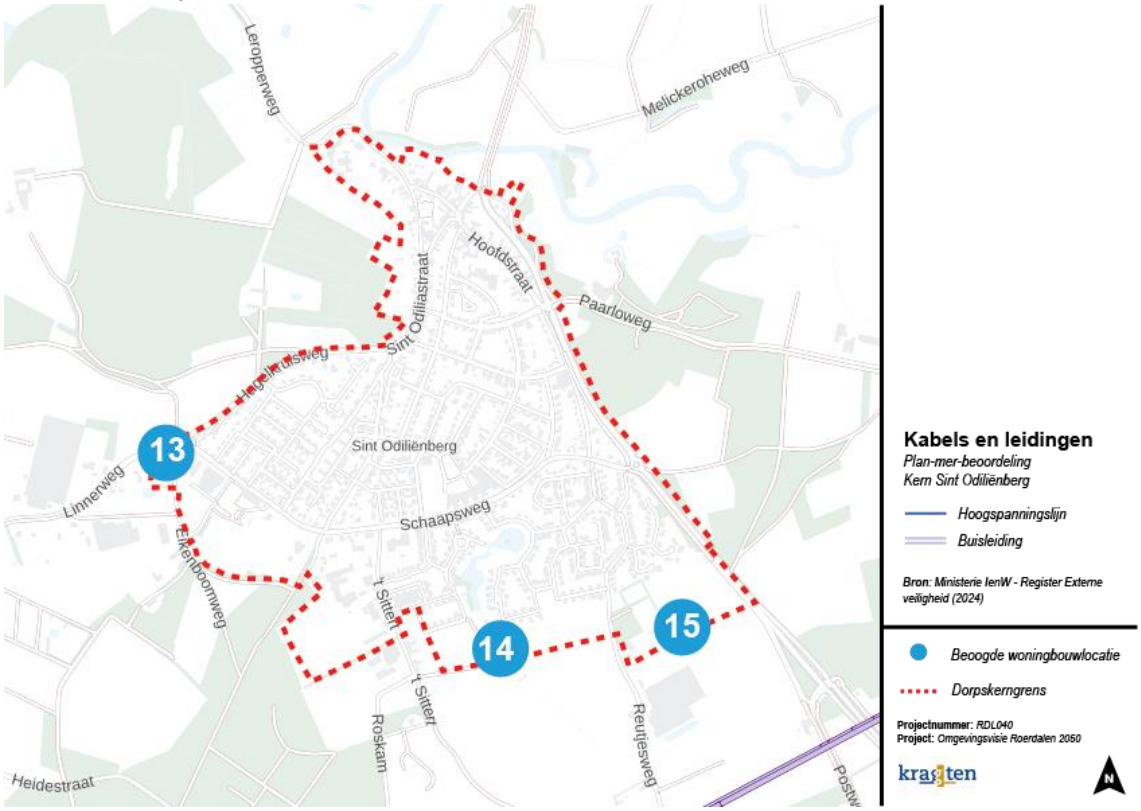
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 12–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 12–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 12–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	

Externe veiligheid



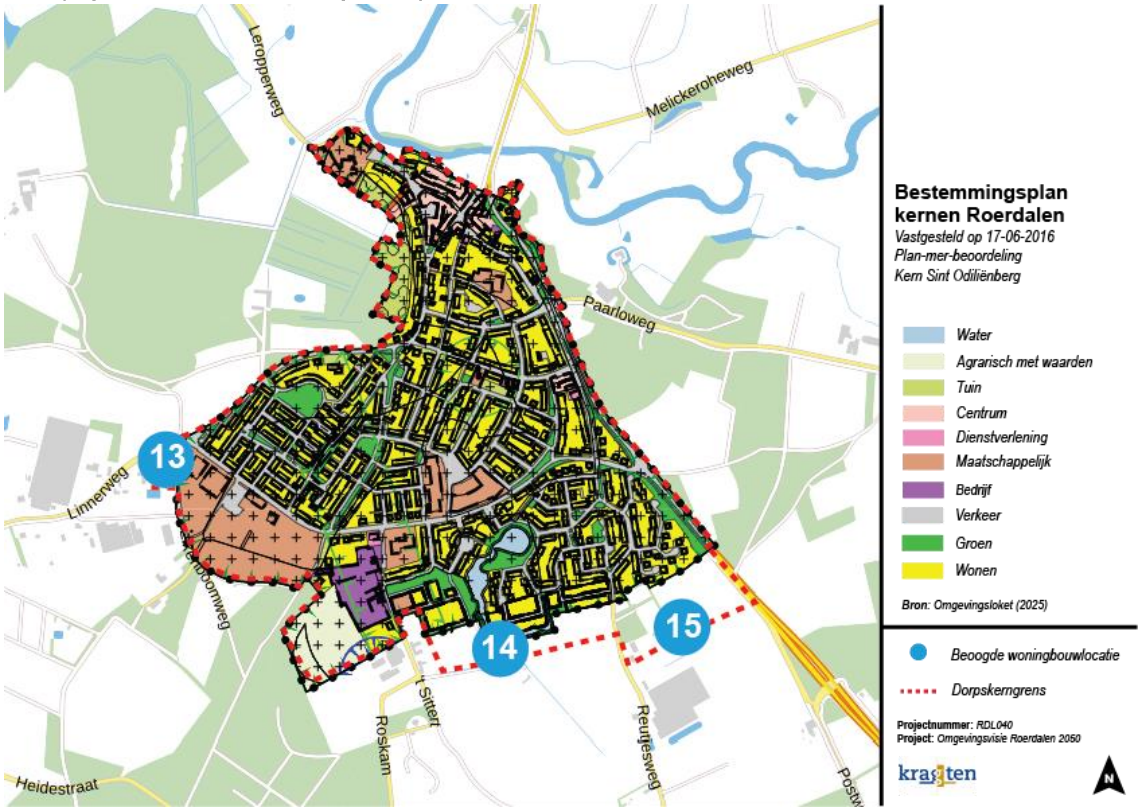
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 bevindt zich in een aandachtsgebied voor brandgevaar. Extra onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of aanvullende beschermende maatregelen noodzakelijk zijn, zoals de ruimtelijke inpassing, bouwkundige maatregelen of het beperken van kwetsbare objecten.	

Kabels & leidingen



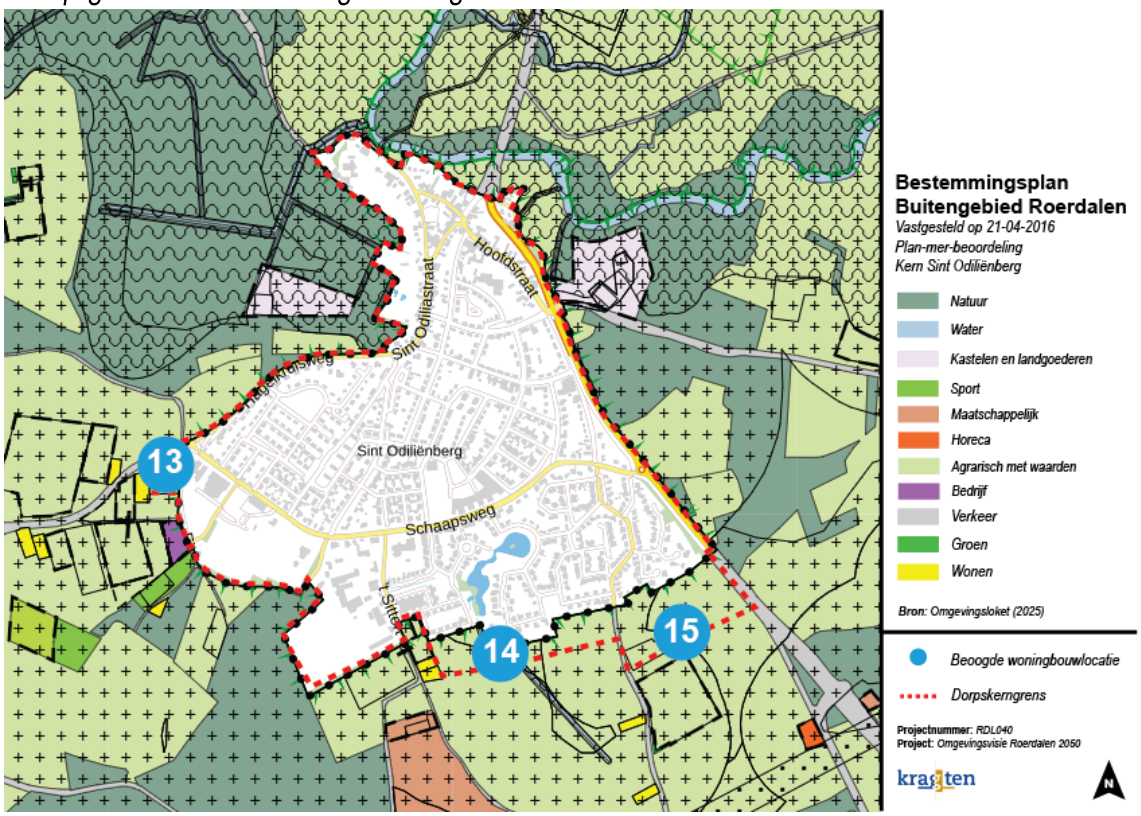
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – dorpskern



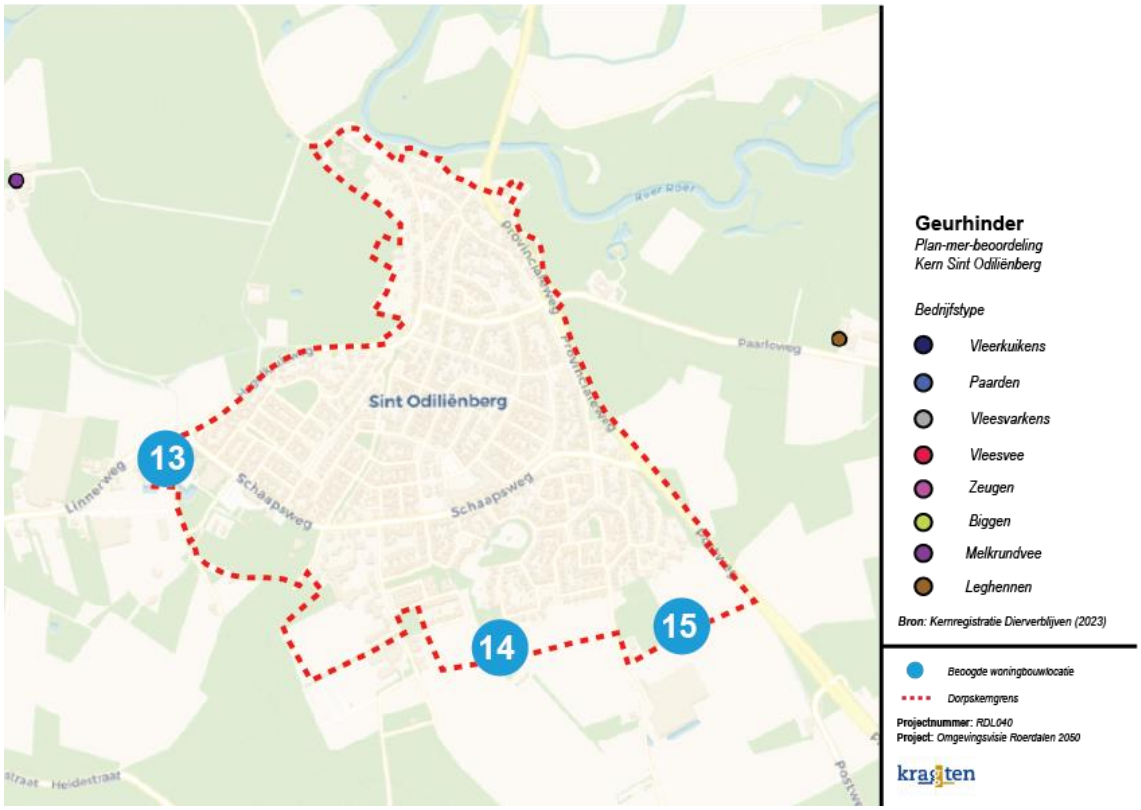
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – buitengebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Geurhinder

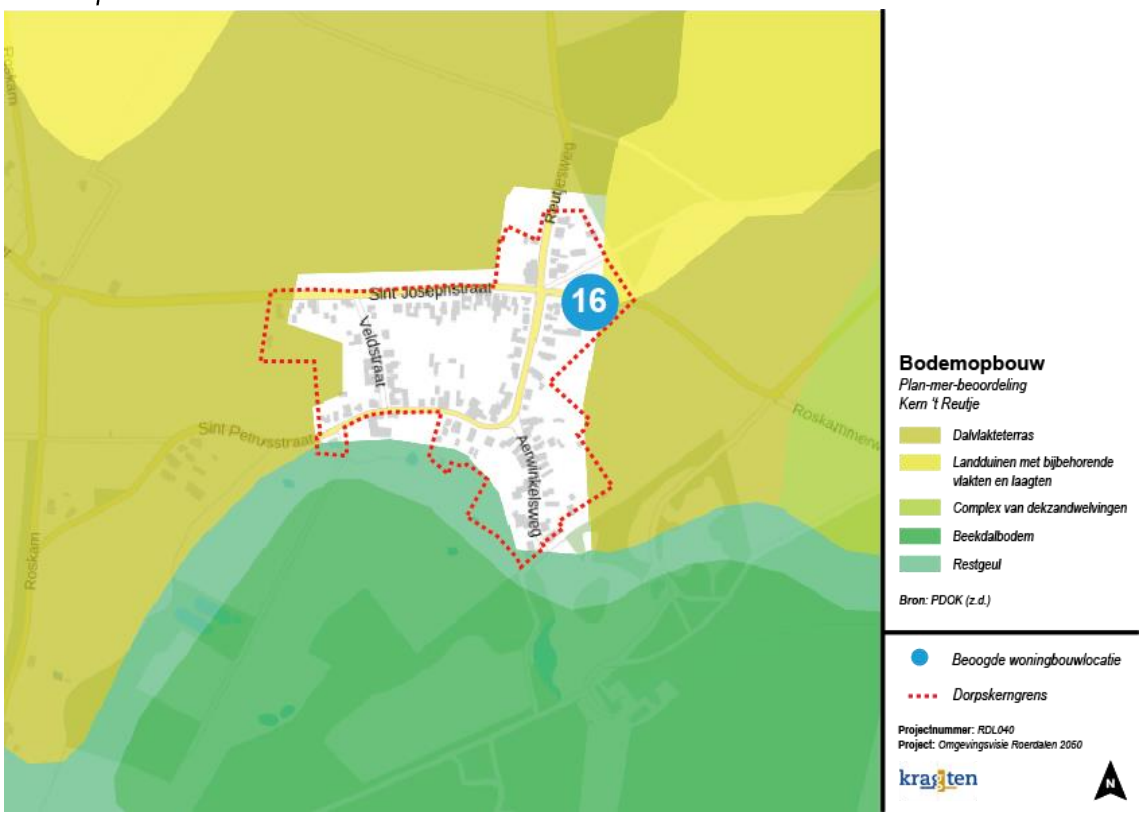


Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
13. Linnerweg / Eikenboomweg	De locatie Linnerweg / Eikenboomweg ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met melkveerunderen op circa 850 meter), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	
14. 't Sittert	De locatie 't Sittert ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met leghennen op circa 1.2 kilometer), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	
15. Zuidzijde Reutjesweg – N293	De locatie Zuidzijde Reutjesweg – N293 ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met leghennen op circa 900 meter), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	

4.7 't Reutje

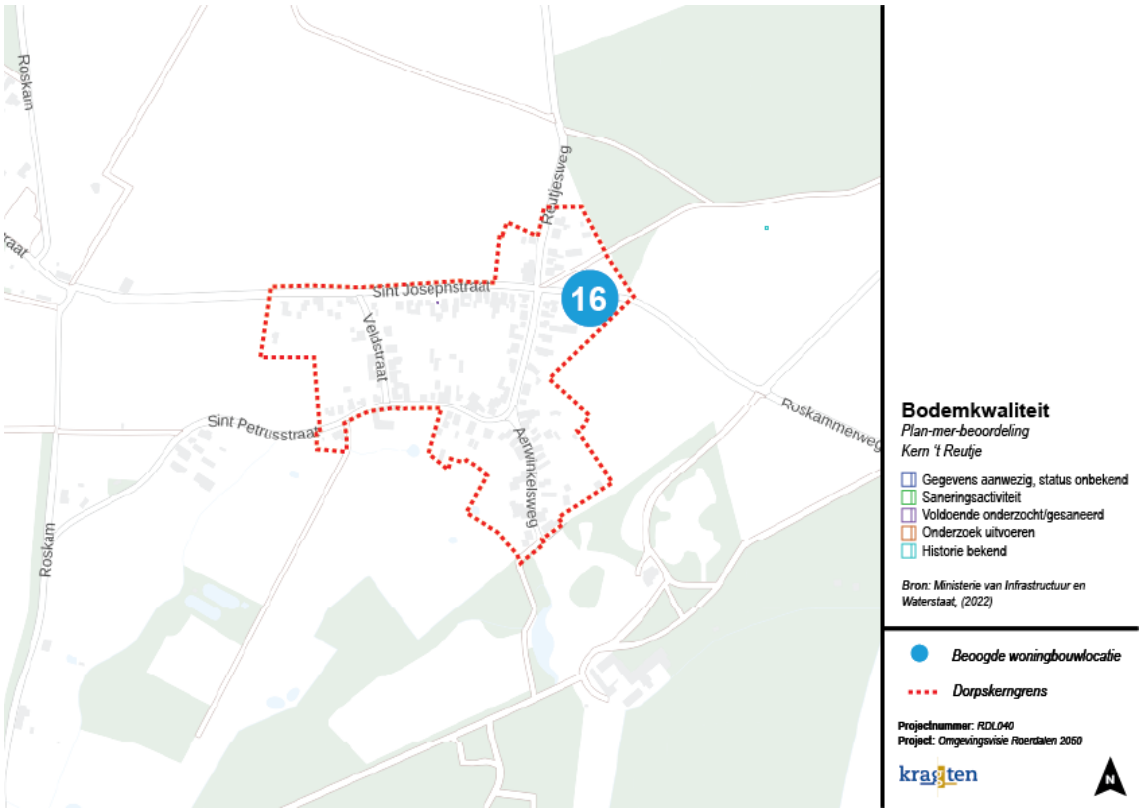
Ondergrond

Bodemopbouw



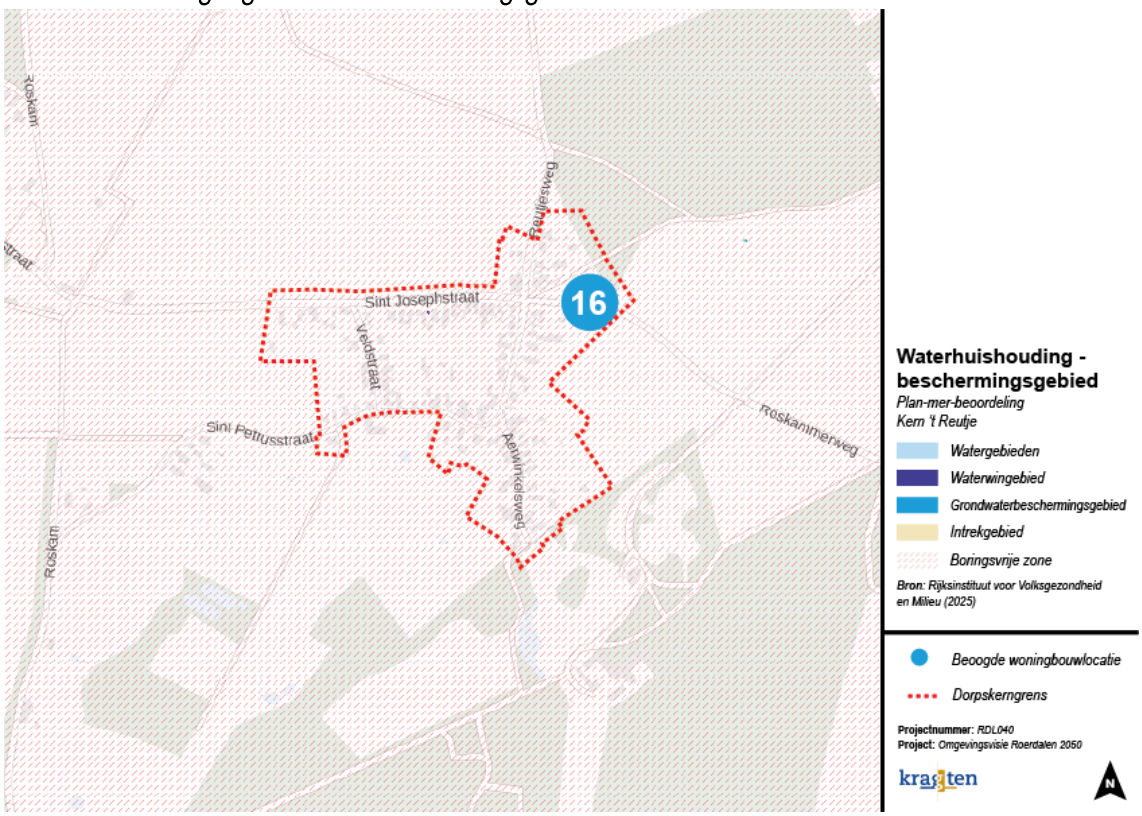
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat is gelegen op het dalvlakteterras en de landduinen met bijbehorende vlakten en laagten, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	

Bodemkwaliteit



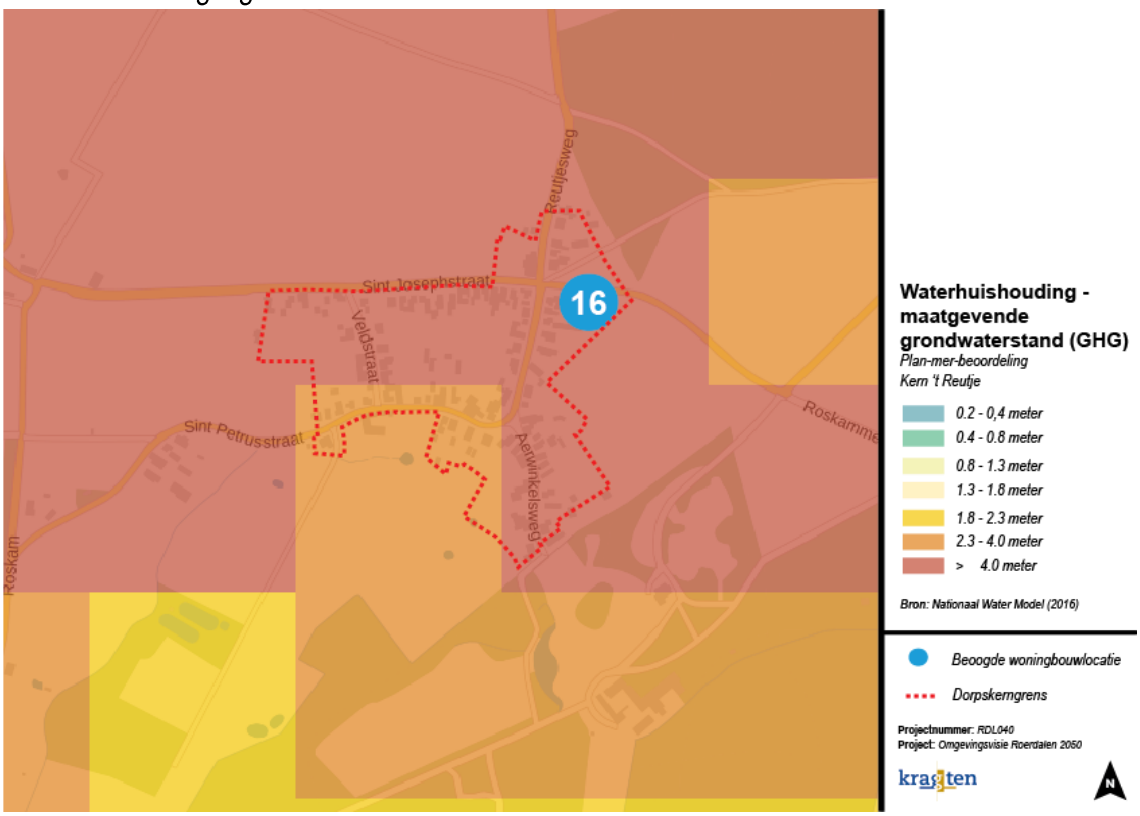
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	Voor de locatie Sint Josephstraat is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	

Waterhuishouding – grondwaterbeschermingsgebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	

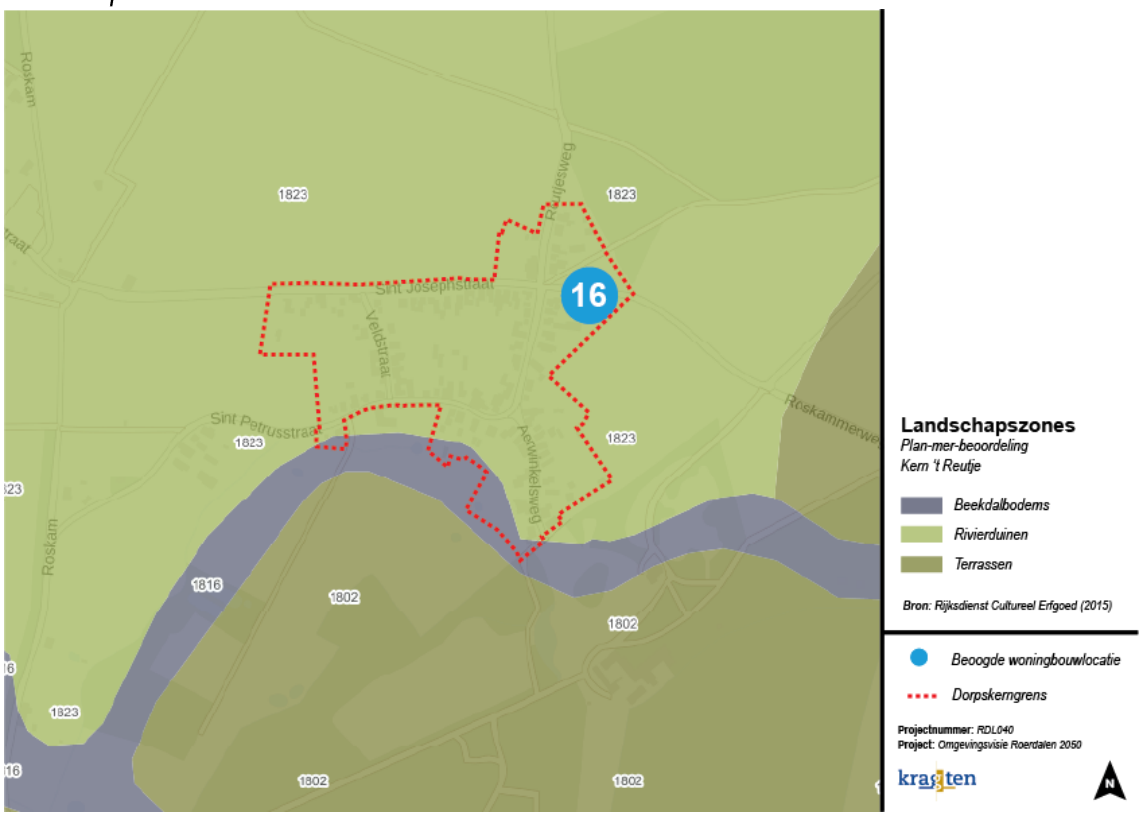
Waterhuishouding – grondwaterstand



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op een grote diepte (>4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	

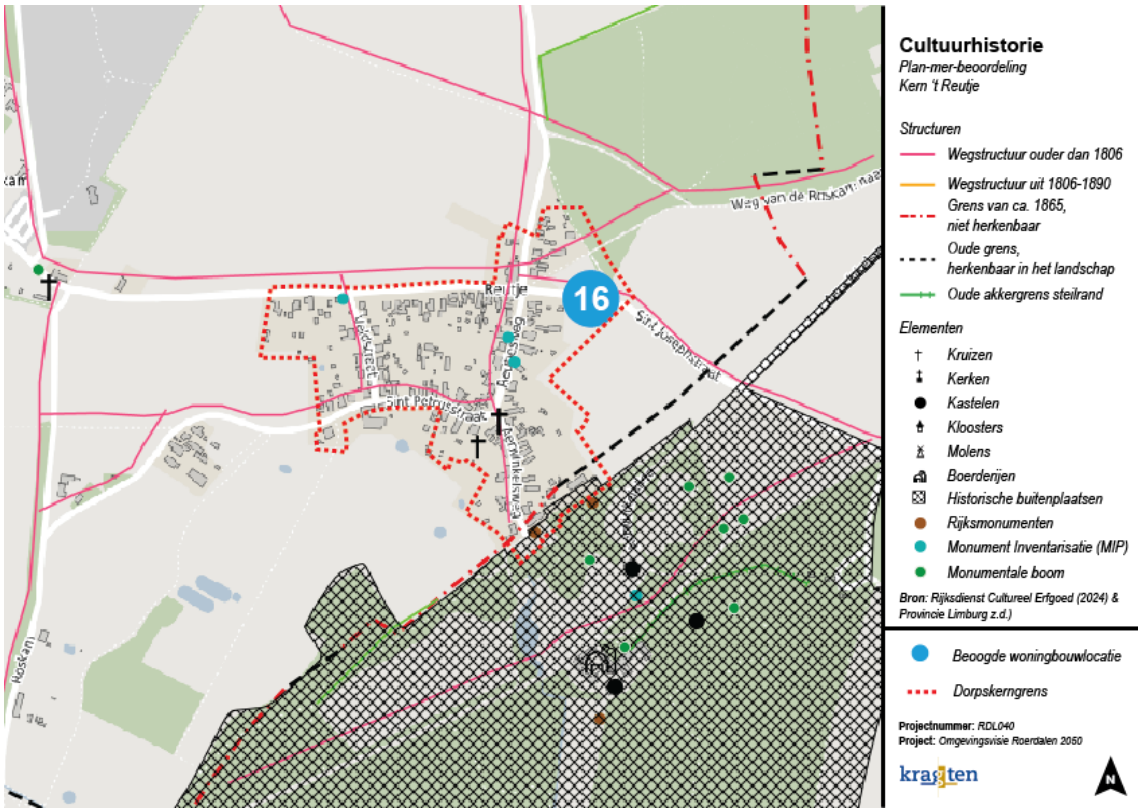
Landschap & cultuurhistorie

Landschap



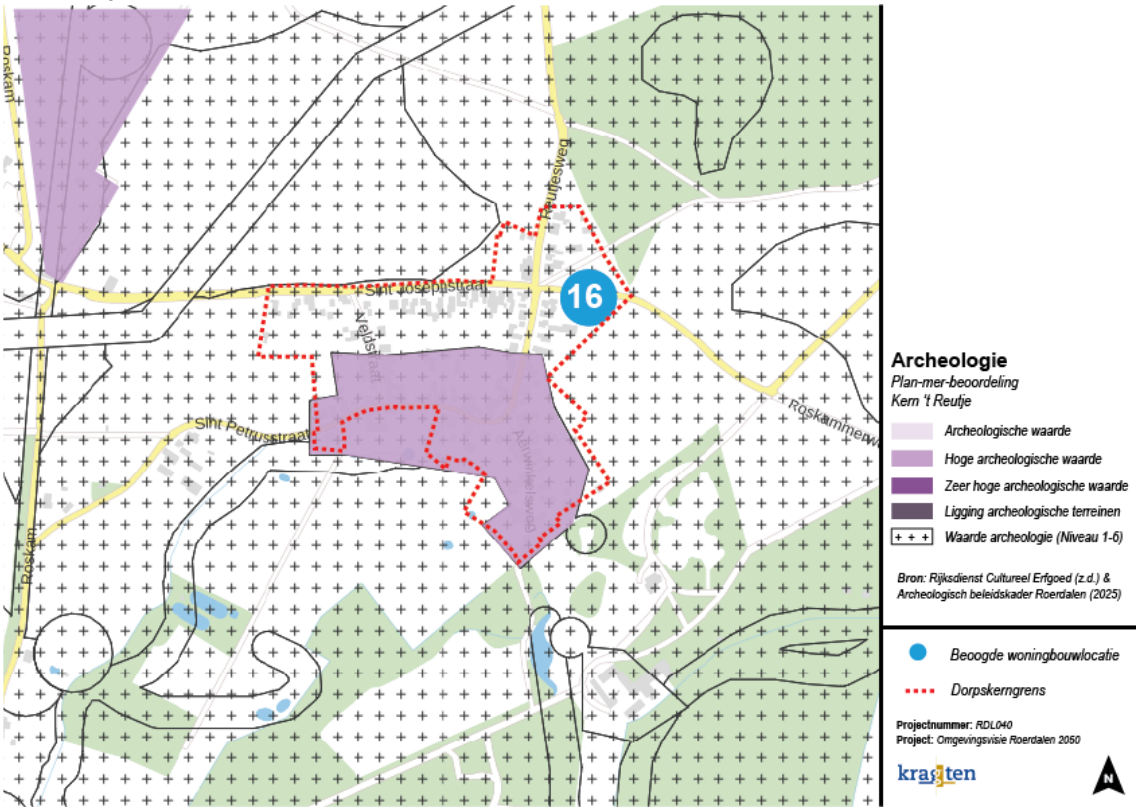
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	

Cultuurhistorie



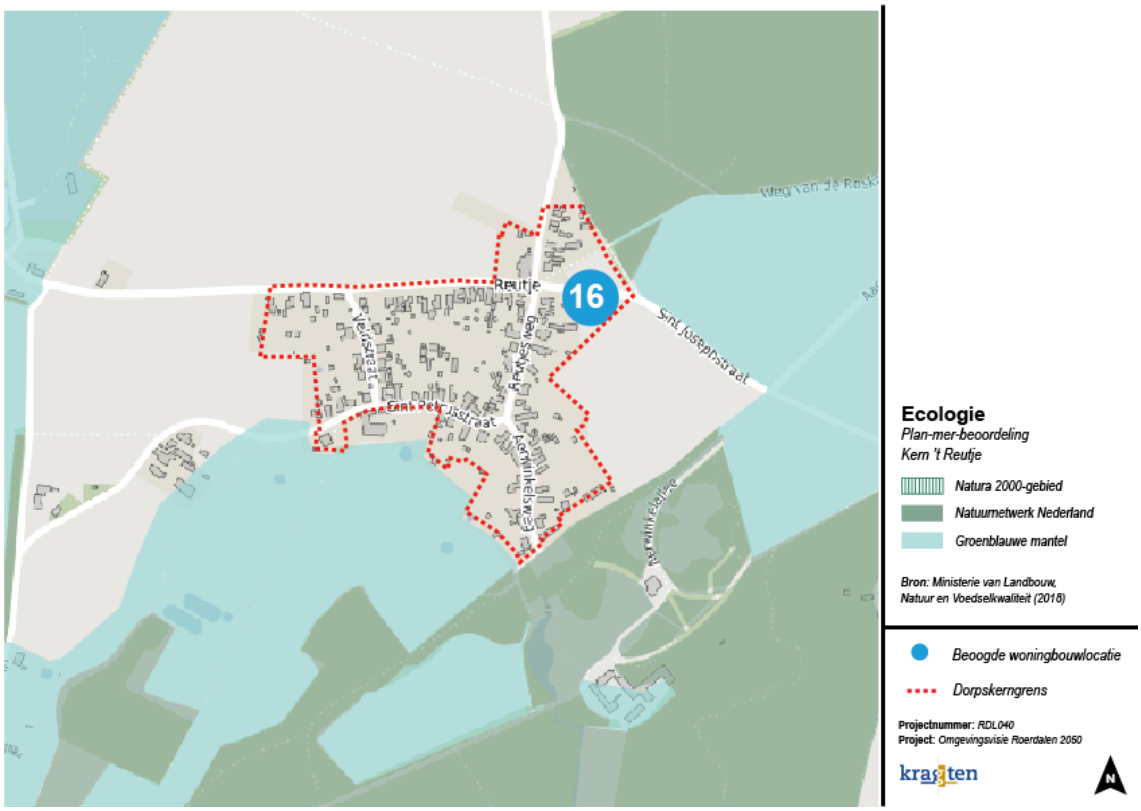
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	Binnen de locatie Sint Josephstraat worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	

Archeologie



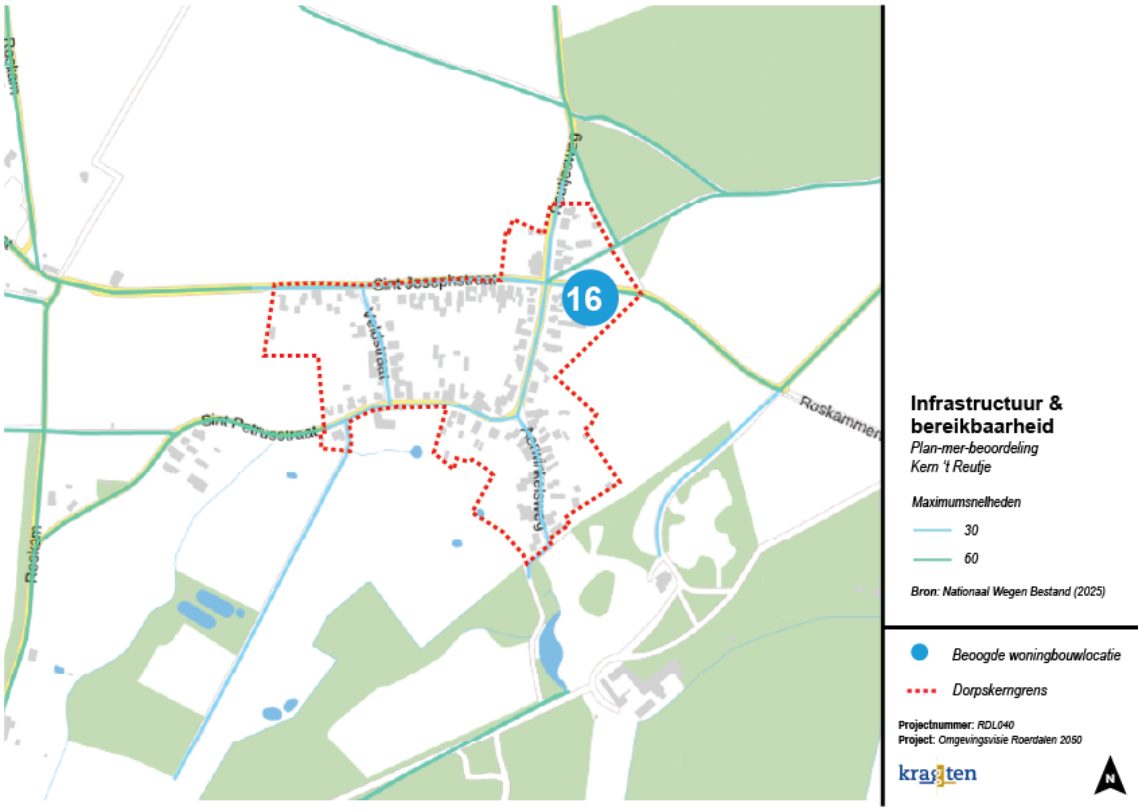
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	

Natuur

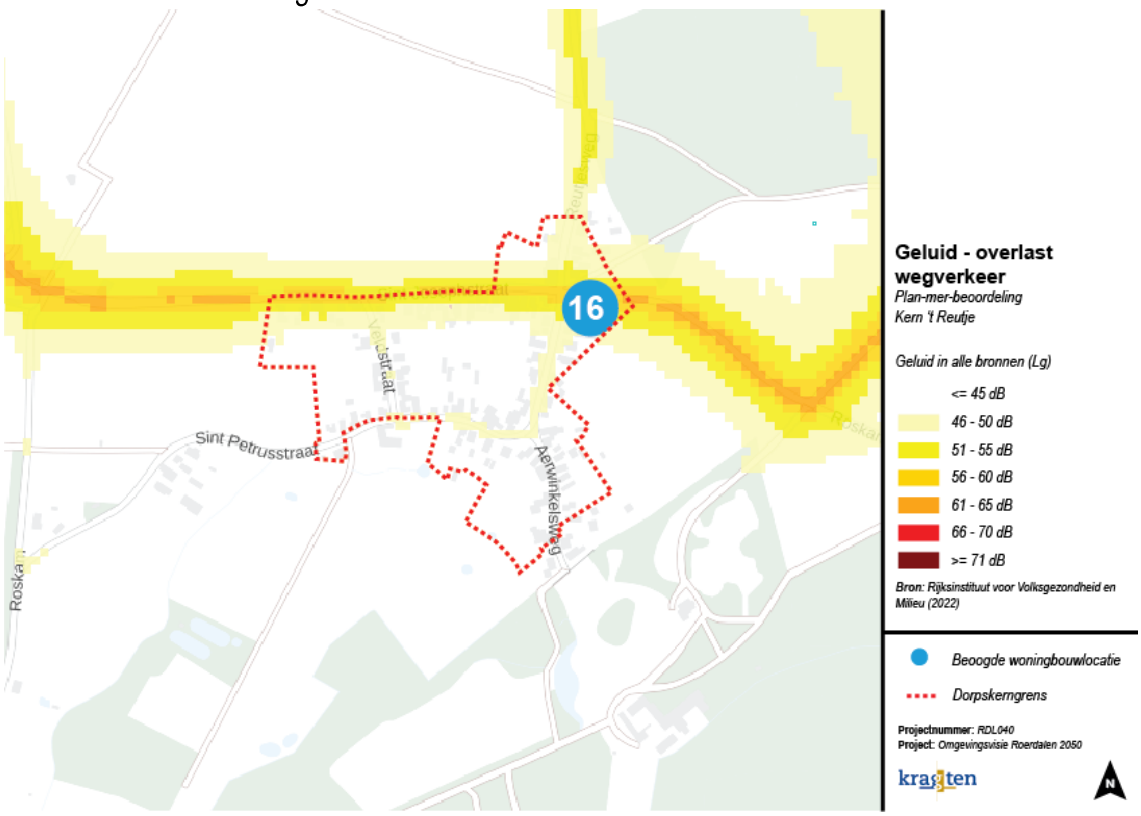


Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden en beschermde natuurwaarden in de directe omgeving zijn niet aangetroffen. Aanzienlijke milieueffecten op het thema ecologie worden daarom niet verwacht. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Het Roerdal) bevindt zich op 1.2 kilometer afstand, waardoor veel verstoringsfactoren niet aan de orde zullen zijn, met uitzondering van eventueel stikstofdepositie.	

Infrastructuur & bereikbaarheid

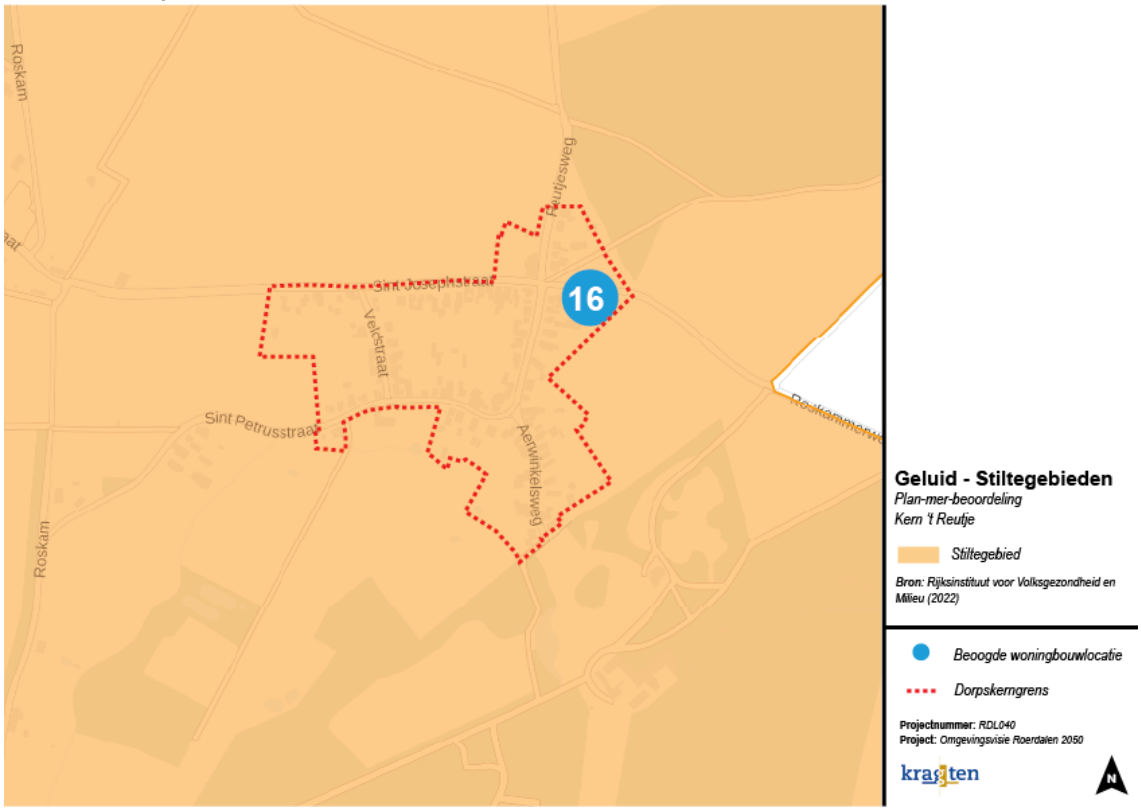


Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor de aansluiting op de Sint Josephstraat die buiten de kerngrens een snelheidsregime kent van 60 km/h. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	



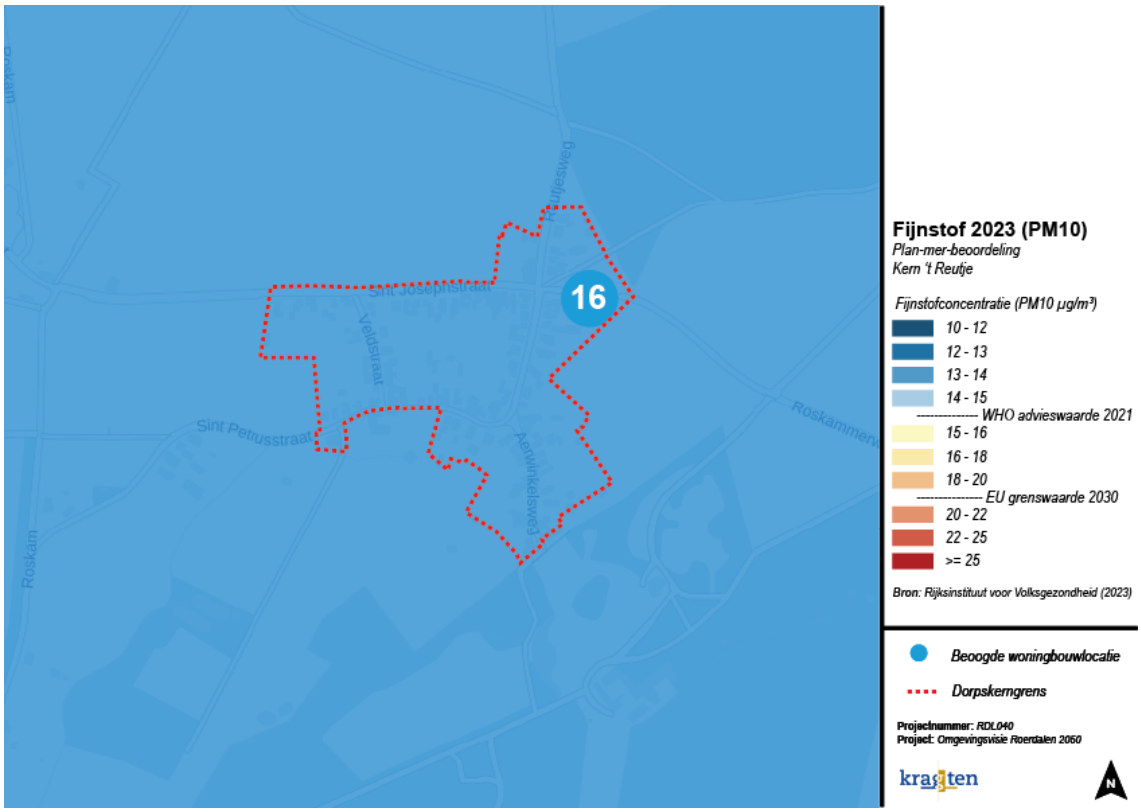
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen wordt voor de locatie Sint Josephstraat milieueffecten op het thema geluid verwacht. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking maatregelen voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	

Geluid – stiltegebieden



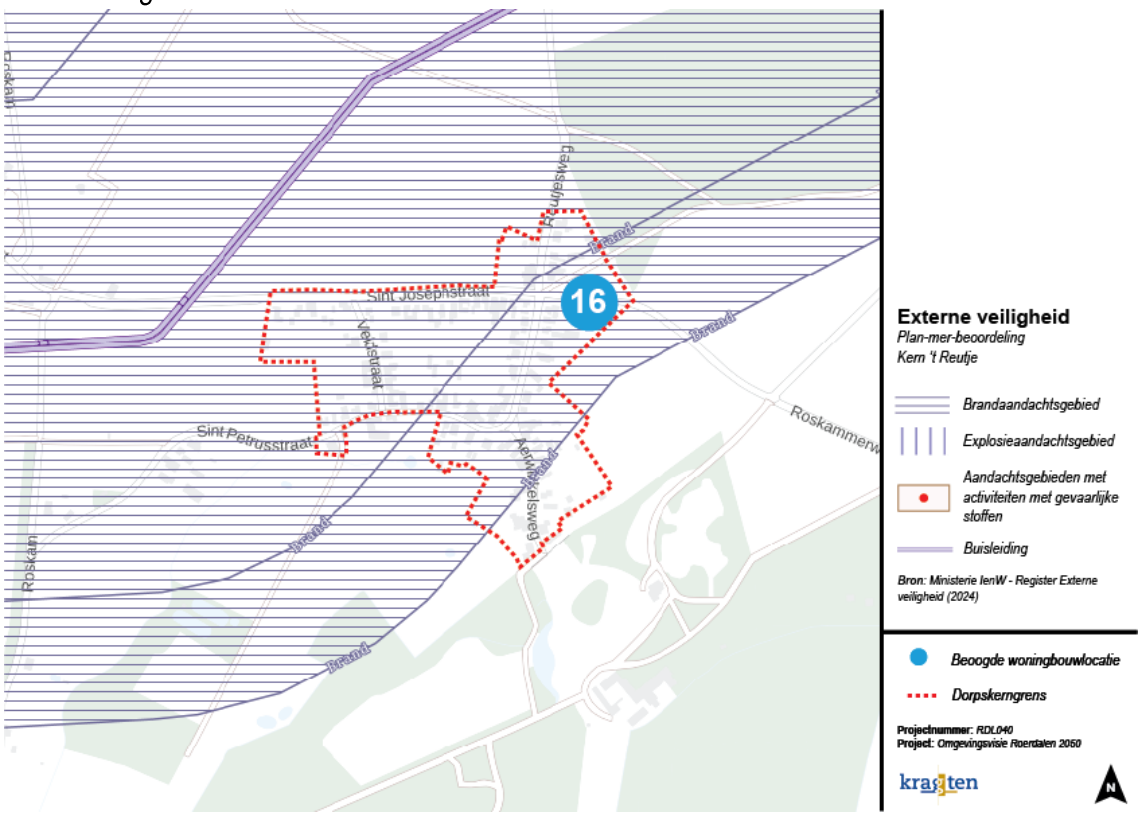
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat bevindt zich in een aangewezen stiltegebied. Aangezien een stiltegebied strenge voorwaarden kent voor bouwactiviteiten is nader akoestisch onderzoek vereist om hoge geluidsbelasting uit te sluiten. Het thema geluid, en dan specifiek voor de aanwezigheid van een stiltegebied, vormt een aandachtspunt voor de nadere planuitwerking.	

Luchtkwaliteit



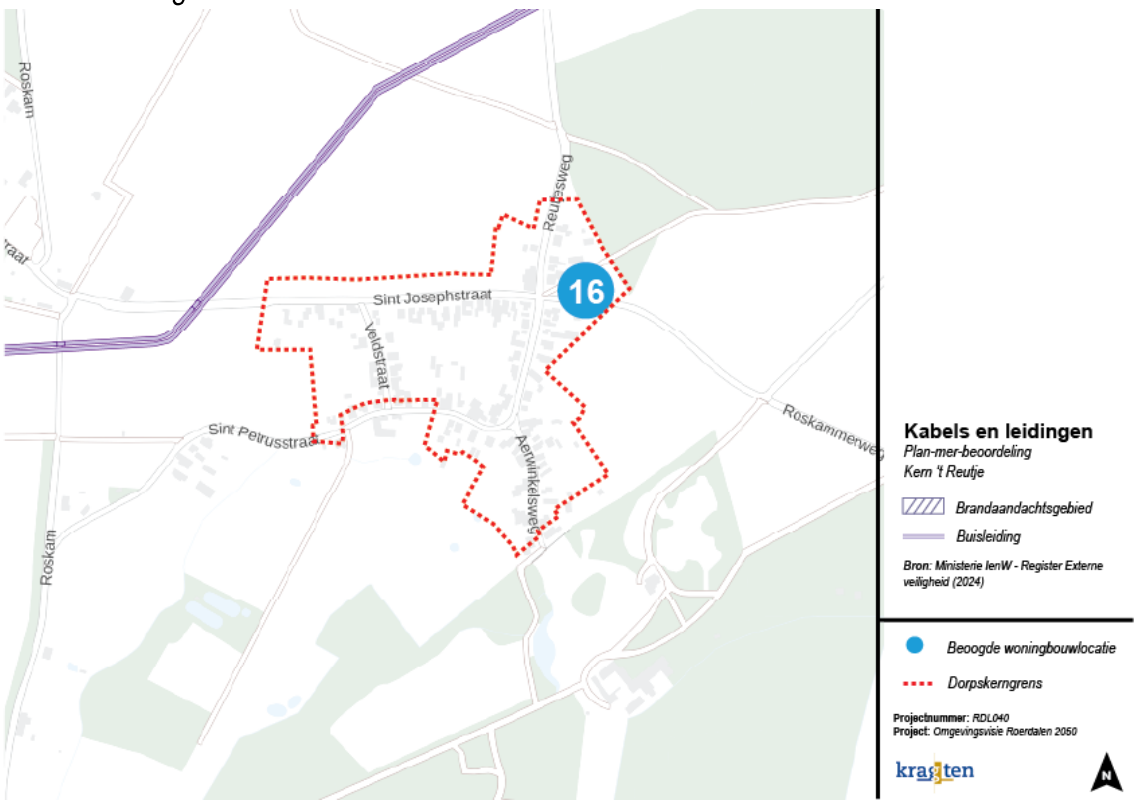
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 13–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	

Externe veiligheid



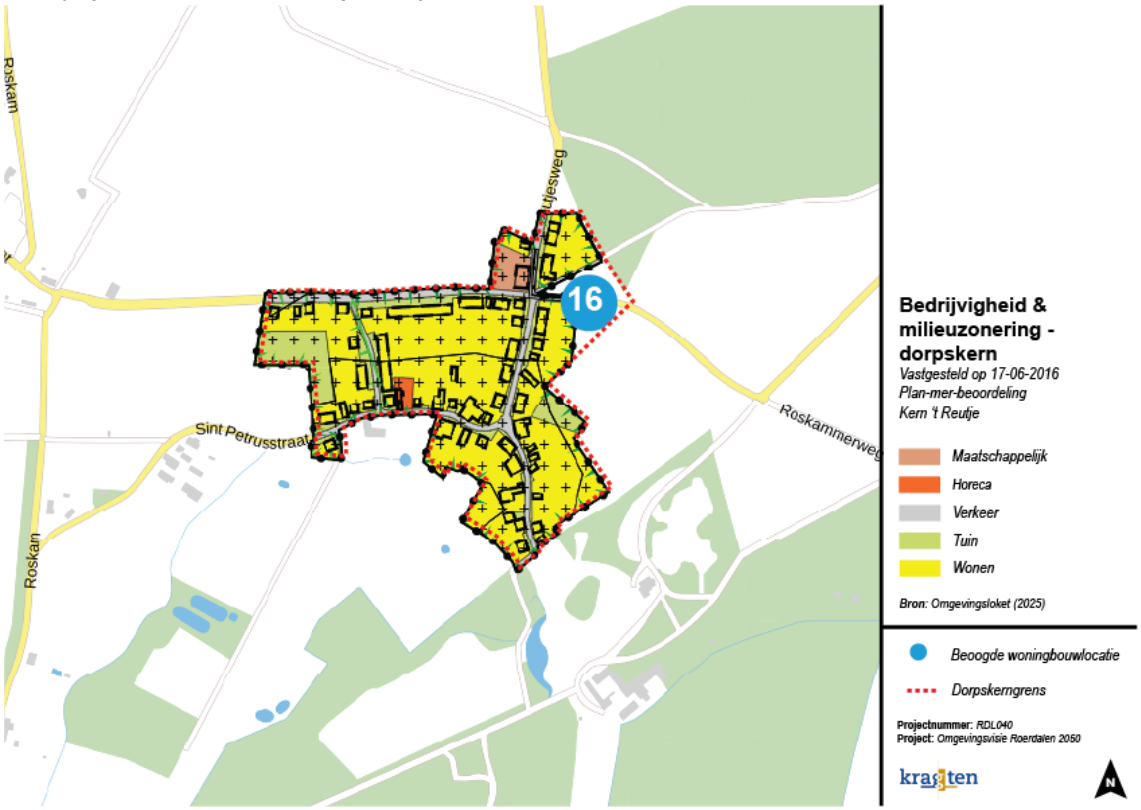
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat bevindt zich in een aandachtsgebied voor brandgevaar. Extra onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of aanvullende beschermende maatregelen noodzakelijk zijn, zoals de ruimtelijke inpassing, bouwkundige maatregelen of het beperken van kwetsbare objecten.	

Kabels & leidingen



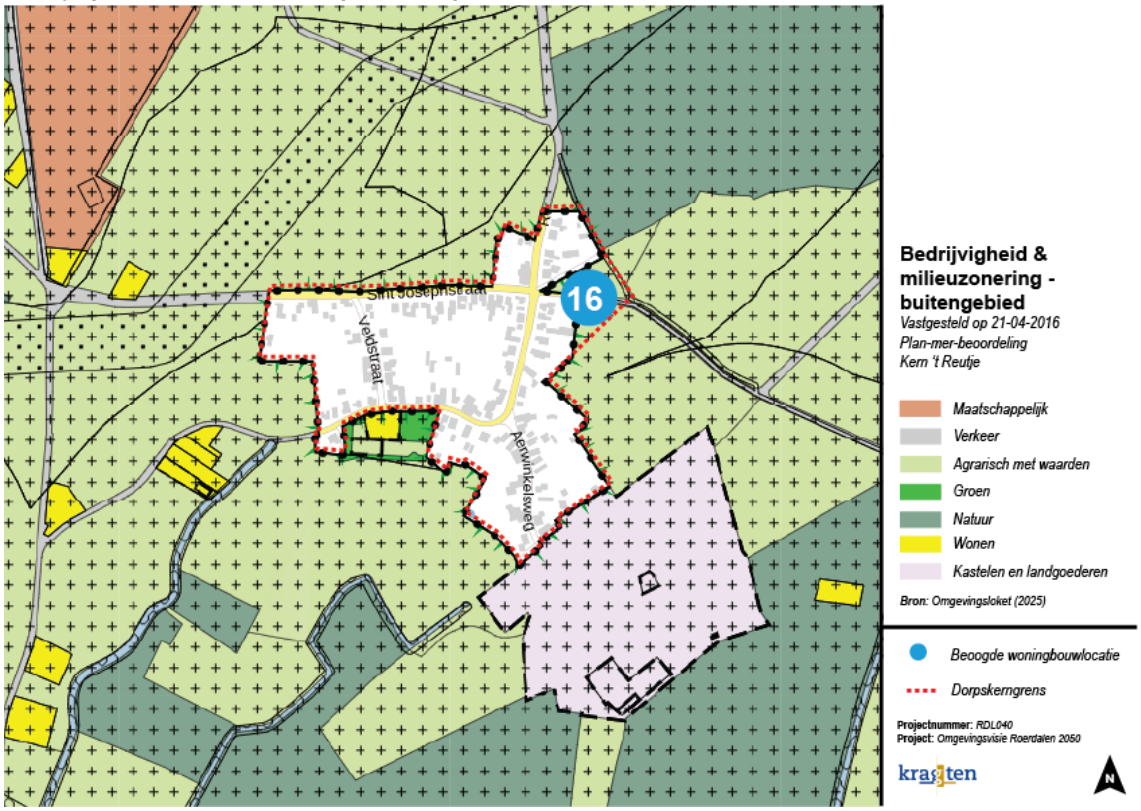
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat bevindt zich niet direct boven (ondergrondse) kabels of leidingen. Wel bevindt zich in de nabijheid (circa 400 meter) van de locatie een ondergrondse gasleiding die mogelijk belemmeringen voor het plan kan opleveren. Om te achterhalen of deze belemmeringen de haalbaarheid van het plan beïnvloeden is aanvullend onderzoek vereist.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – dorpskern



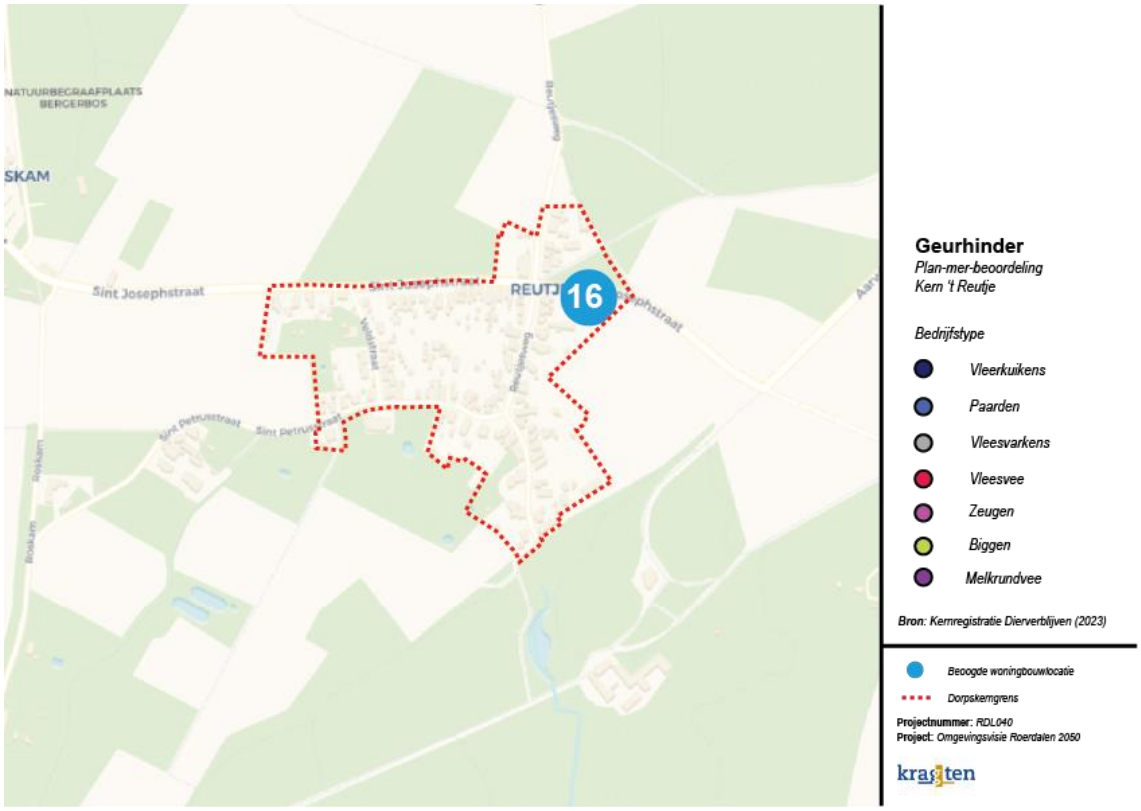
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – buitengebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Geurhinder

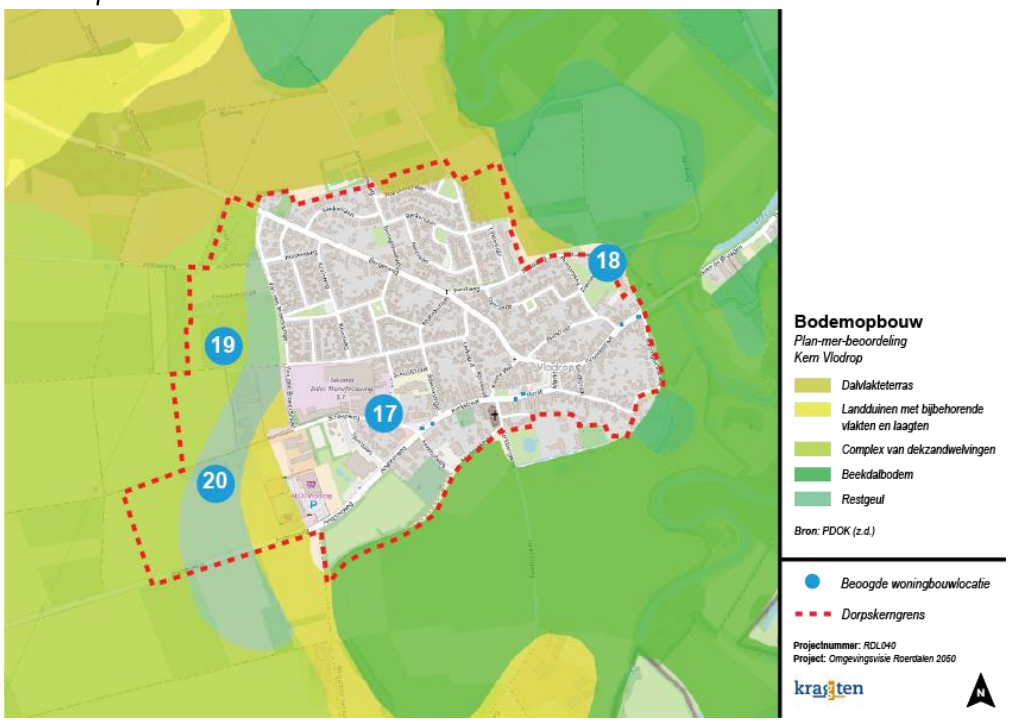


Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
16. Sint Josephstraat	De locatie Sint Josephstraat ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met melkveerunderen op circa 800 meter, buiten bereik van deze kaart), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	

4.8 Vlodrop

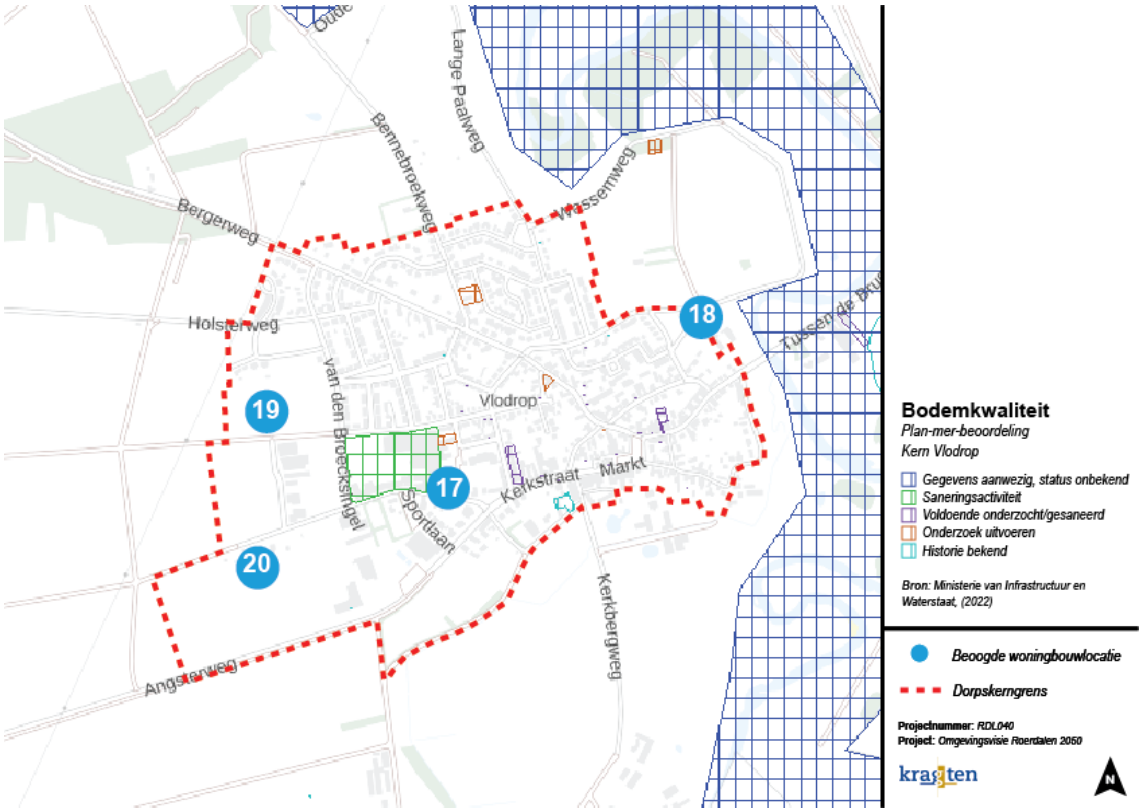
Ondergrond

Bodemopbouw



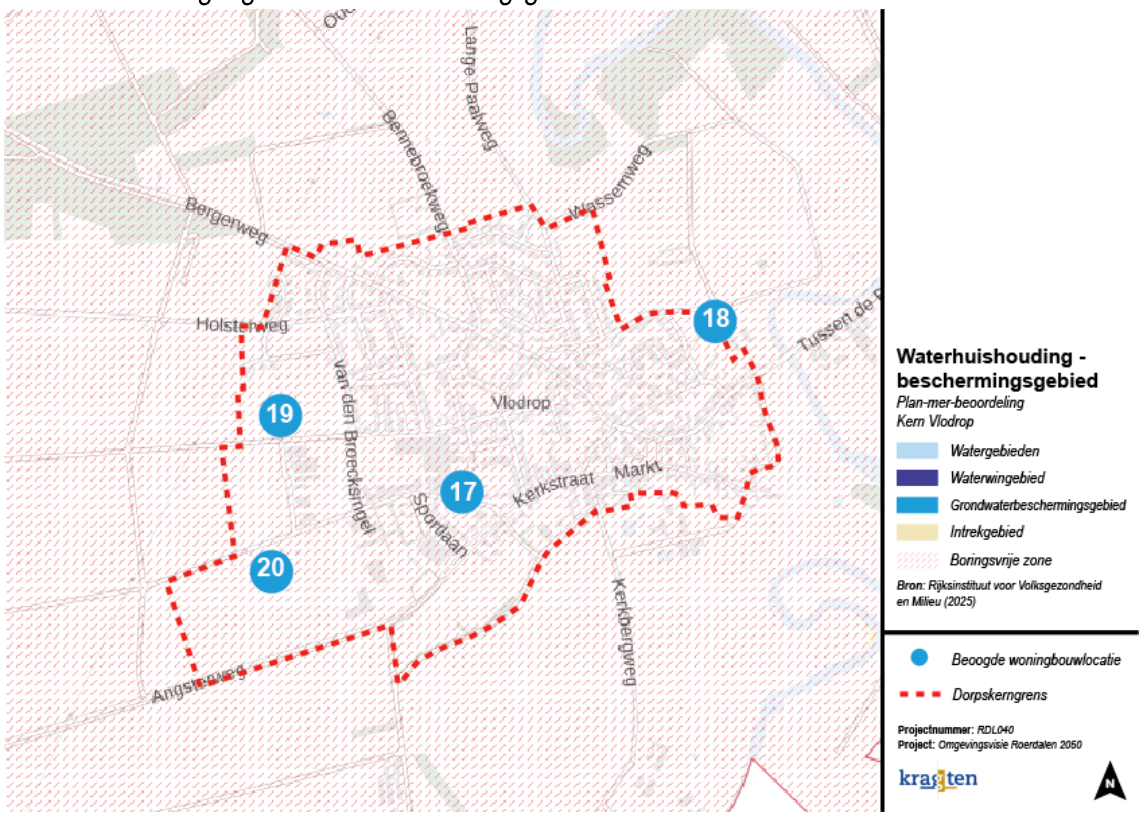
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapsweg / Schoolstraat bevindt zich in bestaand bebouwd gebied, waardoor geen belemmeringen worden verwacht voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg bevindt zich in bestaand bebouwd gebied, waardoor geen belemmeringen worden verwacht voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld is gelegen op een complex van dekzandwelvingen, welke geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg bevindt zich op restgeulen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	

Bodemkwaliteit



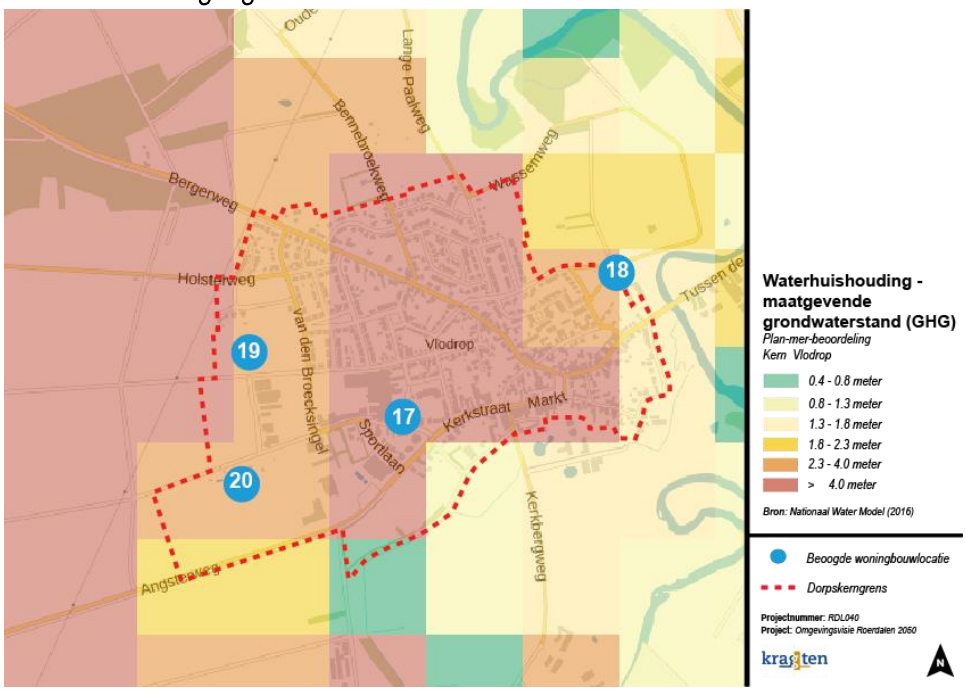
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapsweg / Schoolstraat bevindt zich in de nabijheid van een saneringsactiviteit. Dit vormt een aandachtspunt voor de verdere planuitwerking waardoor nader bodemonderzoek noodzakelijk is.	
18. Steinwinkelweg	Voor de locatie Steinwinkelweg is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	Voor de locatie tussen Vekoma en Holsterveld is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	
20. Ten noorden van Angsterweg	Voor de locatie ten noorden van Angsterweg aan Bennebroekweg is geen bodeminformatie bekend die duidt op bodemverontreiniging, waardoor op dit moment geen aanleiding bestaat tot het nemen van aanvullende maatregelen. Bij verdere planuitwerking blijft nader bodemonderzoek noodzakelijk.	

Waterhuishouding – grondwaterbeschermingsgebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapsweg / Schoolstraat is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg is niet gelegen in een vanuit water beschermd gebied, waardoor woningbouw op voorhand niet onmogelijk is. Vanwege de ligging in een boringsvrije zone is een aardwarmtesysteem waarschijnlijk niet mogelijk.	

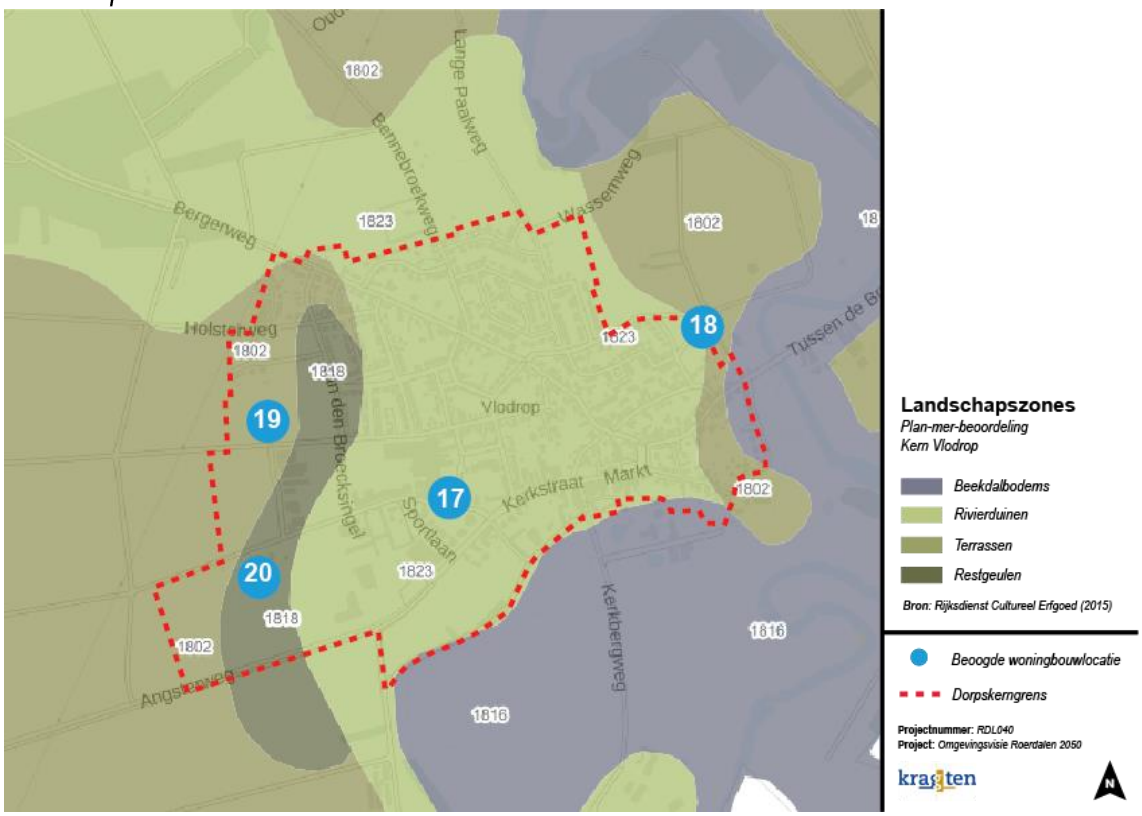
Waterhuishouding – grondwaterstand



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapsweg / Schoolstraat ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op een grote diepte (>4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op vrij grote diepte (2,3 - 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op vrij grote diepte (2,3 - 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg ligt in een gebied met een maatgevende grondwaterstand op vrij grote diepte (2,3 - 4 meter). Hierdoor is er voldoende ruimte in de ondergrond, waardoor geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor terreinophoging of waterberging. De haalbaarheid van woningbouw op deze locatie wordt hierdoor niet beperkt.	

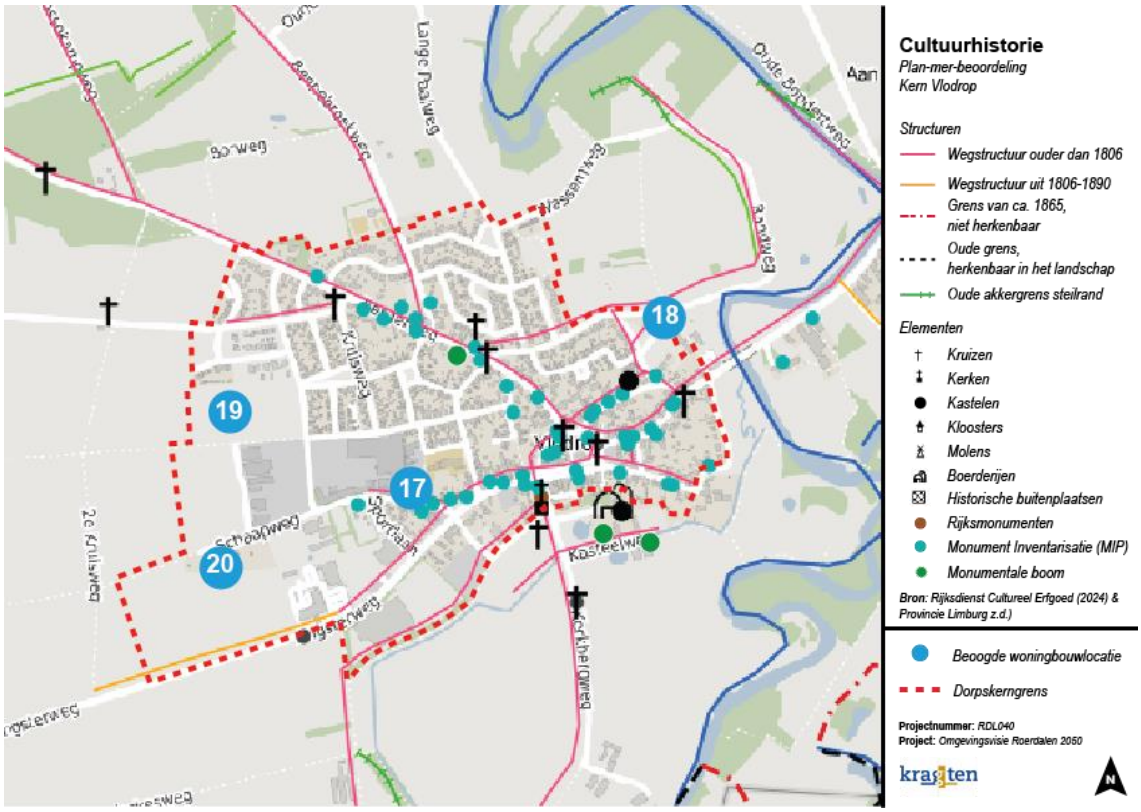
Landschap & cultuurhistorie

Landschap



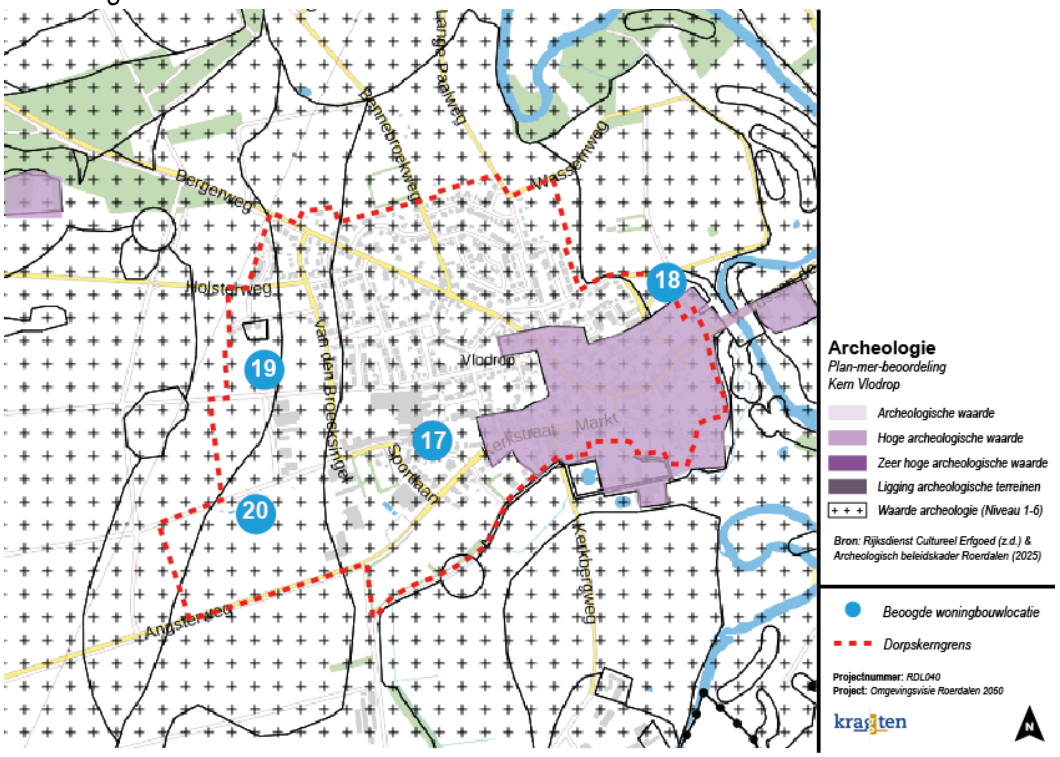
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapsweg / Schoolstraat bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg bevindt zich op de rivierduinen van de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld bevindt zich op de Lage Maasterrassen. Dit zijn vrij algemeen voorkomende landschapstypen zonder beschermde status waardoor dit niet tot belemmeringen leidt voor de haalbaarheid van de locatie.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg bevindt zich op restgeulen. Voor het waarborgen van een geschikte waterhuishouding voor woningbouwontwikkeling is nader onderzoek aan te bevelen.	

Cultuurhistorie



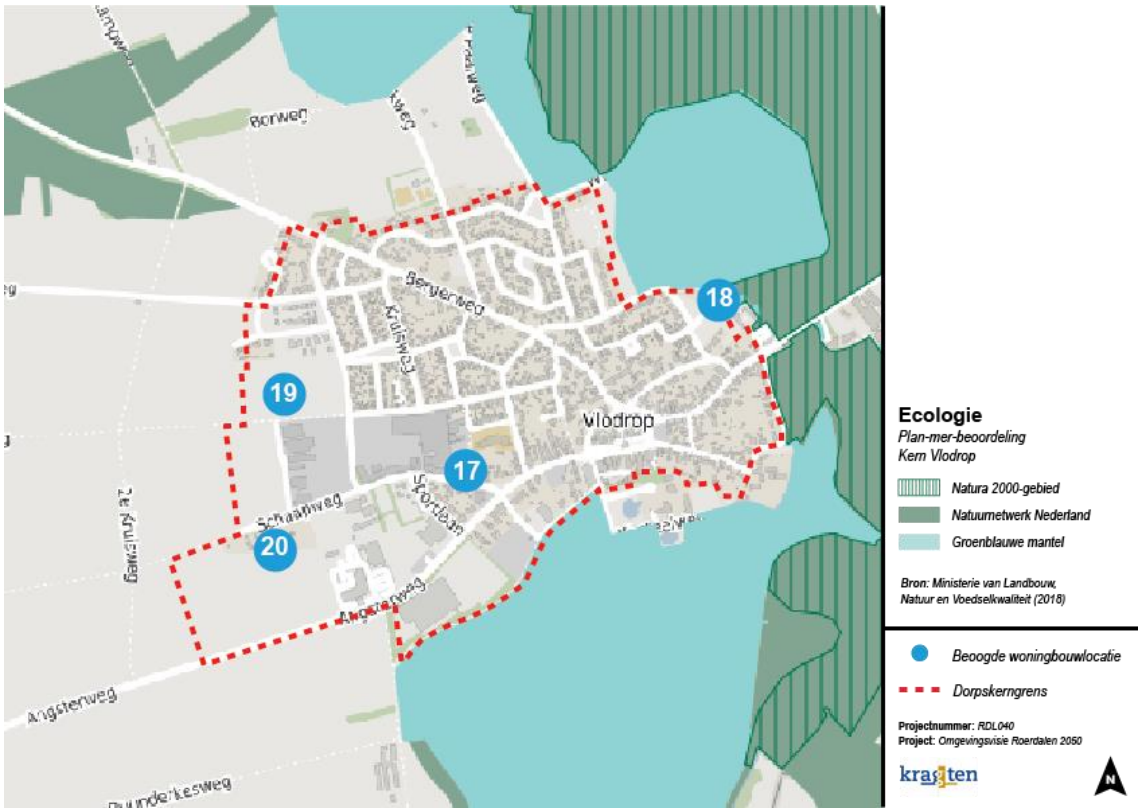
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	Binnen de locatie Schaapweg / Schoolstraat worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. In de nabijheid van deze locatie bevinden zich wel meerdere monumenten. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect alsnog niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
18. Steinwinkelweg	Binnen de locatie Steinwinkelweg worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	Binnen de locatie tussen Vekoma en Holsterveld worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	
20. Ten noorden van Angsterweg	Binnen de locatie ten noorden van Angsterweg worden geen cultuurhistorische waardevolle elementen of structuren aangetroffen. De realisering van woningbouw op deze locatie leidt voor dit aspect dus niet tot aanzienlijke milieueffecten.	

Archeologie



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld ligt niet in een archeologisch waardevol gebied, maar heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Wel dient er rekening gehouden te worden met een locatie dichtbij met 'Waarde-Archeologie 1'. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm, zoals bij de realisatie van funderingen, is archeologisch onderzoek vereist. Dit vormt een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg ligt niet in een archeologisch waardevol gebied en heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Voor het bouwen of laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 6' mede bestemde gronden gelden geen restricties.	

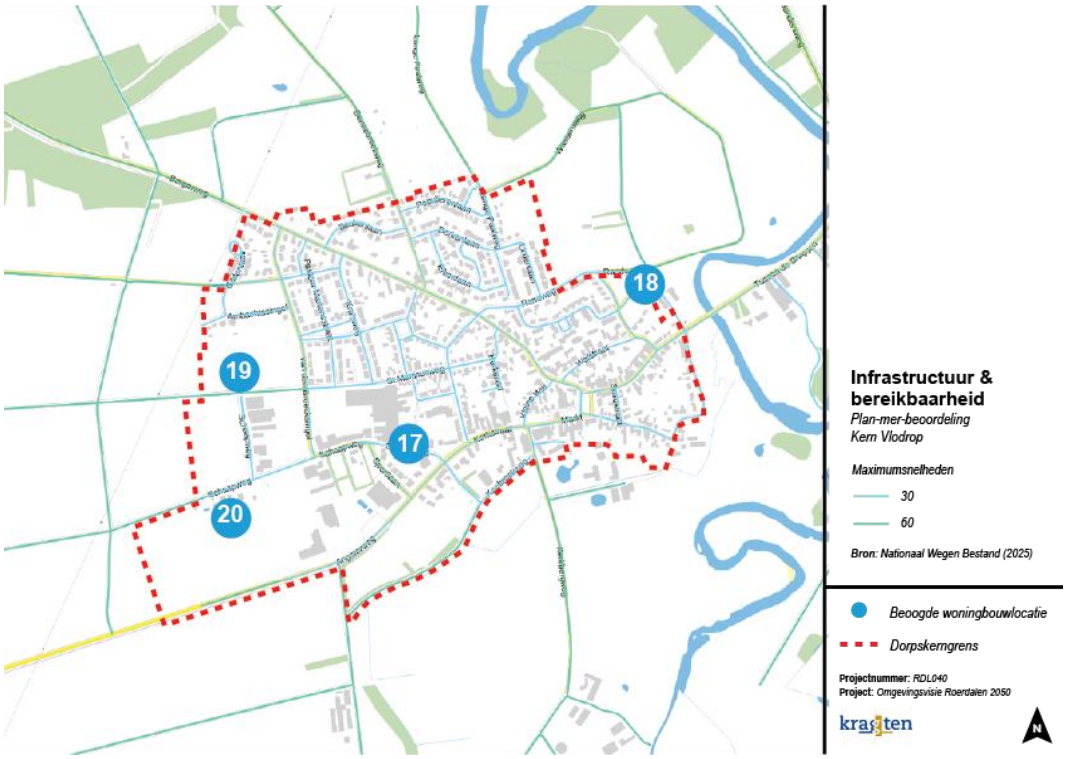
Natuur



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied bevindt zich echter op circa 650 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden, maar bevindt zich daar wel dichtbij. Het Natura 2000-gebied bevindt zich echter op circa 50 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied bevindt zich echter op circa 850 meter afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	

20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg bevindt zich niet in ecologisch waardevolle gebieden. Het Natura 2000-gebied bevindt zich echter op circa 1.1 kilometer afstand, waardoor verstoringsfactoren aan de orde kunnen zijn, zoals stikstofdepositie. Nader ecologisch onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of aanzienlijke milieueffecten op het gebied van ecologie zijn uit te sluiten.	

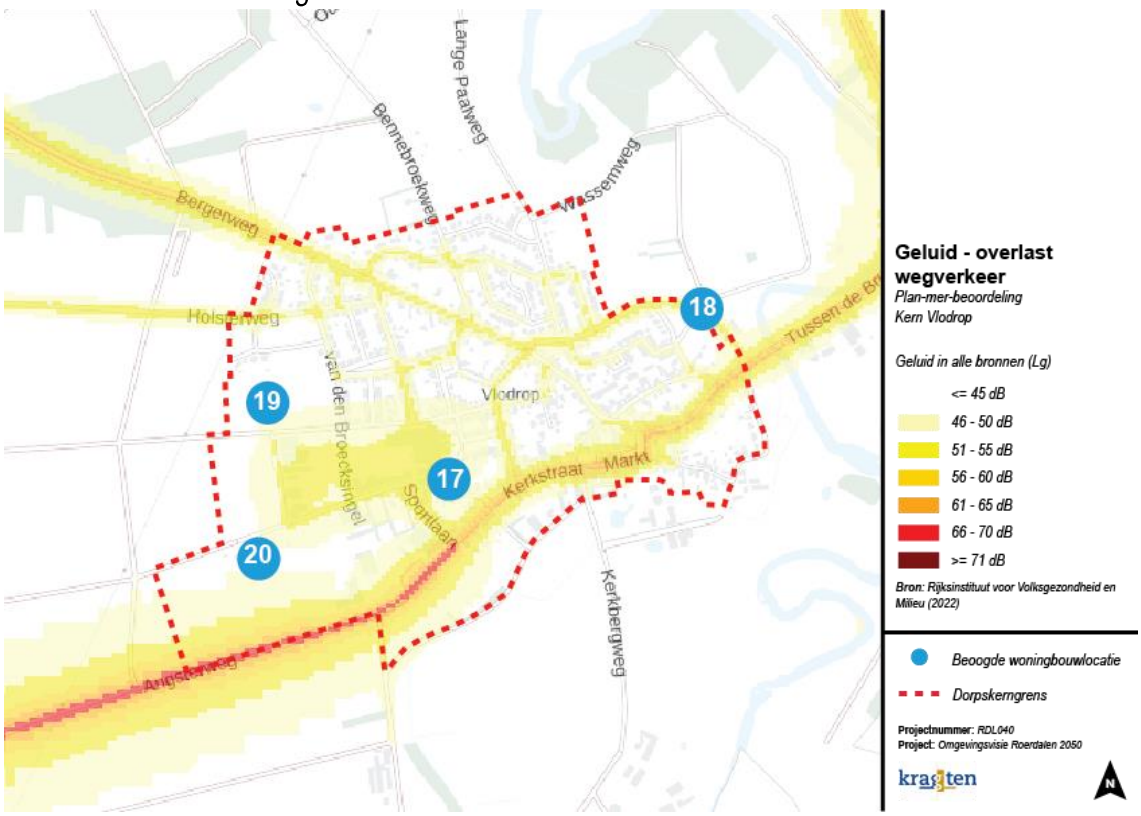
Infrastructuur & bereikbaarheid



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Dit vormt geen directe belemmeringen voor de haalbaarheid van het plan.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg ligt aan een weg met een snelheidsregime van 30 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor de aansluiting op de Randweg van het verloop van de Steinwinkelweg welke een snelheidsregime kennen van 60 km/h. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld ligt aan een weg met een snelheidsregime van 60 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor de aansluiting op de Overtweg. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg ligt aan een weg met een snelheidsregime van 60 km/h. Hoewel dit geen directe milieueffecten teweegbrengt, is een zorgvuldige verkeerskundige inpassing noodzakelijk voor de aansluiting op de Schaapsweg. Deze dient op projectniveau nader onderzocht te worden.	

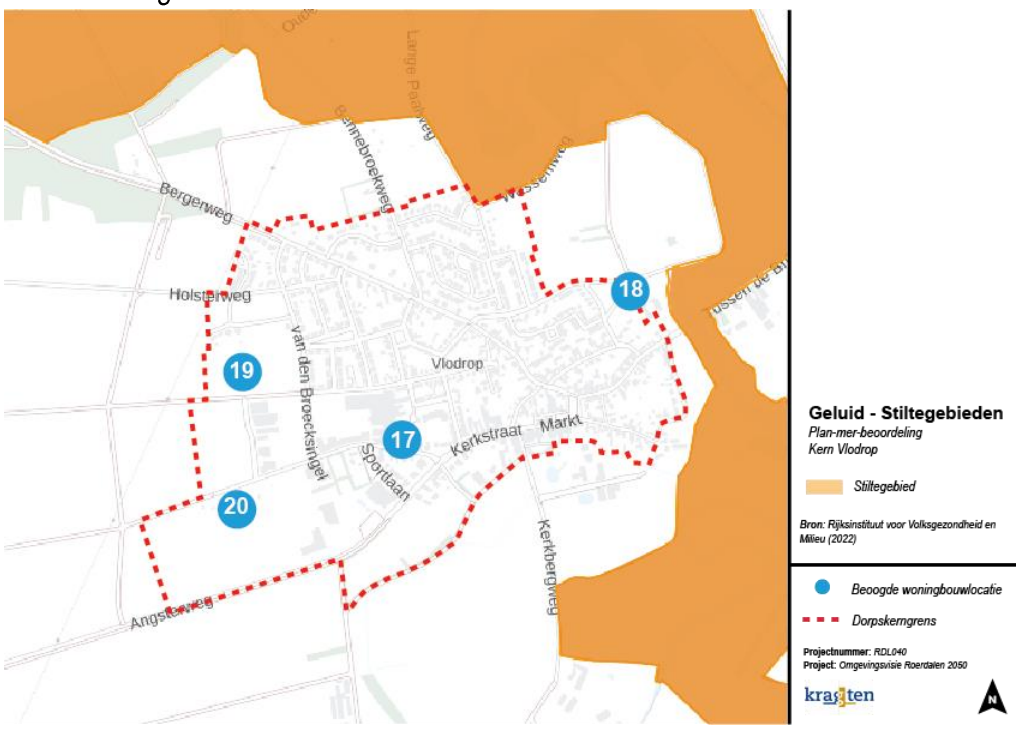
Woon- en leefmilieu

Geluid – overlast door wegverkeer



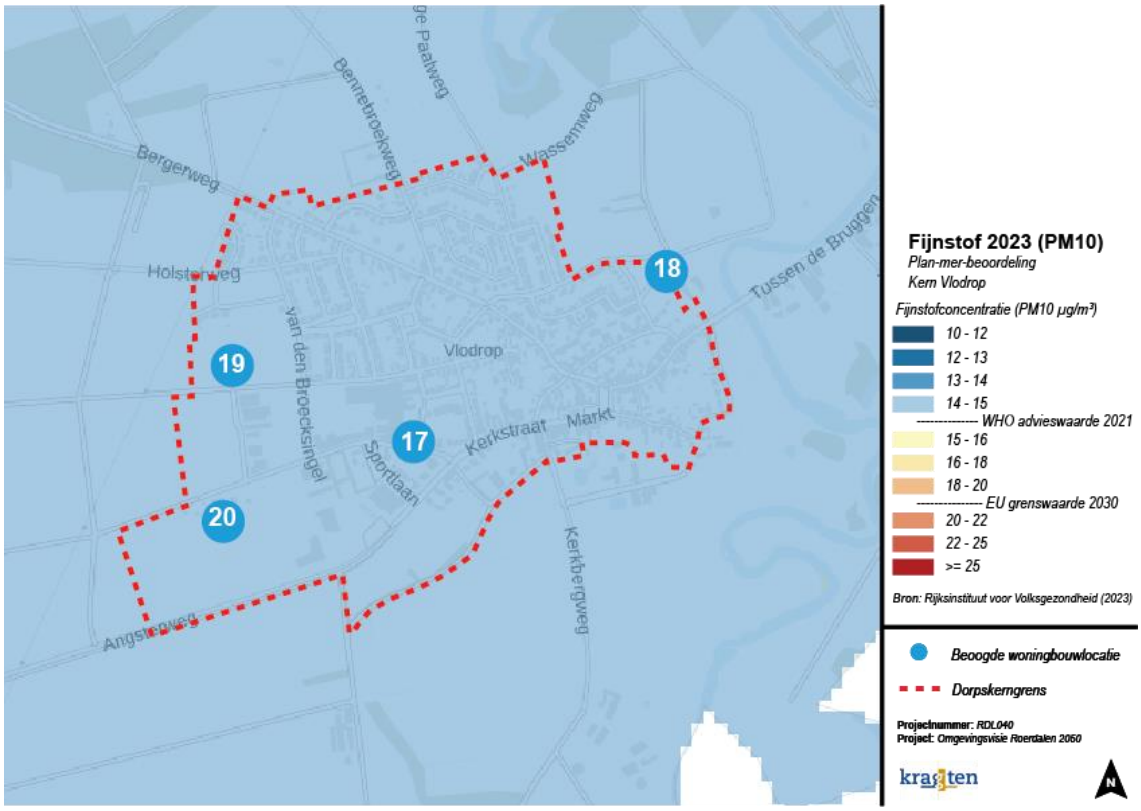
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	Vanwege de nabijheid van drukke verkeerswegen worden voor de locatie Schaapweg / Schoolstraat milieueffecten op het thema geluid verwacht. Om mogelijke geluidsoverlast te beperken, is het aan te bevelen om bij verdere planuitwerking maatregelen voor geluidsreductie in overweging te nemen, zoals geluidswerende voorzieningen of een aangepaste situering van bebouwing.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg ligt op voldoende afstand van drukke verkeerswegen, waardoor geluidsoverlast door wegverkeer niet aan de orde is. Daarom worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geluid.	

Geluid – stiltegebieden



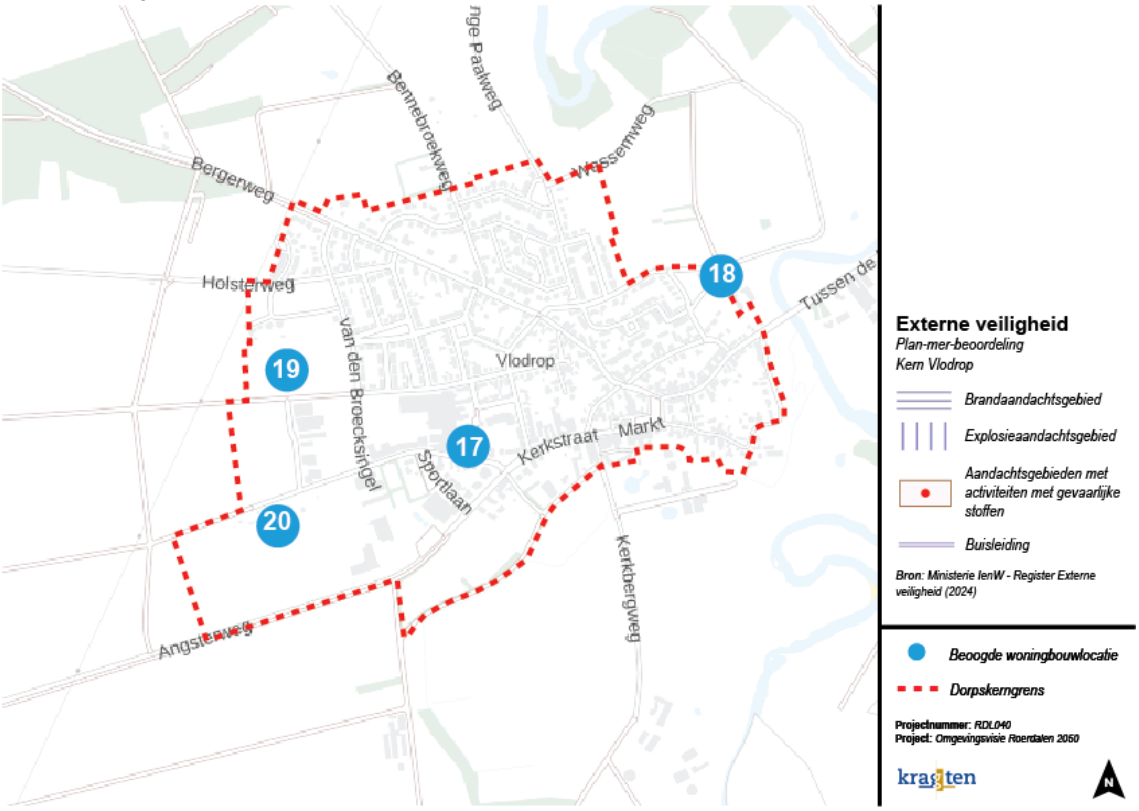
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg ligt niet in een aangewezen stiltegebied. Vrij dicht op de locatie (circa 50 meter) ligt echter wel een aangewezen stiltegebied waardoor milieueffecten hier niet zijn uit te sluiten. Nader akoestisch onderzoek op projectniveau dient uit te sluiten of woningbouw haalbaar is voor deze locatie.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg ligt niet in of nabij een aangewezen stiltegebied. Aanzienlijke milieueffecten op dit thema worden daarom niet verwacht.	

Luchtkwaliteit



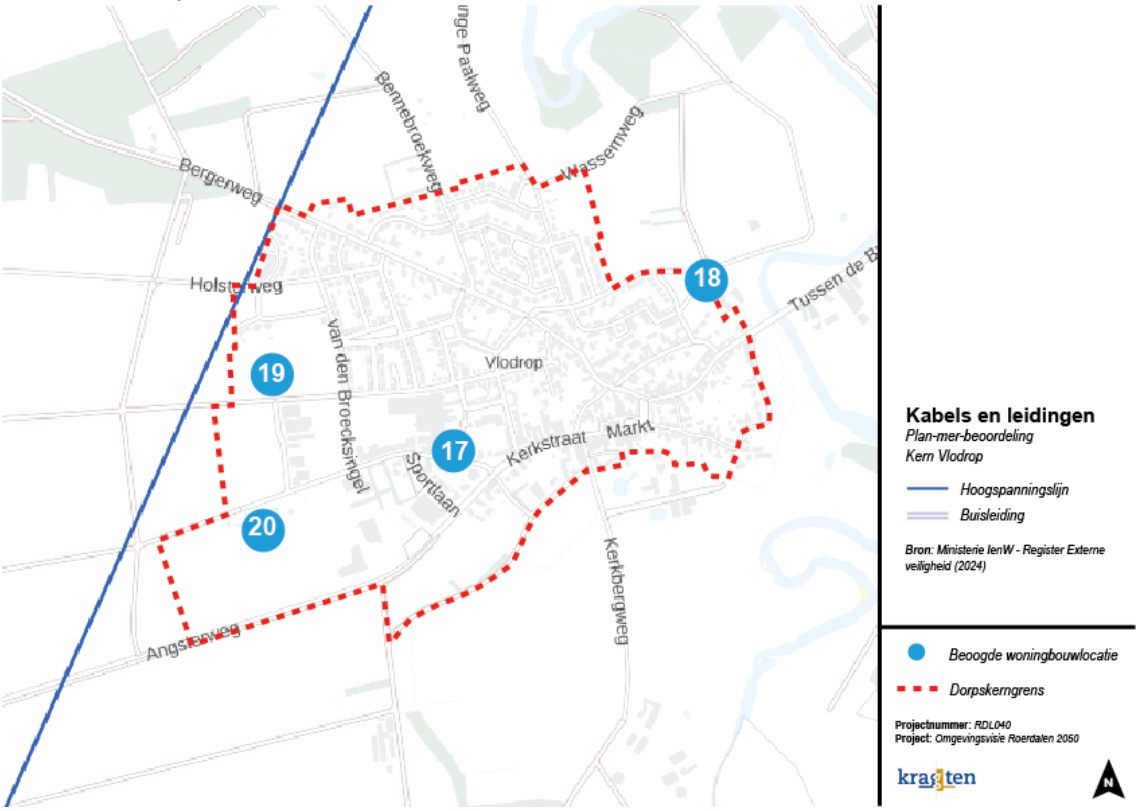
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 13–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 13–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 13–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg kent een fijnstofconcentratie (PM10) van 13–14 µg/m³, wat onder de WHO-advieswaarde van 15 µg/m³ ligt. De bouw van enkele woningen zal daarom niet in betekende mate niet bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.	

Externe veiligheid



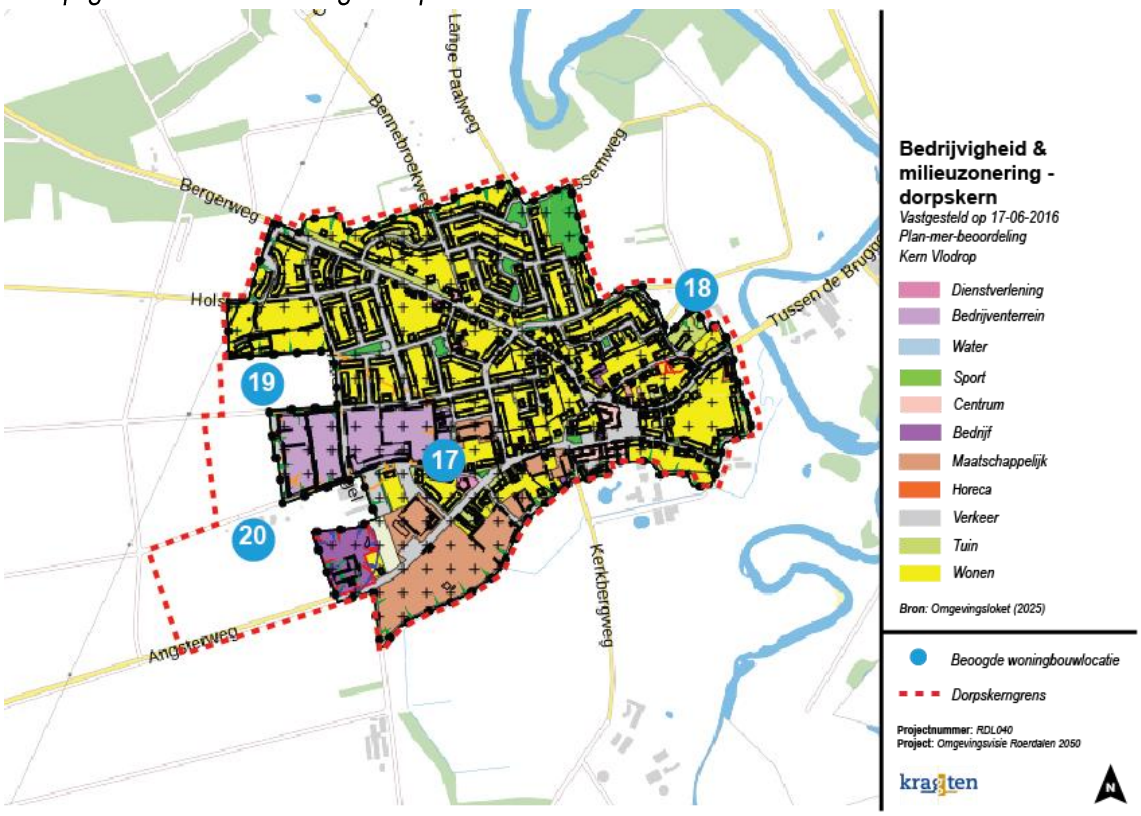
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg ligt niet in de directe nabijheid van een aandachtsgebied met verhoogd risico op brand of explosie. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie negatief beïnvloeden.	

Kabels & leidingen



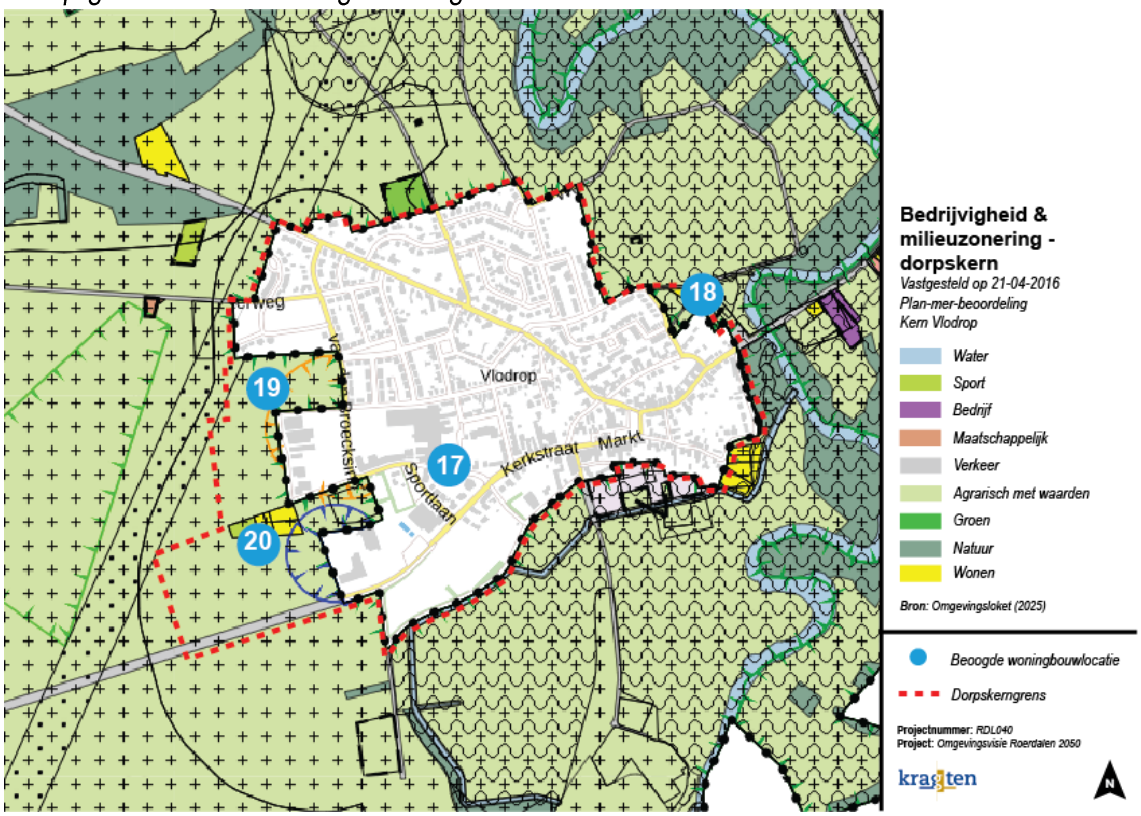
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Hierdoor worden geen milieueffecten verwacht die de haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling nadelig beïnvloeden.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Wel bevindt zich een hoogspanningslijn in de nabijheid van de locatie (circa 250 meter). Dit vormt een aandachtspunt voor de verdere planuitwerking.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg bevindt zich niet in de directe nabijheid van (ondergrondse) kabels of leidingen die belemmeringen opleveren voor het plan. Wel bevindt zich een hoogspanningslijn in de nabijheid van de locatie (circa 350 meter). Dit vormt een aandachtspunt voor de verdere planuitwerking.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – dorpskern



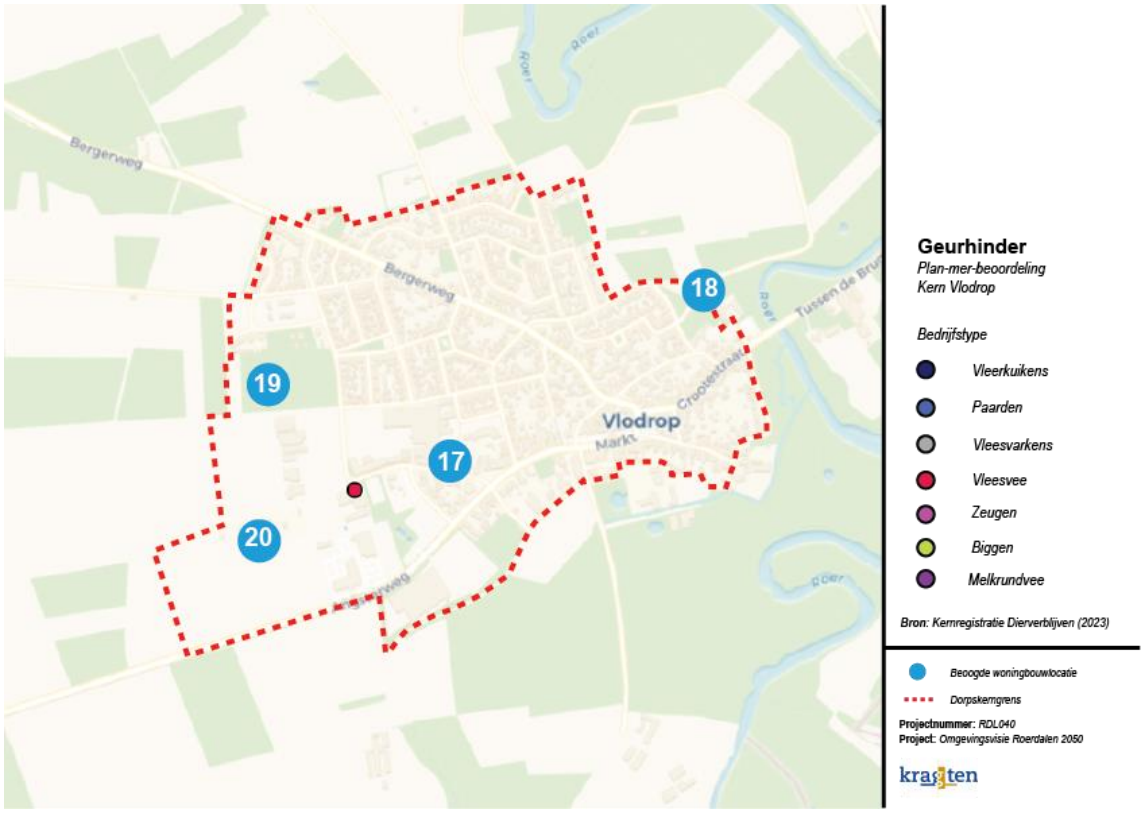
Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat ligt in de nabijheid van bedrijvigheid die geur-of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Derhalve kunnen er beperkende maatregelen nodig zijn om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld ligt in de nabijheid van bedrijvigheid die geur-of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Derhalve kunnen er beperkende maatregelen of onderzoeken nodig zijn om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg ligt in de nabijheid van bedrijvigheid die geur-of geluidhinder veroorzaakt binnen de dorpskern. Derhalve kunnen er beperkende maatregelen of onderzoeken nodig zijn om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Bedrijvigheid & milieuzonering – buitengebied



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	
20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg ligt niet in de nabijheid van bedrijvigheid die geur- of geluidhinder veroorzaakt buiten de dorpskern. Er zijn daarom geen beperkende maatregelen nodig om de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie te waarborgen.	

Geurhinder



Woningbouwlocatie	Toelichting	Beoordeling
17. Schaapweg / Schoolstraat	De locatie Schaapweg / Schoolstraat ligt in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de afstand tot deze agrarische activiteit (met vleesvee op circa 150 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	
18. Steinwinkelweg	De locatie Steinwinkelweg ligt niet in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de dichtstbijzijnde afstand tot een agrarische activiteit (met vleesvee op circa 850 meter), worden op voorhand geen aanzienlijke milieueffecten verwacht op het thema geurhinder.	
19. Tussen Vekoma en Holsterveld	De locatie tussen Vekoma en Holsterveld ligt in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de afstand tot deze agrarische activiteit (met vleesvee op circa 250 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	

20. Ten noorden van Angsterweg	De locatie ten noorden van Angsterweg ligt in de directe nabijheid van een bedrijf met een agrarische functie. Gezien de afstand tot deze agrarische activiteit (met vleesvee op circa 300 meter), kunnen op voorhand milieueffecten ten aanzien van het milieuaspect geurhinder niet worden uitgesloten. Geurhinder vormt daarmee een aandachtspunt voor de latere planuitwerking.	

4.9 Overzicht van beoordelingen

In afbeelding 5 is een totaaloverzicht van de beoordeelde woningbouwlocaties binnen de gemeente Roerdalen weergegeven. In bijlage B2 is het totaaloverzicht van beoordelingen in groter formaat weergegeven. Per locatie is aangegeven of er sprake is van (potentieel) aanzienlijke milieueffecten die de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling kunnen belemmeren. Hierbij is gebruik gemaakt van het stoplichtmodel:

Beoordeling	Toelichting
	Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten die de haalbaarheid van de locatie in de weg staan.
	Er zijn milieueffecten te verwachten. Deze zullen leiden tot extra aandachtspunten bij de verdere planuitwerking (bijvoorbeeld aanvullende, mitigerende of compenserende maatregelen of nadere (milieu)onderzoeken), maar deze maken het initiatief op voorhand nog niet onmogelijk.
	Er zijn aanzienlijke milieueffecten die de haalbaarheid van het initiatief ernstig belemmeren of onmogelijk maken.

Overzicht van beoordelingen
Plan-mer-beoordeling
Wijziging Omgevingsvisie Roerdalen 2050

	Ondergrond				Landschap & cultuurhistorie			Natuur	Infrastructuur & bereikbaarheid	Woon- en leefomgeving							
Woningbouwlocatie	Milieuthema	Bodemopbouw	Bodemkwaliteit	Waterhuishouding - grondwaterbeschermingsgebied	Waterhuishouding - grondwaterstand	Landschap	Cultuurhistorie	Archeologie	Natuur	Infrastructuur & bereikbaarheid	Geluid (wegverkeer)	Geluid (stiltegebieden)	Luchtkwaliteit	Externe veiligheid	Kabels & leidingen	Bedrijvigheid & milieuzonering - dorpskern	Bedrijvigheid & milieuzonering - buitenaebied	Geurhinder
Herkenbosch																		
1. Hoofdstraat 34																		
2. Schaapsweg / Melickweg																		
3. Reestraat																		
Melick																		
4. Groenstraat 45																		
5. Wienkeskoel fase III																		
Montfort																		
6. Stationsweg																		
7. Venweg																		
8. Mariaveld																		
9. Heistersweg																		
Posterholt																		
10. De Donck																		
11. Hoofdstraat 147																		
12. Willem Alexanderlaan																		
Sint Odiliënberg																		
13. Linnerweg / Eikenboomweg																		
14. 't Sittert																		
15. Zuidzijde Reutjesweg																		
t Reutje																		
16. Sint Josephstraat																		
Vlodrop																		
17. Schaapweg / Schoolstraat																		
18. Steinwinkelweg																		
19. Tussen Vekoma en Holsterveld																		
20. Ten noorden van Angsterweg																		

Afbeelding 5: Totaaloverzicht van de beoordelingen.

5 CONCLUSIE

De gemeente Roerdalen heeft in 2021 de *Omgevingsvisie Roerdalen 2050* vastgesteld. Een belangrijk uitgangspunt in deze visie is dat woningbouw uitsluitend plaatsvindt binnen de bestaande dorpskerngrenzen. Om tegemoet te komen aan de actuele woningbouwbehoefte kiest de gemeente er echter voor om – onder voorwaarden – ook woningbouw buiten deze grenzen mogelijk te maken. Om deze strategische keuze beleidsmatig te verankeren, wordt de Omgevingsvisie gewijzigd voor het thema wonen. Omdat de Omgevingsvisie richtinggevend is voor toekomstige ontwikkelingen, neemt de gemeente milieubelangen in een vroeg stadium mee. Gezien het feit dat de beoogde ontwikkelingen minder dan 1% van het totale gemeentelijke oppervlak beslaan, is besloten een plan-mer-beoordeling op te stellen. Dit document heeft tot doel om milieuaspecten vroegtijdig in de planvorming te betrekken en inzichtelijk te maken of aanzienlijke milieueffecten op dit moment in de planvorming al te verwachten zijn die een grote belemmering voor de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie vormen. In dat geval kan het bevoegd gezag besluiten locaties af te laten vallen of een volledige plan-mer-procedure te doorlopen.

In deze plan-mer-beoordeling zijn 20 potentiële woningbouwlocaties onderzocht voor de dorpskern Herkenbosch (*1. Hoofdstraat 34, 2. Schaapsweg / Melickerweg en 3. Reestraat*), de dorpskern Melick (*4. Groenstraat 45 en 5. Wienkeskoel fase III*), de dorpskern Montfort (*6. Stationsweg, 7. Venweg, 8. Mariaveld en 9. Heistersweg*), de dorpskern Posterholt (*10. De Donck, 11. Hoofdstraat 147 en 12. Willem Alexanderlaan*), de dorpskern Sint Odiliënberg (*13. Linnerweg / Eikenboomweg, 14. 't Sittert en 15. Zuidzijde Reutjesweg – N293*), de buurtschap 't Reutje (*16. Sint Josephstraat*) en de dorpskern Vlodrop (*17. Schaapweg/Schoolstraat, 18. Steinwinkelweg, 19. Tussen Vekoma en Holsterveld en 20. Ten noorden van Angsterweg*). De beoordeling richtte zich op diverse milieuaspecten die relevant zijn voor een zorgvuldige ruimtelijke afweging. Daarbij is gekeken naar de ondergrond, waaronder bodemopbouw, bodemkwaliteit en waterhuishouding (inclusief grondwaterbeschermingsgebieden en grondwaterstanden), het landschap en cultuurhistorie (landschap, cultuurhistorische waarden en archeologie), natuur, infrastructuur en bereikbaarheid. Daarnaast is het woon- en leefmilieu beoordeeld op thema's zoals geluid (wegverkeer en stiltegebieden), luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen, bedrijvigheid en milieuzonering (zowel binnen de dorpskern als in het buitengebied) en geurhinder. De beoordelingen zijn gebaseerd op basis van expert judgement en algemene beschikbare openbare informatiebronnen, aangezien er op dit moment nog geen locatie specifieke (milieu)onderzoeken zijn uitgevoerd. Deze integrale beoordeling biedt inzicht in de milieueffecten die relevant zijn voor de haalbaarheid van woningbouw op de onderzochte locaties.

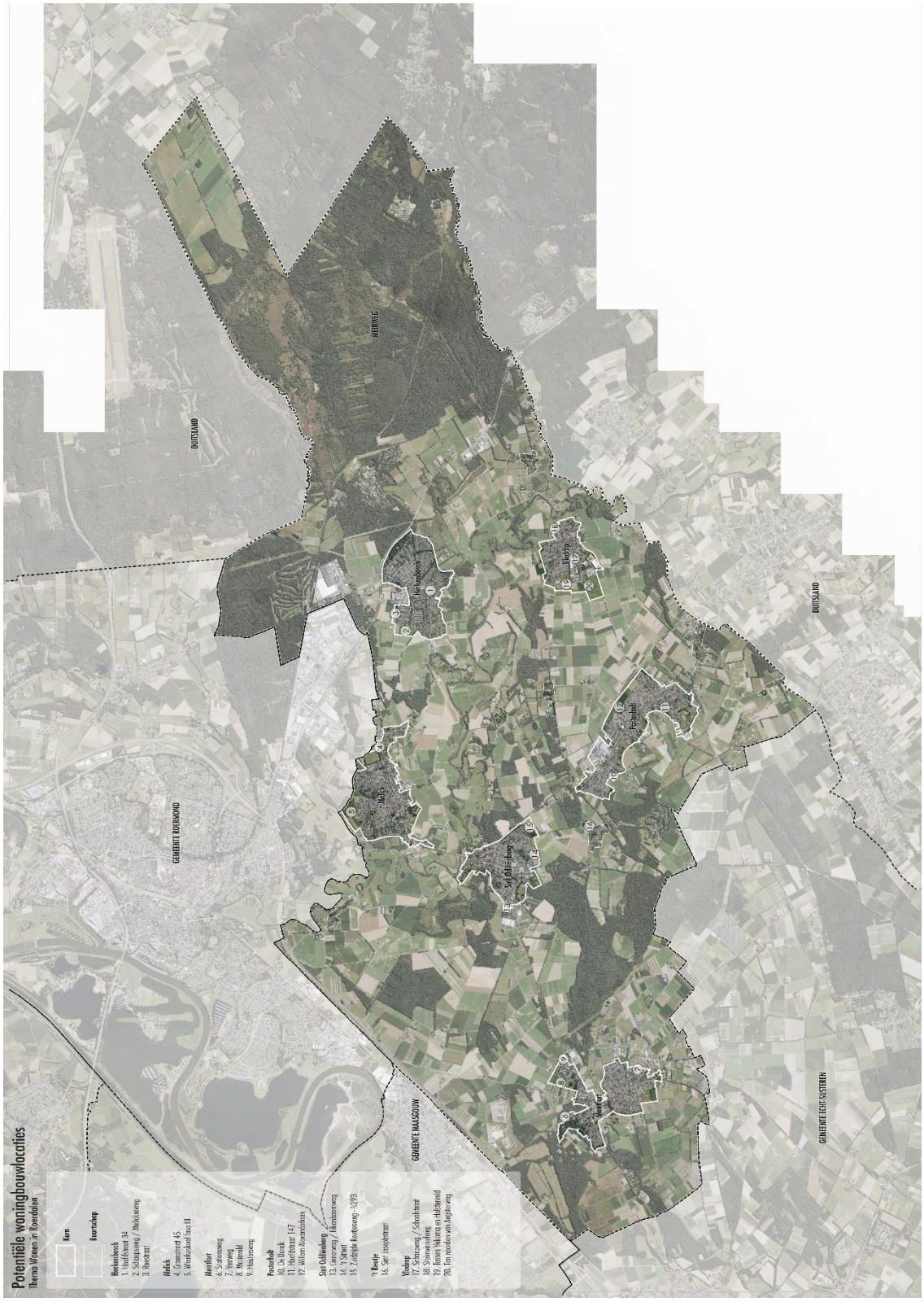
De beoordeling van de potentiële woningbouwlocaties laat zien dat de milieuaandachtspunten per kern verschillen in omvang en aard. In Montfort kennen de locaties Stationsweg, Venweg en Heistersweg vier tot vijf milieuthema's die aandacht vragen bij de verdere planuitwerking, terwijl Mariaveld met twee thema's relatief beperkt scoort. In Sint Odiliënberg geldt voor de locaties Linnerweg / Eikenboomweg, 't Sittert en Zuidzijde Reutjesweg eveneens dat vier tot vijf milieuaspecten nader onderzoek vereisen. In Melick zijn de locaties Groenstraat 45 en Wienkeskoel fase III met één tot drie aandachtspunten minder complex. Herkenbosch en Posterholt tonen een groter aantal aandachtspunten: alle locaties in deze kernen kennen meer dan vier milieuaandachtspunten, waarbij vooral De Donck in Posterholt opvalt met acht aandachtspunten, voornamelijk door de complexe ondergrond en waterstructuren.

Daarnaast is in Vlodrop sprake van meerdere milieuaspecten die aandacht vragen, terwijl in de buurtschap 't Reutje de locatie Sint Josephstraat zes milieuaspecten kent die bij de verdere planvorming nader onderzoek vereisen. Bovendien wordt geadviseerd om in de verdere planuitwerking diverse specialistische (milieu)onderzoeken uit te voeren op projectniveau. Het is mogelijk dat daaruit nieuwe informatie verschijnt die invloed heeft op de verdere planvorming. Deze verschillen benadrukken het belang van een gedetailleerde uitwerking op projectniveau om mogelijke milieueffecten adequaat te beheersen.

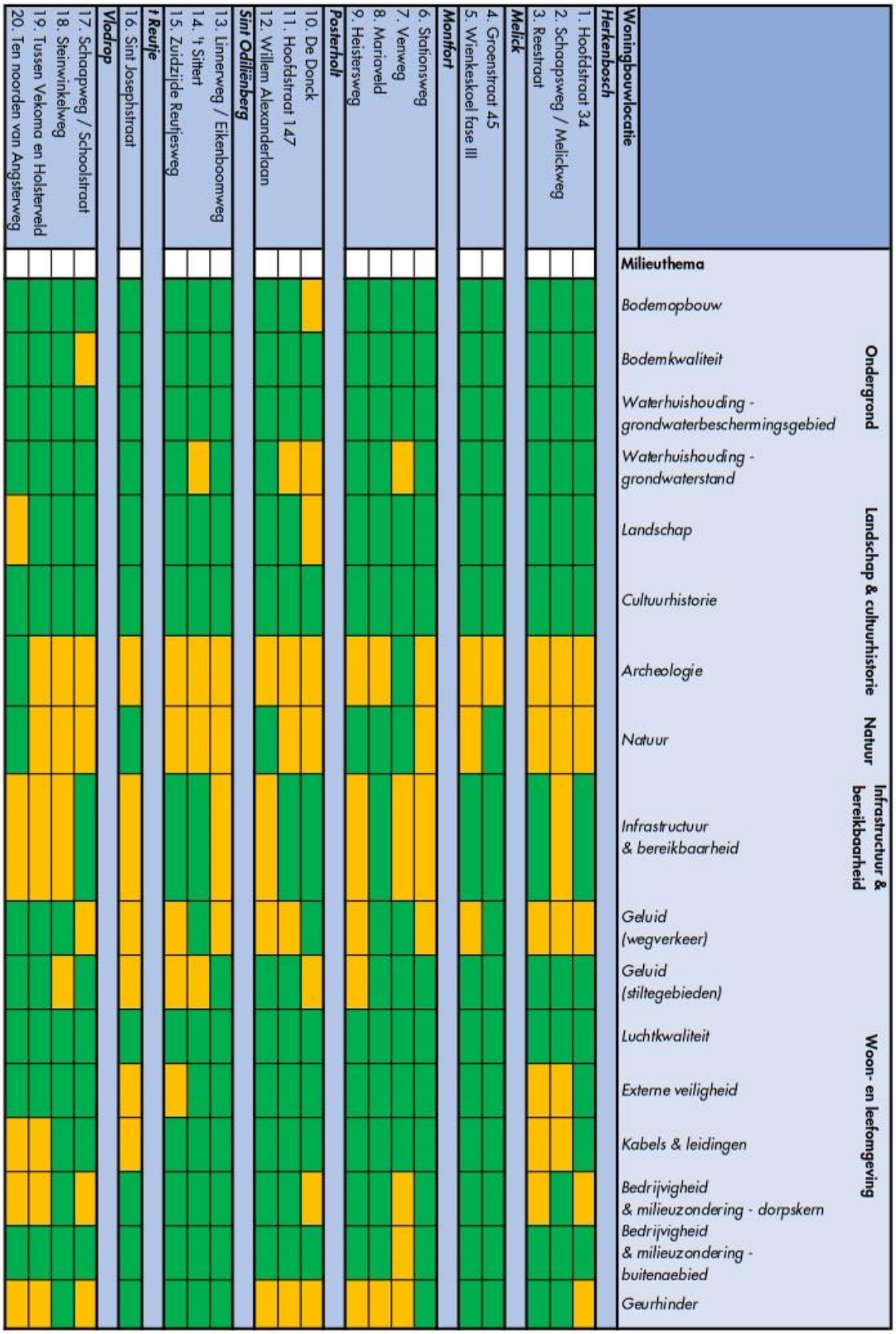
Op basis van de beoordeling van de relevante milieuaspecten wordt geconcludeerd dat de onderzochte woningbouwlocaties in dit stadium van de planontwikkeling geen aanzienlijke of onomkeerbare negatieve milieueffecten veroorzaken die de haalbaarheid van woningbouw op voorhand uitsluiten. Indien de gehanteerde kaders of de selectie van locaties in de toekomst wijzigt, bijvoorbeeld door het aanwijzen van nieuwe potentiële woningbouwlocaties of nieuwe inzichten uit uitgevoerde (milieu)onderzoeken, dienen de milieueffecten opnieuw te worden onderzocht. Daarbij is het van belang dat de benoemde aandachtspunten worden meegenomen in de verdere planuitwerking en dat de geadviseerde vervolgonderzoeken worden uitgevoerd om resterende onzekerheden weg te nemen en om een zorgvuldig onderbouwde eindconclusie te waarborgen. Gelet op de uitkomsten van deze beoordeling wordt voorgesteld te besluiten dat ten behoeve van de besluitvorming over deze wijziging van de omgevingsvisie voor de gemeente Roerdalen geen plan-MER hoeft te worden opgesteld.

BIJLAGEN

Bijlage B1 – Potentiële woningbouwlocaties



Bijlage B2 – Totaaloverzicht van beoordelingen



COLOFON

Kragten

Locatie Roermond (Herten)
Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

Locatie ’s-Hertogenbosch (Rosmalen)
Hintham 152^{E}
5246AK Rosmalen

Postbus 2309
5202CH ‘s-Hertogenbosch

Telefoon +31(0)88-3366333

Email: info@kragten.nl
Website: www.kragten.nl