



Dorpsstraat 25 te Melick

Toelichting

Gemeente Roerdalen

Dorpsstraat 25, Melick

Toelichting

Initiatiefnemer	Dhr. R. Wolters
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V. mr. M.H.M.E. Rampen
Datum:	4 juni 2020
Status:	Vastgesteld

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging plangebied.....	5
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Huidige situatie	7
2.2.	Het planvoornemen	8
3.	Beleid.....	11
3.1.	Nationaal beleid	11
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3.	Ladder duurzame verstedelijking.....	12
3.2.	Provinciaal beleid.....	12
3.2.1.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	12
3.2.2.	Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.3.	Regionaal beleid	14
3.3.1.	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1.	Structuurvisie Roerdalen 2030	17
3.4.2.	Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019	18
3.4.3.	Limburgs Kwaliteitsmenu	18
4.	Randvoorwaarden	19
4.1.	Inleiding.....	19
4.2.	Bodem.....	19
4.3.	Geluid.....	19
4.4.	Luchtkwaliteit	21
4.5.	Bedrijven en milieuzonering.....	24
4.6.	Externe veiligheid	28
4.7.	Water	30
4.8.	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.9.	Natuur	31
4.10.	Verkeer en parkeren	34
4.11.	Duurzaamheid	35
5.	Juridische planbeschrijving	36
5.1.	Planstukken	36
5.2.	Toelichting op de verbeelding.....	36
5.3.	Toelichting op de regels.....	36
6.	Uitvoerbaarheid	38
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

7.	Formele procedure	39
7.1.	Inspraak en overleg	39
7.2.	Zienswijzen	39
Bijlage 1.	Rapport bodemonderzoek	40
Bijlage 2.	Rapport akoestisch onderzoek	41
Bijlage 3.	Rapport Akoestisch onderzoek - gevelwering	42
Bijlage 4.	Advies Veiligheidsregio Noord-Limburg	43
Bijlage 5.	AERIUS berekening stikstofdepositie	44
Bijlage 6.	Rapport Quicksan soortenbescherming	45

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 25 te Melick ligt een voormalige agrarische bedrijfslocatie. In het verleden betrof het een rundveehouderij met daarbij een akker-/tuinbouwtak, geëxploiteerd door de heer P.H. Wolters. Gelet op de ligging – in de kern van Melick – en de omvang van de bedrijfslocatie zijn de bedrijfsactiviteiten wat betreft het houden van dieren in de loop der jaren afgenomen en zijn de eigendommen door de heer P.H. Wolters overgedragen aan zijn kinderen. De heer R. Wolters, initiatiefnemer van onderhavig planvoornemen, heeft daarbij de voormalige bedrijfswoning met aangebouwd bedrijfsgedeelte (ligboxenstal en opslag voer c.q. werktuigen) overgenomen. De overige gronden met aanhorigheden zijn overgenomen door een andere zoon en vallen verder buiten dit bestemmingsplan.

Op 16 februari 2018 is door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente Roerdalen om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan op de locatie ten behoeve van de realisatie van een zestal wooneenheden binnen de bestaande agrarische bebouwing.

De gemeente heeft in een brief van 3 april 2018 te kennen gegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek. Onderhavig bestemmingsplan vormt de verdere uitwerking van het planvoornemen, teneinde de gewenste situatie planologisch-juridisch vast te leggen in een herziening van het bestemmingsplan.

1.2. Ligging plangebied



Afbeelding 1: Uitsnede topografische kaart, met de ligging van het plangebied oranje omcirkeld (bron: www.ndok.nl)

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijk deel van de kern Melick. De Dorpsstraat vormt daarbij de straat welke zorgt voor de overgang naar het buitengebied. Aan deze Dorpsstraat zijn meerdere agrarische bedrijfslocaties gelegen, echter deze bevinden zich met name aan de overzijde van de weg, direct tegen het buitengebied aan. De locatie van onderhavig planvoornemen is niet ideaal voor de verdere ontwikkeling van een agrarisch bedrijf, wat mede ook de reden is voor het feit dat de bestaande rundveehouderij op de locatie reeds is gestopt. De gronden die het plangebied vormen zijn kadastraal bekend als gemeente Melick, Sectie E, nummer 6088.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is opgenomen in het geldend bestemmingsplan “1^e herziening Kernen Roerdalen” zoals vastgesteld op 27 juni 2016. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als ‘Agrarisch’, ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Er is sprake van een agrarisch bouwkaavel en de bedrijfswoning is apart aangeduid.

Met onderhavig planvoornemen wordt een agrarisch bedrijf ter plaatse definitief onmogelijk gemaakt. De bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’ en in de bestaande bedrijfsbebouwing worden maximaal 6, al dan niet gelijkvloerse, zelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Een dergelijke bestemmingswijziging wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Deze partiële herziening van het bestemmingsplan kent aan de gronden specifieke bestemmingen en regels toe, die het beoogde gebruik en de gewenste verbouwing wel mogelijk maken.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Op de locatie aan de Dorpsstraat 25 te Melick is een agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een rundveetak en een akker-/tuinbouwtak. De akker-/tuinbouwtak is inmiddels overgedragen aan een zoon van de eigenaar van het bedrijf. Ook de rundveetak met bijbehorende bedrijfswoning is aan één van de kinderen (lees: initiatiefnemer van dit plan) overgedragen. Feitelijk is de veehouderij ter plaatse beëindigd in aanloop naar de gewenste bestemmingswijziging.



Afbeelding 2: Huidige situatie (bron: GISviewer provincie Limburg POL)

Op figuur 2 zijn de bedrijfsgebouwen met een oranje kader omgeven. Dit vormt het plangebied voor onderhavig planvoornemen. De bedrijfsgebouwen zijn zeer compact gesitueerd. Zoals eerder aangegeven vormden deze bedrijfsgebouwen eerder een geheel met de bebouwing en opstallen die op het achterliggende perceel nog aanwezig zijn. Ook is er sprake van een Oesterzwam kwekerij welke op het achterterrein is gevestigd, aan de Dorpsstraat 29.

Zowel de boerderij vooraan aan de straat, als de bedrijfsbebouwing en kwekerij achterin maken gebruik van dezelfde oprit. Deze oprit ligt rechts langs de bedrijfswoning met voormalige stal en hierop ligt een recht van overpad ten behoeve van de gebruikers.



Afbeelding 3: Huidige situatie (bron: www.pdok.nl)

2.2. Het planvoornemen

Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten voor wat betreft het houden van dieren (rundvee) ter plaatse zijn gestaakt en ook niet meer – mede gezien de omvang en ongunstige ligging van de locatie – opgestart zullen (kunnen) worden, wenst initiatiefnemer te komen tot een alternatieve invulling van het bestaande gebouw. In de voormalige bedrijfswoning met achtergelegen stal/opslag zullen maximaal 6, al dan niet gelijkvloerse, zelfstandige wooneenheden gerealiseerd worden.

Om deze wooneenheden te ontwikkelen wordt een ondergeschikt deel van de bestaande bebouwing gesloopt. Dit betreft het deel dat in nevenstaande afbeelding met blauw is omkaderd. Dit betreft de voormalige ligboxenstal voor het houden van het rundvee, welke geheel zal worden weggehaald. Op deze plek zullen kleine buitenruimtes voor de bewoners van de wooneenheden terug komen. In het plan zal sprake zijn van kleinschalige zelfstandige wooneenheden, geschikt voor één- of tweepersoonshuishoudens, die meerdere doelgroepen kunnen bereiken (waaronder starters en senioren).

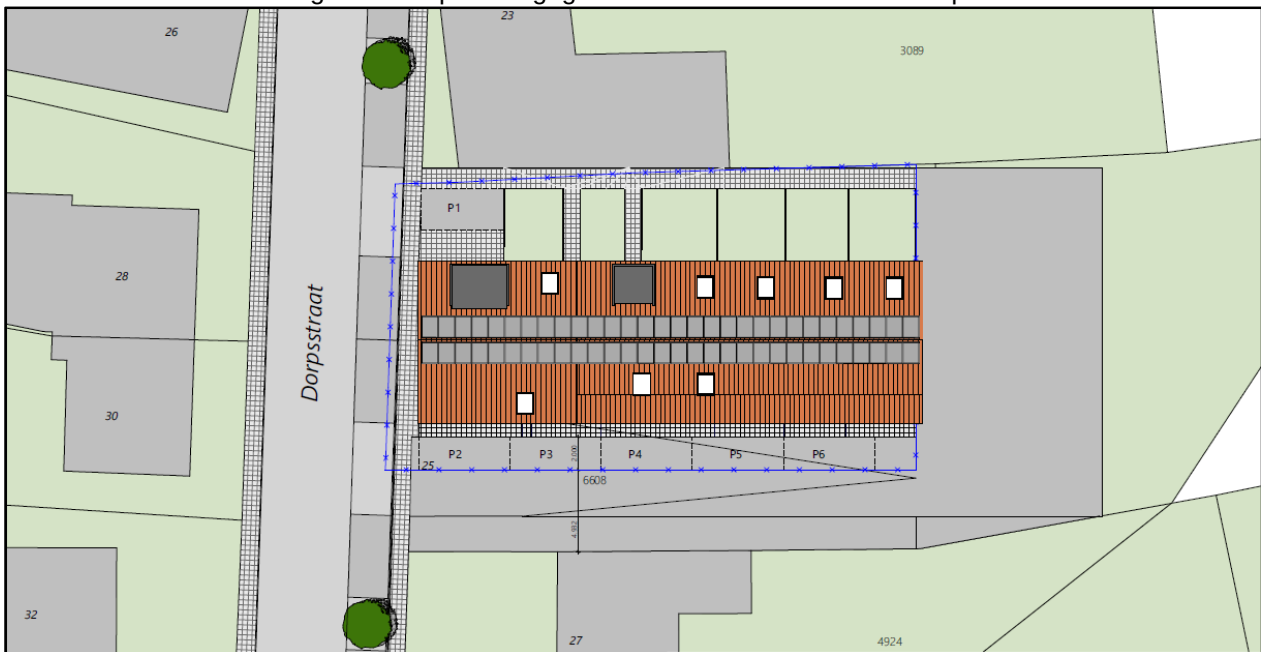
De beëindiging van de rundveehouderij betekent vanzelfsprekend een wezenlijke verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. De wooneenheden worden gerealiseerd in de oude, karakteristieke, boerderij welke qua uiterlijke verschijningsvorm hierbij zo veel mogelijk wordt behouden, ten behoeve van het behoud van het authentieke straatbeeld.



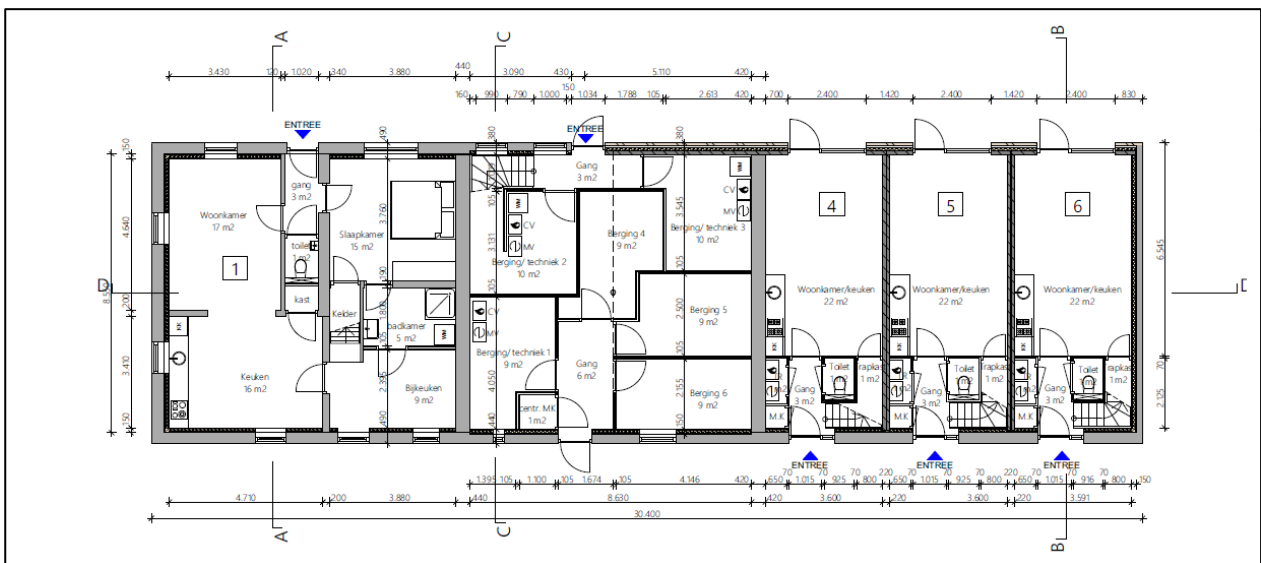
Afbeelding 4: Sloop rundveeststal

In de nieuwe situatie zal het bestaande recht van overpad voor de gebruikers van de achterliggende agrarische bedrijfsgebouwen voortgezet worden.

In onderstaande afbeelding is een impressie gegeven van de nieuwe situatie ter plaatse:



Afbeelding 5: Situatietekening planvoornemen



Afbeelding 6: Indeling begane grond

3. Beleid

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau tot 2028, met een doorkijk naar 2040, en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Voor Limburg geeft het Rijk in de SVIR wel aan dat het aanpakken van de krimpopgave noodzakelijk is om leegstand en verpaupering te voorkomen. Dit beleid is op regionaal niveau verder uitgewerkt.

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen is enkel het derde hoofddoel van belang. Een leefbare en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een veilig en leefbaar woon- en leefklimaat vraagt onder andere om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Om te kunnen spreken van een goede milieukwaliteit dient de bodem, het water en de lucht te voldoen aan de daarvoor gestelde (internationale) normen. Deze toelichting geeft een beschrijving van de milieuaspecten en de eventuele invloed van het planvoornemen daarop.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdweegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locatie aan de Dorpsstraat 25 te Melick is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.3. Ladder duurzame verstedelijking

De SVIR introduceert een zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' met een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden als doel. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Met ingang van 1 juli 2017 is de 'ladder' gewijzigd. De oorspronkelijke 3 treden zijn vervallen. De definities zijn niet veranderd en de op basis van de 'oude' ladder uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft in stand.

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

Bij toetsing van de ladder duurzame verstedelijking is allereerst de definitie voor 'een stedelijke ontwikkeling' van belang. Deze luidt als volgt: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*.

In de Handreiking bij de Ladder duurzame verstedelijking is geen ondergrens bepaald voor wat een stedelijke ontwikkeling is. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de jurisprudentie (overzichtsuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het planvoornemen ziet op een functiewijziging van een bestaande (voormalige) boerderij met 1 bedrijfswoning, naar maximaal 6 (burger)woningen. Per saldo worden maximaal 5 wooneenheden toegevoegd ten opzicht van de huidige planologisch-juridische situatie. Echter gezien de aard en de geringe omvang van het plan kan worden geconstateerd dat de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is op voorliggend initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Samen vormen zij een integrale omgevingsvisie, welke kaderstellend is voor het omgevingsbeleid van Limburg.

Hierna worden het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 toegelicht. Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma is niet relevant voor het plangebied.

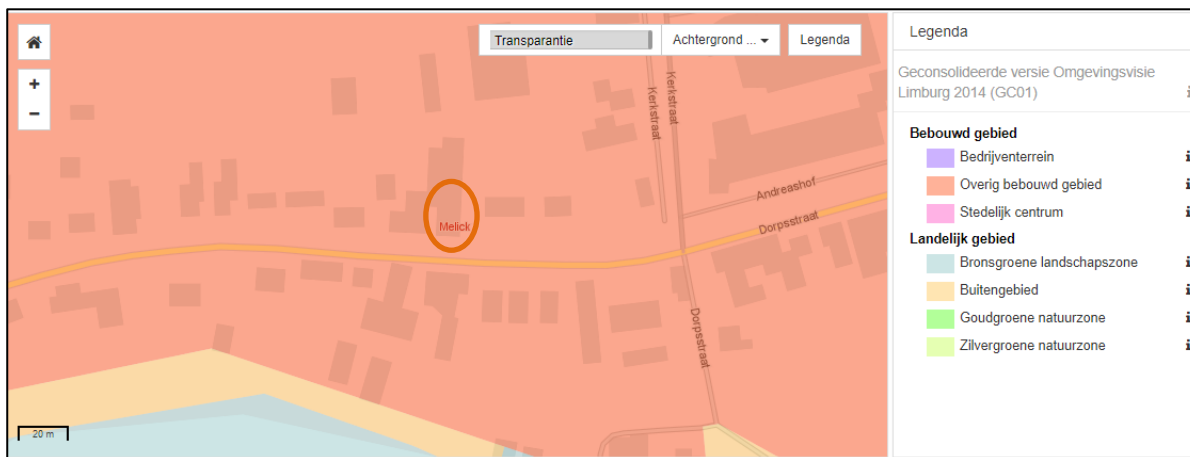
3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De centrale ambitie in het POL richt zich op een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Het POL richt zich met name op de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat, waarbij kwaliteit centraal staat. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor

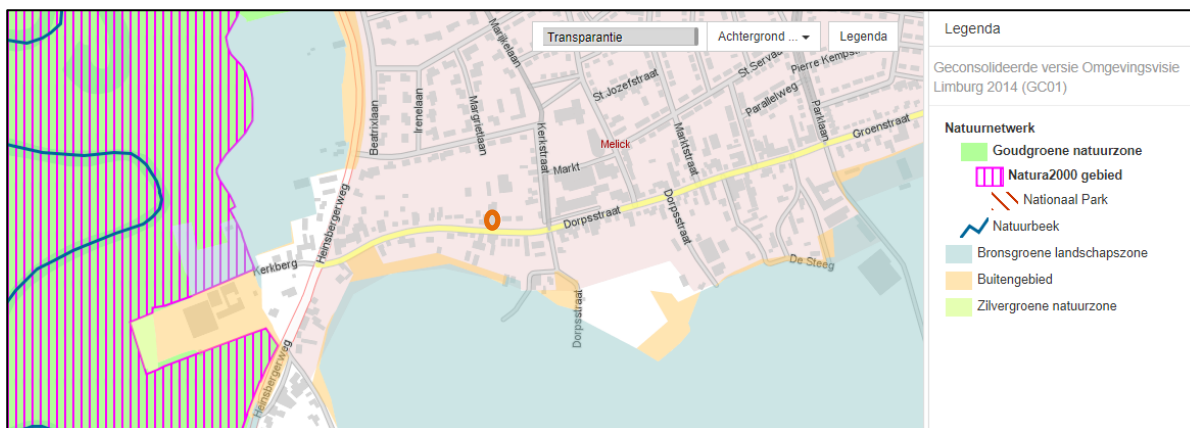
duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Daarbij zijn er regionale verschillen tussen Noord-, Midden- en Zuid-Limburg, die vragen om een regionaal verschillende beleidsuitwerking. Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Daarbij worden gemeenten uitgenodigd om een flink aantal vraagstukken, waaronder land- en tuinbouw, in regionaal verband verder uit te werken.



Afbeelding 8: Uitsnede algemene zoneringskaart POL2014, met plangebied oranje omcirkeld (bron: www.polviewer.nl)

Op de algemene zoneringskaart van het POL is het plangebied gelegen binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving. De voorgenomen ontwikkeling past in de beleidsuitgangspunten voor gebieden aangeduid als 'overig bebouwd gebied'.



Afbeelding 9: Uitsnede thema kaart natuur POL2014, met plangebied oranje omcirkeld (bron: www.polviewer.nl)

Op grond van thema kaart 7 'Natuur' van het POL ligt op korte afstand ten zuiden van het plangebied de 'Bronsgroene landschapszone'. Verder naar het zuiden en ten westen ligt het Natura 2000 gebied 'Roerdal'. In de Bronsgroene landschapszone geldt als beleid: ruimte voor ontwikkelingen met respect voor de kernkwaliteiten. Bij verlies van natuurwaarden in de Bronsgroene landschapszone is compensatie aan de orde, verder uit te werken in de Beleidsregel Natuurcompensatie. Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000 gebied of de Bronsgroene landschapszone. De ontwikkeling is een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaande bebouwing in een bestaande kleinschalige kern. De ontwikkeling heeft geen effect op genoemde gebieden, zoals ook nader is toegelicht in paragraaf 4.9 van deze toelichting.

Conclusie:

De ontwikkeling aan de Dorpsstraat 25 te Melick past binnen de provinciale beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in het POL2014 en die van toepassing zijn in en rond het plangebied.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de omgevingsverordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Deze bepalingen dienen in acht genomen te worden bij de vorming van het gemeentelijk beleid, waaronder bestemmingsplannen.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

In artikel 2.4.2. lid 2 van de Omgevingsverordening is de voorwaarde opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad, anders dan op de wijze zoals beschreven in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

In lid 5 van dit artikel is bepaald dat de toelichting bij een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in (onder meer) de regio Midden-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen, alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording bevat van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het tweede lid. Tevens dient het plan (conform lid 6) een verantwoording te bevatten van de bijdrage, die met de vaststelling van het ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Uit paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 van deze toelichting blijkt dat de woningbouwontwikkeling aan de Dorpsstraat 25 te Melick past binnen de Structuurvisie en de provinciale omgevingsverordening.

In artikel 4.4. van de Verordening zijn bepalingen opgenomen voor het gebied Roerdalslenk, waarin het plangebied ligt. In dit gebied is het verboden de grond dieper dan de Bovenste Brunssumklei te roeren, door bijvoorbeeld het aanleggen van boorputten. Het plangebied ligt in zone III, wat betekent dat een eventuele boorput/bodemenergiesysteem niet dieper dan 80 meter beneden maaiveld mag worden aangelegd. Deze bepaling is vertaald in het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied en zal in het nieuwe bestemmingsplan onverkort worden overgenomen, waardoor de bescherming blijft gelden.

Conclusie:

Gezien de overwegingen in bovenstaande paragraaf en die in paragraaf 3.3.1 en 3.4.2 kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de eisen van de omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid**3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021**

Op 4 juli 2019 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (hierna: Structuurvisie Wonen 2018) vastgesteld. In deze Structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de termijn van 2018 tot en met 2021 met een doorkijk naar de lange termijn (2030) vastgelegd. De structuurvisie is een actualisatie van zijn voorganger uit 2014.

De structuurvisie is uitvoeringsgericht en bevat afwegings- en toetsingskaders om te beoordelen of een initiatief past binnen de (toekomstige) regionale woningbehoefte. Het beleid is met name gericht op sturing vanuit actuele behoeftecijfers en vanuit de kwantiteit en kwaliteit, zowel algemeen als gespecificeerd naar doelgroep. Een grootschalig uitgevoerd woningmarktonderzoek (voorjaar 2018) heeft hiervoor de benodigde

input geleverd. De Structuurvisie Wonen 2018 richt zich primair op wonen. Aanvullend dient er aandacht te blijven voor het aspect Wonen en Zorg.

De gemaakte afspraken in de structuurvisie uit 2014 voor wat betreft het kwantitatief afwegingskader blijven gehandhaafd. Voor de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen 2018 betekent dit dat:

- Elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern.
- Tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden, met dien verstande dat de realisatie of de in productie name van de toegestane te bouwen woningen daadwerkelijk moet gebeuren voor 1-1-2024.
- De opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft.
- Daarbij evenals in de voorgaande planperiode een realisatie opgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode 2018 tot en met 2021.

Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.

Uit het woningmarkt onderzoek is gebleken dat binnen de regio Midden-limburg, kwalitatief gezien, de vraag naar koopwoningen het meest stijgt, de vraag naar huurwoningen is ook relatief hoog. Het merendeel van de huishoudens met een verhuiscens behoort tot de zgn. middengroep (30 – 65 jr.) gevolgd door de groep oudere huishoudens (65 jr. en ouder). In de huursfeer zijn met name appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen in de prijsklassen huur tot € 710,- per maand populair. Ruim de helft van het aantal verhuiscens huishoudens geeft aan behoefte te hebben aan levensloopbestendige woningen. Uit het onderzoek blijkt eveneens dat mensen met een verhuiscens bij voorkeur een nieuwe woning zoeken in de huidige woonkern, danwel binnen de eigen gemeente wensen te blijven.

Uit een discrepantie analyse kan worden geconcludeerd dat de toekomstige woningbehoefte in de regio sterk beïnvloed wordt door de verhuiscensen van de oudere huishoudens. Zij laten bij verhuizen vaak een koopwoning achter, terwijl ze zelf meer behoefte hebben aan een huurwoning.

De totale behoefte tot 2030 bestaat per saldo uit huurwoningen, waarbij een potentieel overschot ontstaat aan koopwoningen. De groep oudere huishoudens zal tot 2030 nog sterk in omvang toenemen. Op basis van de discrepantie-analyse kan worden geconcludeerd dat naar verwachting de grootste tekorten zullen bestaan uit:

- Appartementen met lift in de huurklasse € 417 - € 710 per maand
- Appartementen met lift in de koopsfeer in de prijsklasse € 150.000 - € 375.000
- Grondgebonden seniorenwoningen in de huurklasse € 417 - € 710 per maand
- Grondgebonden seniorenwoningen koop in de prijsklasse € 150.000 - € 275.000

Terugdringen planvoorraad

Wat reeds was opgenomen in de voorgaande structuurvisie is het uitgangspunt dat de huidige planvoorraad moet worden teruggedrongen. Ook in huidige structuurvisie is wederom opgenomen dat 40% van de overcapaciteit in de eerste 4 jaar wordt gereduceerd. Voor de totale reductie wordt (wederom) een periode van 10 jaar gesteld.

De situatie doet zich voor dat er teveel aan plannen is en dat er daarom geen medewerking kan worden verleend aan plannen waarvoor op grond van het woningmarktonderzoek wel behoefte bestaat en er te weinig plannen zijn die de behoefte dekken. In deze situatie kan niet snel worden ingespeeld op gewijzigde omstandigheden. Daarom is in de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waarvoor in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Uiteraard heeft dit wel gevolgen voor de totale planvoorraad en de reductie daarvan. De reductieopgave wordt door het toevoegen van plannen groter met de daarbij behorende risico's ten aanzien van de reductie. Met andere woorden: alle plannen die binnen de planperiode worden toegevoegd, moeten ook extra (binnen de planperiode) worden geschrapt. De eerder genoemde verruiming van aantallen en tijd om planvoorraad te reduceren komt daaraan enigszins tegemoet.

De doelstelling zoals neergelegd in de structuurvisie van 2014 voor Roerdalen, wat betreft de terugdringing van de planvoorraad is niet helemaal gehaald. De overcapaciteit is met 31% teruggedrongen, tegenover de doelstelling van 40%. Ondanks dat de doelstelling niet geheel is gehaald, is het duidelijk dat het proces om te komen tot een betere op de behoefte afgestemde kwalitatieve en kwantitatieve planvoorraad is ingezet.

Opgave voor Roerdalen

Er heeft voor de gemeente Roerdalen ook op kernenniveau een verdieping plaatsgevonden. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit het woonbehoefteonderzoek in de regio opgesomd:

- Het aantal huishoudens neemt in Midden-Limburg tot 2029 nog toe met 2.600 huishoudens. In Roerdalen wordt de top in 2022 bereikt, met 14 huishoudens. Als gevolg van deze (beperkte) groei neemt de vraag naar woningen beperkt toe. De groei bestaat voornamelijk uit ouderenhuishoudens. Een doorkijk tot 2030 levert op het aantal huishoudens met circa 200 zal dalen.
- De grootste behoefte bestaat uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de sociale huursector als in de koopsector.
- Overschotten ontstaan vooral in appartementen zonder lift en rij/hoekwoningen in de sociale huursector en 2onder1 kap/geschakelde woningen in de koopsector.
- In Roerdalen zijn met name vrijstaande koopwoningen in de duurdere prijsklassen in trek en zijn appartementen met lift of grondgebonden seniorenwoningen in de sociale huurprijsklassen gewild.
- Het aandeel oudere huishoudens (>65 jaar) neemt toe. Ongeveer een derde van alle huishoudens is 65 jaar en ouder en dat aandeel zal tot 2030 toenemen. Veel oudere huishoudens wonen in een 2 onder 1 kap woning of een vrijstaande woning.
- Ouderen zijn minder verhuisgeneigd. Aanpassingen aan de woning zijn deels uitgevoerd. Het merendeel verwacht geen belemmeringen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Lokaal woningmarktonderzoek

Zoals aangegeven heeft er voor de gemeente Roerdalen ook een lokale verdieping van het woningbehoefteonderzoek plaatsgevonden. In het algemeen heeft Roerdalen volgens het woningmarktonderzoek in totaliteit slechts een aanvullende woningbehoefte tot 2022 met 14 woningen, het aantal huishoudens neemt in Roerdalen tot het regionale ijkpunt (2024) netto af met 12 woningen. Een doorkijk tot 2030 levert op het aantal huishoudens met circa 200 zal dalen. De huishoudensontwikkeling per kern verschilt echter duidelijk. Voor de kern Melick hoeft er kwantitatief nauwelijks nog gebouwd te worden de komende jaren. Wel is het belangrijk dat er een transformatie (en op termijn sloop) plaatsvindt van grondgebonden vrijstaande woningen, twee onder 1 kap woningen en rijwoningen in appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen.

	Melick
Woningvoorraad (2017)	1.603
Waarvan huur	402 (25%)
Leegstand in 2017	41 (2,6%)
Huishoudens in 2017	1.568
Huishoudens in 2030 (prognose)	1.574 (+6)
Woonwensen huursector	App. lift (+126) App. Z. lift (+24) Sen.woning (+73)
Woonwensen koopsector	App. lift (+56) App. Z lift (+15) Sen.woning (+42)
Overschot huursector	Rij/hoek (-83) 2/1 kap (-47)
Overschot koopsector	Rij/hoek (-47) 2/1 kap (-101) Vrijstaand (-50)

Kwaliteitsenvelop Roerdalen

Voor de kern Melick is in de kwaliteitsenvelop opgenomen dat er kwantitatief ongeveer 70 woningen gebouwd kunnen worden (richtcijfer). Kwalitatief gezien ligt de voorkeur bij appartementen met en zonder lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur- als koopsector.

Het planvoornemen aan de Dorpsstraat sluit aan bij de kwalitatieve opgave doordat ze uitgevoerd worden als appartementen in de huursector. Met het plan wordt ingespeeld op de toenemende vraag voor huisvesting als gevolg van de toename in aantal huishoudens, waarbij aangesloten wordt aan de kwalitatieve behoefte aan huisvesting in appartementen welke geschikt zijn voor starters en/of kleinere huishoudens. Daarnaast kan de wooneenheid welke geheel op de begane grond is gesitueerd, worden aangemerkt als grondgebonden seniorenwoning.

Bovendien betreft het een transformatie van agrarische bebouwing (met bedrijfswoning) naar woningbouw in de kern. De ontwikkeling past hiermee binnen de kwalitatieve en kwantitatieve kaders van de regionale Structuurvisie Wonen 2018 en de kwaliteitsenvelop voor de kern Melick.

Principebesluit Dorpsstraat

Het op 3 april 2018 genomen principebesluit ten aanzien van het planvoornemen aan de Dorpsstraat is gebaseerd op het regionale beleid uit de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving uit 2014, alsmede de geldende spelregels als opgenomen in de beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2015. Dit beleid is inmiddels ingehaald door de actuele regionale structuurvisie, zoals in deze paragraaf reeds besproken, en de Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019.

Volledigheidshalve wordt hier vermeld, dat destijds in de principemedewerking is bepaald, dat het voorgenomen bouwplan voldeed aan de criteria uit de kwaliteitszeef, zoals genoemd in de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving en dat de Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2015 vanwege de voorgenomen splitsing niet van toepassing was. Verder is destijds overwogen dat het plan past binnen de beschikbare opgave voor transformatie. Het plan is dan ook ten laste gelegd van deze transformatieopgave en als zodanig meeberekend binnen de actuele planvoorraad van 2019.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Roerdalen 2030

In de Structuurvisie Roerdalen 2030 (vastgesteld op 26 februari 2013) heeft de gemeente Roerdalen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling vastgelegd en onderbouwd. In de Structuurvisie is ten doel gesteld de gemeente op de lange termijn aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te houden. Wonen in leefbare kernen in een waardevol landschap is hierbij een van de uitgangspunten.

Het grondgebied van de gemeente Roerdalen bestaat grotendeels uit een bijzonder aantrekkelijk buitengebied. Het Nationaal Park De Meinweg, het Roerdal, het Vlootbeekdal, het Munnichsbos, het Sweeltje en de Linnerheide zijn grootschalige gebieden met belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarden. Het buitengebied van Roerdalen is afwisselend met besloten bosgebieden, vergezichten en beken. Het aantrekkelijke landschap is een visitekaartje voor de gemeente en bovendien van grote waarde voor de woon- en leefomgeving van de eigen burgers, en voor het (recreatief-toeristisch) imago van de gemeente naar buiten toe. Daarnaast heeft het aantrekkelijke landschap ook een economisch belang. Bij nieuwe ontwikkelingen zal een afweging moeten worden gemaakt welk belang het zwaarst weegt. Het onderhavig projectgebied ligt in de kern Melick. Ten zuiden van het projectgebied ligt het Roerdal, waar het beleid primair is gericht op het behouden en verbeteren van de natuur- en landschapswaarden.

De woningen zijn geprojecteerd in de kern van Melick, binnen een bestaand gebouw. Er bestaat, vanwege de situering ten opzichte van het Roerdal, geen directe bedreiging voor de omliggende natuur- en landschapswaarden, als gevolg van dit planvoornemen.

Binnen een landelijke regio als Roerdalen wordt in de regel enkel gebouwd voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Het bestaande woningbouwprogramma omvat echter reeds meer woningen dan is benodigd, waardoor geconcludeerd kan worden dat het met name van belang is het woningbouwprogramma te temporiseren en de woningvraag nauwlettend in de gaten te houden (krimpstrategie). Herstructurering van de bestaande woon- en leefomgeving krijgt hierbij prioriteit.

De woonvisie bevat een aantal spelregels om het beleid van de gemeente uit te voeren:

- **Bouwen voor doelgroepen.**
De bouw van woningen moet aansluiten op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern.
- **Provinciale/regionale afspraken.**
De bouw van woningen moet zijn afgestemd op de provinciale/regionale afspraken over woningbouw.
- **Hergebruik gaat boven sloop en nieuwbouw.**
Door hergebruik van leegstaande woningen te laten prevaleren boven de bouw van nieuwe woningen wordt het totale aantal woningen (en dus overcapaciteit) zoveel mogelijk voorkomen.
- **Kwaliteit gaat boven hergebruik.**
De woonkwaliteit is een belangrijk onderdeel van de leefkwaliteit. Sloop en nieuwbouw is niet altijd te voorkomen bij het streven naar kwalitatief goede woningen. Het verhogen van de woonkwaliteit wordt daarom belangrijker geacht dan hergebruik van woningen.
- **Inbreiding gaat boven uitbreiding.**
Door uitbreiding van de kernen te vermijden wordt verstening en verrommeling van het landschap voorkomen.

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een inbreidingslocatie, waarbij bestaande bebouwing wordt hergebruikt t.b.v. de invulling van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen (waaronder senioren en starters). Mede hierdoor en mede doordat overtollige bebouwing daarbij wordt gesloopt en de agrarische bedrijfsactiviteiten in de bestaande woonkern worden beëindigd, voldoet het plan tevens aan de Spelregels woonvisie.

Conclusie:

Het planvoornemen past binnen de beleidsuitgangspunten uit de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2. Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019

De regionale sectorale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is nader uitgewerkt in beleidsregel 'compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2019'. Ontwikkeling van nieuwe wooninitiatieven heeft een negatieve invloed op de woningvoorraad. Om deze negatieve invloed te compenseren wordt voor bepaalde initiatieven een financiële bijdrage gevraagd.

De beleidsregel is van toepassing op nieuw te bouwen woningen, die niet zijn opgenomen in de planvoorraadlijst. De te bouwen zes wooneenheden zijn, op basis van de principemedewerking van 3 april 2018, opgenomen in de geactualiseerde lijst over 2019.

Daarmee is de beleidsregel niet van toepassing op onderhavig plan en is een compensatiebijdrage per nieuwe wooneenheid niet vereist.

3.4.3. Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is een verplicht instrumentarium voor gemeenten om verstening in voornamelijk het buitengebied te kunnen combineren met een kwaliteitsverbetering van dat zelfde buitengebied. De gemeente heeft in de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' een op de gemeente Roerdalen afgestemd kwaliteitsmenu vastgelegd, te weten het LKM+.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen die middels een bestemmingsplanwijziging of -afwijking mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen en met nieuwe verstening gepaard gaan. Onderhavig project is gelegen binnen de bebouwde kom / binnen de rode contour. Het LKM-beleid van de gemeente bepaalt dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, welke middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt, een LKM+ bijdrage geleverd moet worden.

Deze LKM+ bijdrage bestaat volgens tabel 2B uit een bedrag van € 35,- per m² bouwvlak binnen de nieuwe woonbestemming. In casu is in de huidige situatie reeds sprake van een bedrijfswoning met een bepaalde omvang. Bij de berekening van de hoogte van de financiële bijdrage mag deze omvang buiten beschouwing gelaten worden. De bijdrage voor het LKM+ bedraagt hiermee:

Omvang bouwvlak na bestemmingswijziging:	280 m ²
Omvang huidig bouwvlak bedrijfswoning:	<u>115 m²</u>
Toename oppervlakte bouwvlak in woonbestemming:	165 m ² x € 35,- = € 5.775,-

4. Randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, geur en ammoniak en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bodem

Ten behoeve van de beoordeling of de bodem ter plaatse geschikt is voor de oprichting van de wooneenheden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Bodem en Asbest B.V. te Helenaveen (Rapportnummer 2018-MDo25-vo-v1, d.d. 2 oktober 2018).

Door het bureau is een vooronderzoek verricht volgens de NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese 'onverdachte locatie' worden gesteld.

Op grond van de uitkomsten van het vooronderzoek zijn in het kader van het verkennend bodemonderzoek 3 boringen verricht, waarvan 1 tot 2 m-mv en 1 tot 5 m-mv. Verder zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond.

Na analyse van de grondmonsters is gebleken dat in de bovengrond de achtergrondwaarde voor kobalt, nikkel en zink worden overschreden. In de ondergrond wordt de achtergrondwaarde voor kobalt overschreden. De verontreinigingen met zware metalen in de grond zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de geconstateerde gehalten is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Op grond van de uitkomsten van het bodemonderzoek kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van de grond, de boven- en ondergrond multifunctioneel toepasbaar zijn. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Roerdalen. In verband met de realisatie van nieuwe wooneenheden in het pand kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

Het rapport 2018-MDo25-vo-v1 van 2 oktober 2018, opgesteld door M&A Bodem en Asbest B.V. te Helenaveen is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.3. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Er is ten behoeve van het planvoornemen een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege het wegverkeerslawaai en industrielawaai op de gevels van de nieuw te realiseren woningen. Op deze manier kan beoordeeld worden wat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan is. In dit onderzoek is getoetst is aan de normen uit de Wet geluidhinder.

De nieuwe woningen worden geprojecteerd in het invloedsgebied van de Dorpsstraat, Julianastraat en de Kerkstraat. Andere wegen liggen op een dusdanige afstand, dat deze niet beschouwd hoeven te worden. Er is sprake van een gedeelde inrit ten behoeve van het achterliggende kleinschalige oesterzwambedrijf en akker-/tuinbouwbedrijf. Deze bedrijfjes maken met tractoren, bussen, personenauto's en in mindere mate met vrachtwagens gebruik van de inrit.

In het rapport (M&A Omgeving B.V., d.d. 20 november 2019, rapportnr. 219-MDo25-w1-v5) is de geluidbelasting wegverkeer en industrielawaai op de gevels van de wooneenheden (in het rapport beschreven als appartementen) bepaald. Aan de hand van de gecumuleerde geluidsbelastingen (wegverkeerslawaaï en industrielawaai) op de gevels is beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Tevens is op grond hiervan de minimaal benodigde gevelwering bepaald.

Wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat wegen met een zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, dusdanig ver weg van het plangebied liggen, dat deze buiten beschouwing zijn gelaten. De relevante wegen voor het planvoornemen liggen allemaal binnen het 30 km/uur gebied. Deze hebben geen zone op grond van de Wet geluidhinder en hoeven derhalve ook niet getoetst te worden.

In het onderzoek is de cumulatieve geluidsbelasting berekend voor het wegverkeerspectrum. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de voorgevel van de nieuwe appartementen bedraagt 61 dB.

Industrielawaai

Voor wat betreft het industrielawaai kan uit het onderzoek worden geconcludeerd dat de normering ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ten gevolge van de activiteiten bij de bedrijven aan de Dorpsstraat 25 en 29 wordt overschreden.

Wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is vanwege beide bedrijven sprake van een overschrijding ter plaatse van de rechterzijgevel en achtergevel (kopgevel) van het appartementengebouw. Het is hierdoor noodzakelijk dat beide gevels 'doof' worden uitgevoerd. Het bouwplan van de appartementen is hierop aangepast.

Wat betref het maximaal geluidniveau is geconstateerd dat ten aanzien van het akkerbouwbedrijf aan Dorpsstraat 25 sprake is van een overschrijding van 16 dB(A) in de dagperiode en 19 dB(A) in de avondperiode. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door een rijdende tractor.

De overschrijding van de normen ten aanzien van het oesterzwambedrijf aan Dorpsstraat 29 is 16 dB(A) in de dagperiode en 19 dB(A) in de avondperiode. De overschrijdingen zijn ten gevolge van rijdende voertuigen.

Het is om logistieke redenen binnen het plangebied niet mogelijk de optredende piekniveaus te reduceren of de geluidbronnen af te schermen, daar het hier om buiten rijdende geluidbronnen gaat. Op grond van de milieuregelgeving (Activiteitenbesluit) mogen piekgeluiden (L_{amax}) ten gevolge van laad- en losactiviteiten, alsmede het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid, in de dagperiode (6:00 – 19:00 uur) uitgesloten worden van toetsing.

De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ten aanzien van de indirecte hinder wordt met 2 dB(A) overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden. Bij een geluidbelasting van 54 dB(A) en een maximaal toelaatbaar binnenniveau van 30 dB(A) (avondperiode), dient de gevelwering minimaal 24 dB(A) te bedragen. Uit de resultaten van de optredende piekniveaus volgt een hogere gevelweringseis (begane grond 31 dB(A) en eerste verdieping 30 dB(A), waardoor de indirecte hinder verder geen probleem vormt.

Nadere uitwerking plan

Naar aanleiding van de geluidberekeningen ten aanzien van het industrielawaai is het niet zondermeer mogelijk de appartementen te realiseren. Er dienen een aantal stappen genomen te worden om te komen tot een situatie waarin zowel de woningen gerealiseerd kunnen worden alsook de milieurechten van de twee agrarische bedrijven worden beschermd.

In dit bestemmingsplan zijn daartoe in de regels bepalingen opgenomen, die vastleggen dat ter plaatse van de voor-, rechterzij- en achtergevel een zgn. 'dove gevel' wordt gerealiseerd. Ook zijn de vereiste geluidweringseisen per gevel vastgelegd en de regels binnen de geldende bestemming.

Concreet betreft het de volgende gevelweringseisen:

- Gevelwering zuidgevel: begane grond 31 dB(A), eerste verdieping 30 dB(A)
- Gevelwering oostgevel: begane grond 36 dB(A), eerste verdieping 34 dB(A)
- Gevelwering noordgevel: begane grond 25 dB(A), eerste verdieping 29 dB(A)
- Gevelwering westgevel: begane grond 20 dB(A)

De noordgevel wordt uitgevoerd als een blinde, dove gevel. Overige gevels die 'doof' worden uitgevoerd zijn:

- Zuid- en oostgevel ter plaatse van woonkamer / open keuken van appartementen 1 en 2
- Oostgevel ter plaatse van woonkamer / open keuken van appartement 3
- Noordgevel ter plaatse van woonkamer / open keuken en slaapkamer van appartement 6

Bij de uitvoering van de plannen en met name de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden eveneens de geluidwerende voorzieningen opgenomen in de bouwtekening, waarbij tevens de verblijfsgebieden overeen dienen te komen met de uitgangspunten van de geluidweringsberekeningen.

Tot slot is het bevoegd gezag voornemens maatwerkvoorschriften op te leggen aan de betreffende bedrijven die bepalen dat er geen verkeersbewegingen zijn toegestaan gedurende de nachtperiode én er geen overschrijding van het maximale geluidniveau mag optreden van 86 dB(A) ter plaatse van de begane grond en 84 dB(A) ter plaatse van de verdieping op de oostelijke gevel. Hiermee wordt voorkomen dat er onaanvaardbare beperkingen ten aanzien van de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven ontstaan.

Indien voldaan wordt aan de genoemde gevelweringseisen en de gestelde voorwaarden, is een acceptabel woon- en leefklimaat voor de appartementen gegarandeerd. Eveneens wordt verwezen naar paragraaf 6.2 inzake de uitvoerbaarheid van dit plan.

Het rapport 219-MDo25-w1-v5 van 20 november 2019, opgesteld door M&A Omgeving B.V. is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Geluidwerende voorzieningen

Op basis van de berekende geluidweringseisen, zoals hierboven benoemd, zijn in het kader van de vergunningaanvraag voor de realisatie van de woningen de vereiste geluidwerende voorzieningen bepaald.

De betreffende voorzieningen zijn opgenomen en beschreven in het rapport 219-MDo25-gl-v3 dat is opgesteld door M&A Omgeving B.V. d.d. 27 november 2019. Dit rapport is eveneens in bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd en vormt de basis voor de verdere uitwerking van de vergunningsaanvraag.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

De volgende paragraaf gaat nader in op het feit dat het initiatief in 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor het toestaan van het initiatief.

“Niet in betekende mate”(NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

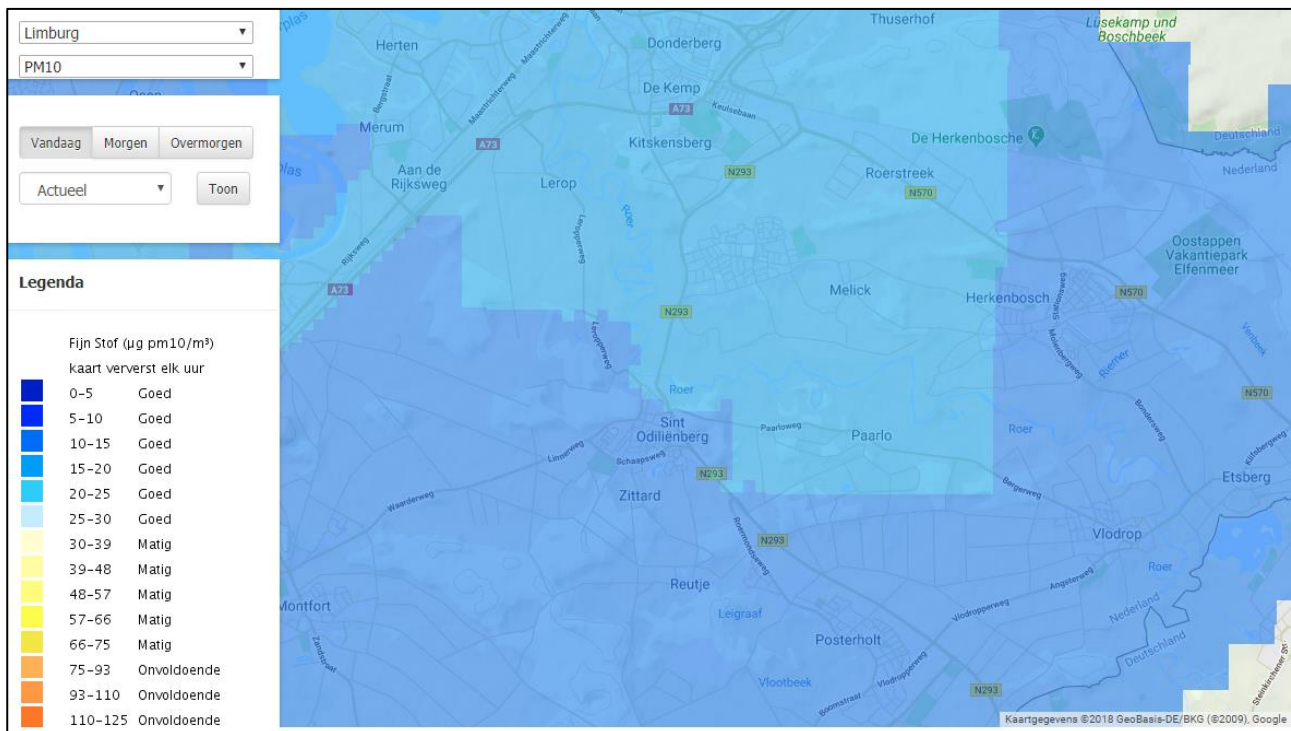
De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

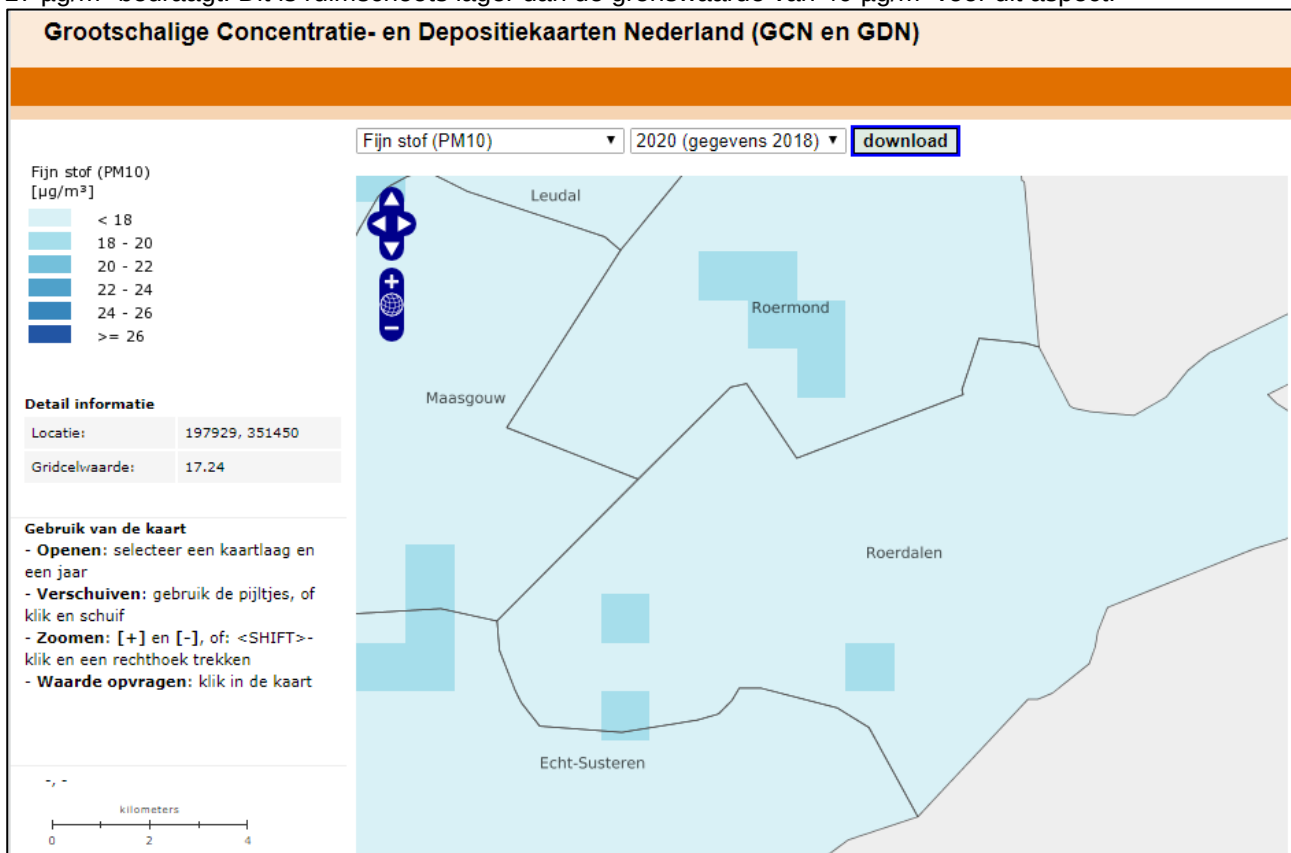
Huidige achtergrondconcentratie

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, wordt hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens van luchtmeetnet.nl en de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (aspect PM₁₀).



Afbeelding 10: Luchtqualiteitsindex – uitsnede omgeving plangebied (bron: luchtmeetnet.nl)

De totale luchtkwaliteit in het plangebied en verre omgeving is 'goed'. Met name de concentratie van fijnstof (PM10) is bepalend voor de luchtkwaliteit. Uit de GCN blijkt dat de waarde ter plaatse van het plangebied ca. 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Dit is ruimschoots lager dan de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor dit aspect.



Afbeelding 11: Achtergrondconcentratie fijnstof – uitsnede omgeving plangebied (bron: RIVM)

Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de bouw van 6 al dan niet gelijkvloerse, zelfstandige wooneenheden binnen een bestaande voormalige boerderij. Deze ontwikkeling valt zeer ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de (her)bestemming/ realisatie van de woningen nauwelijks tot geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 3% NIBM-grens wordt niet overschreden. Het plan geldt daarom als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen genomen worden. Er zal geen nader onderzoek worden gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse.

Anderzijds kan tevens worden geconcludeerd dat, gezien de ligging van het initiatief, de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor (be)woning.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken, die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

In het plangebied wordt geen bedrijvigheid toegevoegd. Er worden maximaal 6 woningen opgericht welke geen functie inhouden, die een negatieve milieu-invloed veroorzaakt op gevoelige functies in de omgeving. Wel kan exploitatie van inrichtingen in de omgeving nadelige invloed hebben op het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/ bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.



Afbeelding 12: Functies/bestemmingen in de omgeving van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele (agrarische) bedrijven gevestigd, die hierop mogelijk milieu hygiënische invloed hebben. Voor het overige is sprake van burgerwoningen. Voor deze laatste functies geldt geen richtafstand tot de planlocatie.

De agrarische bedrijven in de omgeving betreffen Dorpsstraat 26, het bestaande akker-/tuinbouwbedrijf op de achterliggende terrein van de Dorpsstraat 25 en het Oesterzwambedrijf dat is gevestigd aan de Dorpsstraat 29.

	Adres	Type bedrijf (planologisch-juridische regeling)	Aanbevolen afstand VNG- lijst	Bepalend aspect	Aanwezige afstand
1.	Dorpsstraat 26	Agrarisch bedrijf, zonder nadere aanduiding intensieve veehouderij;	30 meter	Geur en/of geluid	< 25 meter
2.	Dorpsstraat 25, achterterrein	Agrarisch bedrijf, zonder aanduiding intensieve veehouderij; specifiek akker-/tuinbouw (bedrijfsgebouwen)	30 meter	Geluid	< 25 meter
3.	Dorpsstraat 29	Agrarisch bedrijf, zonder nadere aanduiding intensieve veehouderij; specifiek een champignonkwekerij	30 meter	Geur en/of geluid	< 25 meter

Afbeelding 53: Informatie VNG Richtafstandenlijst omliggende bedrijven

Alle bestaande bedrijven in de directe omgeving zijn op een afstand van minder dan 30 m. ten opzichte van de wooneenheden gelegen. Ten aanzien van het 'agrarisch bedrijf' aan de Dorpsstraat 26 is door de

gemeente na een integrale controle (d.d. 30 juli 2010) geconstateerd dat ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten meer worden uitgevoerd en dat er geen sprake meer is van een inrichting ingevolge de Wet milieubeheer. De oorspronkelijke milieumelding is daarmee komen te vervallen. Enige overlast c.q. beperkingen op het gebied van milieu is/zijn ten aanzien van deze locatie dan ook niet te verwachten.

Daar de afstand tot het akkerbouwbedrijf aan Dorpsstraat 25, alsmede het oesterzwambedrijf aan Dorpsstraat 29 dermate gering is ten opzichte van de te realiseren woningen, is het noodzakelijk de feitelijke situatie ter plaatse nader te bekijken en beoordelen.

Het akkerbouwbedrijf is slechts kleinschalig van aard. De gronden behorende bij het akkerbouwbedrijf, alsmede de aanwezige opstallen, worden gebruikt voor opslag van werktuigen en materieel. Daarbij is sprake van een tweetal bouwwerken, enerzijds een aanpandig bedrijfsgebouw c.q. overkapping en anderzijds een vrijstaand bedrijfsgebouw achter op het erf.

Het aanpandig bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor de stalling van een auto, berging van een veewagen, schijveneg, hooidraaier, aanhangwagen en oud hout. Vanwege de beëindiging van de veehouderij is de veewagen niet meer noodzakelijk en zal ook niet (meer) gebruikt worden. De overige machines worden slechts sporadisch nog gebruikt, deze berging dient vooral als statische opslag.



Afbeelding 14: foto's aanpandige berging c.q. overkapping voor auto, machines en hout.

De vrijstaande werktuigenberging achter op het perceel behorende bij de Dorpsstraat 25 is grotendeel bezet met machines en werktuigen ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Het materieel wordt grotendeels gebruikt tijdens het seizoen (voorjaar en najaar), waarmee gesteld kan worden dat er weinig verkeersbewegingen plaatsvinden.



Afbeelding 15: foto's bestaande vrijstaande werktuigenberging bij akkerbouwbedrijf Dorpsstraat 25

Aan Dorpsstraat 29 zit een oesterzwambedrijfje gevestigd. Dit bevindt zich eveneens op het achterterrein achter het plangebied. De teelt binnen het oesterzwambedrijf wordt uitgevoerd door één persoon en is kleinschalig van aard. De verwerking van de oesterzammen gebeurt geheel in eigen beheer. Huisverkoop vindt slechts zeer sporadisch plaats, zodat hier ook geen extra verkeersaantrekkende werking van uitgaat.

Wat betreft het aspect geluid blijkt uit het uitgevoerd akoestisch onderzoek dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de wooneenheden, mits voldaan wordt aan de vereisten ten aanzien van de gevelweringsseis, zoals opgenomen in paragraaf 4.3.

Bij het oesterzwambedrijf speelt daarnaast nog het aspect geur een rol. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bedraagt de richtafstand tussen een champignonkwekerij en een gevoelig object 30 meter. De afstand tussen het oesterzwambedrijf en de geplande wooneenheden bedraagt minder dan 30 meter. Echter, uit een nadere beoordeling van de omvang van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse in relatie tot de directe omgeving en de eventuele overlast die dit zou kunnen teweegbrengen, kan geconcludeerd worden dat ter plaatse geen sprake is van opslag van agrarische bedrijfsstoffen in de open lucht, zoals bedoeld in artikel 4.35 van de Activiteitenbesluit, danwel composteren, zoals bedoeld in artikel 3.108 van het Activiteitenbesluit. Uit het Activiteitenbesluit volgt dat de milieugevolgen bij een dergelijk (akkerbouw)bedrijf met name kunnen ontstaan als gevolg van voornoemde activiteiten. Nu blijkt dat van beide activiteiten ter plaatse geen sprake is, is het voldoende aannemelijk dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tot slot kan het aspect stofhinder nog voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zorgen. In casu is gekeken naar de feitelijke situatie en een eventuele richtafstand vanaf de bron van de stofverspreiding. Er is op deze locaties echter geen sprake van buitenopslag van stuifgevoelige stoffen. De afstand van de planlocatie tot aan de betreffende bedrijfsgebouwen is bovendien méér dan 15 meter, waardoor ook voor het aspect stofhinder kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op bovenstaande zorgen de omliggende bedrijfsfuncties gelet op hun aard en beperkte omvang niet voor een belemmering in het kader van de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Ook zorgt de woningbouwrealisatie niet voor een belemmering voor de ontwikkeling van de betreffende bedrijfsactiviteiten.

4.6. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en het Bevt wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants^A.

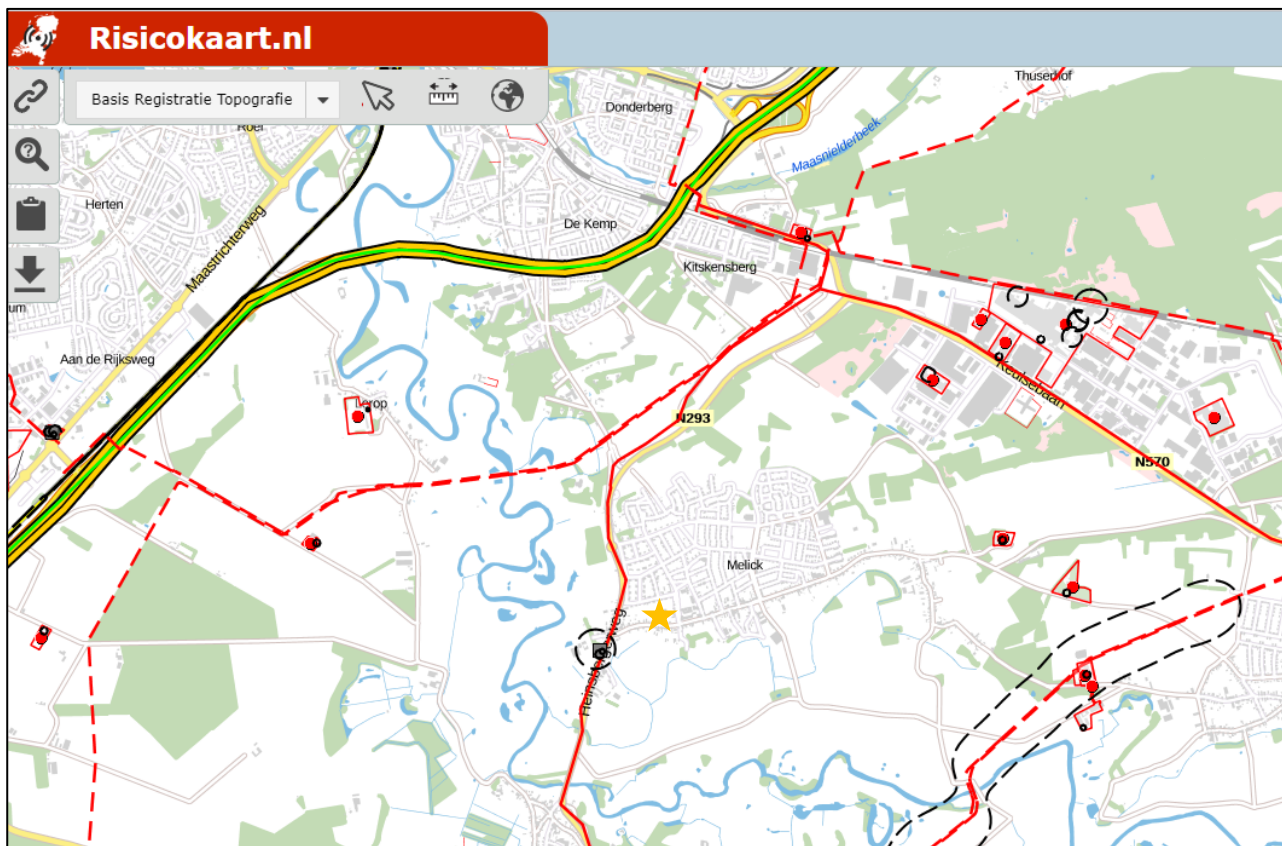
Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes), of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toets plangebied

Daar binnen het plangebied zes woningen worden gerealiseerd is sprake van (beperkt) kwetsbare objecten en dient een toets plaats te vinden.

^A Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Afbeelding 16: Uitsnede Risicokaart, omgeving plangebied (bron: risicokaart.nl). Het plangebied is aangegeven met een oranje ster.

Uit de Risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het initiatief geen risicovolle inrichtingen voorkomen binnen een afzienbare afstand, zodat geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van invloed vanuit dergelijke inrichtingen op het plangebied in kader van het aspect externe veiligheid.

Over de provinciale weg, de N293, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Beoordeeld moet worden of huidige planvoornemen plaatsvindt binnen het invloedsgebied van deze transportroute voor gevaarlijke stoffen. De afstand van het plangebied tot de N293 bedraagt meer dan 250 meter, op grond waarvan kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de gestelde grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een risicozone of invloedsgebied rond een transportleiding voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Advies Veiligheidsregio

Op 15 januari 2019 heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord advies uitgebracht ten aanzien van onderhavig planvoornemen. In het advies is ingegaan op de nabijheid van de N293 (op 250 meter) waarover sporadisch vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In dit kader is gewezen op het risico van een toxische damp als gevolg van de uitstroom van een toxische vloeistof of gas uit een ketelwagen.

Gesteld kan worden dat de bewoners van de wooneenheden zelfredzaam zijn. Er zijn voldoende vluchtmogelijkheden via de omliggende wegen (Dorpsstraat, Kerkstraat en N293) en de wooneenheden kunnen afgesloten worden, zodat gevaarlijke dampen buitengehouden worden. Daarbij wordt geadviseerd de wooneenheden uit te rusten met een afsluitbare ventilatie. De bereikbaarheid van het plangebied voor hulpdiensten is eveneens voldoende, alsmede de beschikbaarheid van bluswater in de directe omgeving.

Het volledige advies van de Veiligheidsregio Noord-Limburg is in bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voorziet in de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten (5 nieuwe woningen). In het kader van externe veiligheid is het plan nader bekeken en beoordeeld aan de hand van de Risicokaart. Uit deze toets kan worden geconcludeerd dat er geen risicoafstanden over onderhavig plangebied zijn geprojecteerd.

Er ontstaan als gevolg van het plan geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Bovendien is binnen de locatie sprake van een goede zelfredzaamheid. Tevens is de bereikbaarheid van het plangebied bij een eventuele calamiteit als 'goed' te beoordelen.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord is. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.7. Water

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal milieu- en waterbeleidsplan 2016 – 2021, de Verordening Ruimte, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijk punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

Watertoets

Het watertoetsloket Waterschap Limburg beoordeelt ruimtelijke plannen van derden in het kader van de watertoetsprocedure. Planmakers en initiatiefnemers ontvangen een (pre)wateradvies waarin de kansen en gevolgen van het plan voor water uiteen worden gezet.

Voor kleine plannen zonder waterbelang hanteert het watertoetsloket een ondergrens: deze hoeven niet aan het loket te worden voorgelegd voor advies. De voorwaarden voor deze ondergrens zijn dat het plangebied niet groter is dan 2.000 m² en er geen directe waterbelangen zijn in de nabije omgeving. Aan beide voorwaarden wordt in dit plan voldaan, waardoor het watertoetsloket niet hoeft te worden betrokken. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten zoals opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

Kenmerken watersysteem

Op basis van de gegevens van Bodemdata Nederland kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van het plangebied is aangeduid als 'bebouwd'. Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek door M&A Bodem & Asbest BV is aangetoond dat de grondwaterspiegel lager dan 5 m-mv ligt.

Het planvoornemen is niet gericht op het toevoegen van nieuwe bebouwing, waarvoor fundering dient te worden aangelegd. Er zal ook geen sprake zijn van wateroverlast, of kans daarop, waardoor extra maatregelen om dit te voorkomen niet noodzakelijk zijn.

Afkoppeling afval- en hemelwater

Op grond het gemeentelijk Rioleringsplan is afkoppeling van hemelwater het uitgangspunt, mits dit technisch mogelijk en redelijkerwijs realiseerbaar is. De wooneenheden worden in bestaande bebouwing opgericht. Qua oppervlakte verharding verandert er derhalve nagenoeg niets, behalve dat een ondergeschikt deel van de bestaande bebouwing zal worden verwijderd.

De nieuwe ontwikkeling zal daarbij een mooi moment kunnen zijn om de bestaande situatie qua riolering en afkoppeling te verbeteren. De concrete uitwerking van eventuele infiltratievoorzieningen vindt plaats bij de toekomstige uitwerking en vergunningaanvraag voor de wooneenheden. Bij voorbaat kan gesteld worden dat eventuele infiltratievoorzieningen met name voorzienbaar zijn aan de linkerzijde van de bestaande woning, alwaar in het toekomstige plan de tuinen bij de woningen zullen worden gerealiseerd. Aan de andere zijde van de woning is en blijft alles verhard en is infiltratie niet mogelijk. Reeds in de huidige situatie loopt hier het hemelwater via het eigen erf naar de straat en wordt het via de rioolput afgevoerd.

Met name voor de wooneenheden in het achterliggende deel van de bestaande woning zal een nieuwe riolering aangelegd worden, ten behoeve van de afvoer van het vuilwater dat uit de woningen komt. Dit huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd naar het gemeentelijk (gemengde) vuilwaterstelsel, waar thans ook op geloosd wordt. Er is geen sprake van een buitengewone (afval)waterlozing. Eventuele wijzigingen in de aansluiting worden overlegd met de rioolbeheerder, gemeente Roerdalen.

Waterkwaliteit – duurzaam waterbeheer

Er wordt gestreefd naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Essentieel hierbij is dat zo min mogelijk vervuilend stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals bijv. lood, koper en zink.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Er kan concluderend gesteld worden dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op basis van deze wet dienen gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. Voor een goed gemeentelijk archeologisch beleid kunnen gemeenten meer gedetailleerde verwachtings- of beleidskaarten laten opstellen. Hiermee geven gemeenten invulling aan hun eigen beleidsruimte op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

Onderhavig planvoornemen is niet gericht op nieuwbouw, maar bestaat uit het realiseren van nieuwe woningen binnen een bestaand object. Archeologisch onderzoek wordt in eerste instantie dan ook niet noodzakelijk geacht.

Op de gronden is in het huidige bestemmingsplan een dubbel bestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Deze wordt in deze herziening overgenomen, zodat bij het verlenen van (toekomstige) omgevingsvergunningen het aspect archeologie nader bekeken en beoordeeld wordt.

Cultuurhistorie

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische (landschaps)waarden (van bovenlokaal belang) en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het bestaande object aan de Dorpsstraat 25 te Melick is niet specifiek aangewezen als een beeldbepalend object. Desondanks is het wel een karakteristiek gebouw dat reeds van oudsher aanwezig is in de straat. Doordat de wooneenheden binnen de bestaande contour van de woning worden opgericht, is sprake van behoud van eventuele beeldbepalende waarde van de oude boerderij.

4.9. Natuur

Natura2000

Op slechts 400 m. van het plangebied is het Natura200 gebied 'Roerdal' gelegen. Op grond van de Wet natuurbescherming is het noodzaak dat individuele activiteiten die mogelijk van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de naastgelegen Natura2000 gebieden, vooraf passend worden beoordeeld. In het verleden kon in dit kader vaak volstaan worden met een verwijzing naar het PAS: Programma Aanpak Stikstof (PAS).

Het PAS is een integraal programma met betrekking tot activiteiten die stikstof uitstoten, die neerslaat op een Natura-2000 gebied ("stikstofdepositie"). Het gaat dan bijvoorbeeld om uitbreidingen van veehouderijen,

de aanleg van woonwijken en wegen en industriële activiteiten. Stikstofdepositie kan een negatief effect hebben op de natuur.

In veel Natura 2000-gebieden is sprake van een overschrijding van de 'kritische depositiewaarde' voor stikstof voor het specifieke habitatype in het betrokken gebied. Met het PAS werd ook beoogd het toestemmingsregime op grond van de Habitatrichtlijn (geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (oud) en de huidige Wet natuurbescherming) te versimpelen. Voor de werking van het PAS was een algemene passende beoordeling uitgevoerd waarmee vooraf is getoetst welke activiteiten kunnen plaatsvinden. Hierdoor hoefden individuele activiteiten niet passend te worden beoordeeld voor stikstofdepositie: er kon simpelweg verwezen worden naar het PAS.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ("Afdeling") een streep gezet door de PAS. De PAS is in strijd met de Habitatrichtlijn, daar het niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie stelt. Het PAS houdt ten onrechte geen rekening met het verschil tussen enerzijds instandhoudingsmaatregelen, passende maatregelen en autonome ontwikkelingen en anderzijds beschermingsmaatregelen in de zin van de Habitatrichtlijn.

Als gevolg van deze uitspraak dient bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de afweging te worden gemaakt of het planvoornemen significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen Natura2000 gebied(en). In het kader van onderhavig planvoornemen is hiertoe de verwachte stikstofdepositie berekend. Om deze stikstofdepositie te berekenen op de omgelegen Natura 2000-gebieden van dit adres, is de AERIUS Calculator 2019 gebruikt. Binnen deze berekening is de aanlegfase en de gebruiksfase van de wooneenheden berekend.

De aanlegfase

Tijdens de aanlegfase worden in een bestaande boerderij 6 wooneenheden gerealiseerd. Er wordt gedeeltelijk bebouwing gesloopt en er worden intern verbouwingen verricht om tot de woningen te komen. De bijbehorende NO_x uitstoot en depositie is berekend van 2 vrachtwagens die puin komen halen en 3 busjes waarmee de werklui zich verplaatsen. Daarnaast is de NO_x uitstoot berekend van het verkeer van de eigenaar, die een groot deel van de bouwwerkzaamheden voor zijn eigen rekening neemt. In tabel 1 is een overzicht van alle emissiebronnen tijdens de aanlegfase weergegeven.

Tabel 1: Overzicht van de emissiebronnen tijdens de aanlegfase (per etmaal)

Emissiebron	Emissie* (kg NO_x/jaar)	Aantal	Aantal verkeersbewegingen	Emissie totaal (kg NO_x/jaar)
Zwaar vrachtverkeer (vrachtauto)	0,2	2	4	1,5
Middelzwaar vrachtverkeer (busjes werklui)	0,1	3	6	1,5
Licht verkeer (bouwverkeer eigenaar)	0,0	4	8	0,3

*= Emissie behorende bij een afgelegde afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom van voorgenoemde emissiebron.

De gebruiksfase

In de gebruiksfase zullen Hr-ketels¹ aanwezig zijn in de verbouwde boerderij en er vinden nieuwe verkeersbewegingen plaats van de toekomstige bewoners. Om uit te sluiten dat deze situatie mogelijk kan zorgen voor eventuele stikstofdepositie op de omgelegen Natura 2000- gebieden, is voor de gebruiksfase ook een berekening gemaakt. De bijbehorende NO_x uitstoot en depositie is berekend van de Hr-ketels en van de verkeersbewegingen van de toekomstige bewoners. In tabel 2 is een overzicht van alle emissiebronnen tijdens de gebruiksfase weergegeven.

Tabel 2: Overzicht van de emissiebronnen tijdens de gebruiksfase (per etmaal)

Emissiebron	Emissie* (kg NO _x /jaar)	Aantal	Aantal verkeersbewegingen	Emissie totaal (kg NO _x /jaar)
Licht verkeer (verkeer toekomstige bewoners)	0,0	15	30	0,9
Woningen (Hr-ketels)	n.v.t.	6	n.v.t.	3,9

*= Emissie behorende bij een afgelegde afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom van voorgenoemde emissiebron (m.u.v. de Hr-ketel).

¹= De berekening behorende bij de NO_x uitstoot van de Hr-ketels ziet er als volgt uit:

Er worden 6 wooneenheden gerealiseerd in de bestaande boerderij. Er zullen 3 wooneenheden zowel op de begane grond als op de eerste verdieping gesitueerd worden.. Van de overige 3 wooneenheden bevinden 2 wooneenheden zich op de eerste verdieping en één op de begane grond. Vandaar dat er uitgegaan is van 3 hoekwoningen en 3 tussenwoningen.

Het gemiddelde gasverbruik van een hoekwoning is 1.600 m³ en heeft een NO_x uitstoot van 50 mg/kWh (gemiddeld). De calorische onderwaarde van aardgas in Nederland bedraagt 31.650 KJ/m³. Hierdoor komt bij verbranding in een Hr-ketel circa 50,64 GJ (31.650x1.600) aan warmte vrij. Deze Hr-ketel emitteert 13,9 g NO_x per GJ^B (0,0139 KG). Dit komt overeen met 0,704 kg NO_x/jaar (50,64x13,9).

Het gemiddelde gasverbruik van een tussenwoning is 1350 m³ en heeft een NO_x uitstoot van 50 mg/kWh (gemiddeld). De calorische onderwaarde van aardgas in Nederland bedraagt 31.650 KJ/m³. Hierdoor komt bij verbranding in een Hr-ketel circa 42,73 GJ (31.650x1.350) aan warmte vrij. Deze Hr-ketel emitteert 13,9 g NO_x per GJ^B (0,0139 KG). Dit komt overeen met 0,594 kg NO_x/jaar (42,73x13,9).

Verwachte stikstofdepositie

Uit de berekeningen blijkt dat zowel voor de aanleg- als gebruiksfase geen rekenresultaten hoger uitkomen dan 0,00 mol/ha/jaar. Voor de rekenresultaten wordt verwezen naar de bijlage 5 bij deze toelichting. Op grond van de rekenresultaten kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de wooneenheden geen significante negatieve effecten heeft op de instandhouding van het naastgelegen Natura2000 gebied.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), dat onder meer de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) omvat, is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Onderhavige locatie ligt niet in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als NNN. Het Natuurnetwerk Nederland vormt derhalve op dit thema geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Flora en Fauna

De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken of beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt.

Ten aanzien van onderhavig planvoornemen is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd – rapport Quickscan Soortenbescherming van Exlan, d.d. 29 mei 2019, projectnummer EP.19.1011 – welke een inventarisatie bevat van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in en om het plangebied. Ook zijn de te verwachten effecten van de ingreep in het plangebied beoordeeld.

Op grond van een uitgevoerd literatuuronderzoek alsmede een bezoek aan de locatie (veldonderzoek) kan worden geconcludeerd dat geen sporen gevonden zijn die wijzen op de aanwezigheid van (bijzondere) grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Er zijn wel nesten aangetroffen van de boerenzwaluw, in de oude koeien- en paardenstal.

Van overige soortgroepen, alsmede reptielen, amfibieën en vlinders zijn geen sporen aangetroffen en ook niet te verwachten, gelet op het feit dat het in dit geval om een bestaande woning gaat.

Op basis van het planvoornemen zijn de effecten op beschermde soorten onderzocht. Daar geen grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en andere beschermde soorten zijn waargenomen, zal er geen sprake zijn van aantasting c.q. vernieling van verblijfplaatsen voor deze soorten. Dit geldt niet voor de nesten van de boerenzwaluw die zijn aangetroffen. De geplande werkzaamheden hebben direct gevolgen voor de aanwezigheid hiervan. Boerenzwaluwnesten worden beschermd volgens de beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg. Boerenzwaluwen staan hierin in bijlage 3, tabel 1 en op grond hiervan dient een ontheffing te worden aangevraagd, tenzij er in de omgeving voldoende alternatieve leefomgeving is om zelfstandig een vervangend nest te kunnen vinden of bouwen in de omgeving. Uit nader onderzoek van de locatie en haar directe omgeving kan worden geconcludeerd dat voldoende opstallen (schuurtjes, overkappingen e.d.) aanwezig zijn. De boerenzwaluw heeft sterke voorkeur voor altijd open gebouwen waarin met name ook landbouwhuisdieren gevestigd zijn. Daarnaast vormt een gebouw met zolder, ondersteund met gordingen ook een geschikte locatie. De boerenzwaluw vindt met dan ook tegenwoordig steeds vaker bij particulieren ofwel in paardenstallen. De directe omgeving van de planlocatie leent zich voldoende voor de hervestiging van de boerenzwaluw in de buurt van de huidige locatie. Wel wordt geadviseerd om pas na het broedseizoen, dus na half september, te starten met de (sloop)werkzaamheden.

De beoogde ontwikkeling zal, mits werkzaamheden gestart worden na het broedseizoen, geen negatieve effecten opleveren op het leefgebied van (kwetsbare) planten- en diersoorten op de locatie of in de directe omgeving.

Het rapport van de 'Quicksan soortenbescherming', uitgevoerd door Exlan d.d. 29 mei 2019, met projectnummer EP.19.1011 is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

4.10. Verkeer en parkeren

De verkeerskundige situatie aan de Dorpsstraat 25 zal door de voorgenomen planwijziging niet drastisch wijzigen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Het (vracht)verkeer ten behoeve van het (voormalig) agrarisch bedrijf zal plaatsmaken voor bestemmingsverkeer t.b.v. de nieuwe wooneenheden.

De inrichting van de Dorpsstraat is zodanig dat er geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van de verwerking van de verkeersbewegingen behorende bij de woningen. Het betreft hier een doelgroep van één- of tweepersoonshuishoudens, dus de impact op de verkeersbewegingen wordt met een toename van 5 woningen (naast de huidige bedrijfswoning) niet te groot verwacht.

Voor het bepalen van de toe te passen parkeernorm is de CROW publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" geraadpleegd. De gebiedstypologie van Dorpsstraat 25 in Melick wordt als niet stedelijk omschreven en dit gedeelte wordt geschaard onder de categorie 'schil centrum'. De norm voor niet stedelijk/schil centrum is als volgt:

- Appartementen min. 0,8 pp en max. 1,6 pp

De parkeernorm voor 6 wooneenheden komt daarmee op $6 \times 0,8 \text{ pp} = 4,8 \text{ pp}$ afgerond 5 pp. In het plan geldt als uitgangspunt 1 pp per woning. Eén parkeerplaats zal gerealiseerd worden aan de noordzijde (= linkerzijde, en op het westen) van het pand en de overige 5 parkeerplaatsen komen aan de zuidzijde (= rechterzijde, en op het oosten) direct langs de woonboerderij, in het verlengde van de zijgevel. Op afbeelding 5 in paragraaf 2.2. is de situering van de parkeerplaatsen weergegeven. Het plan voldoet daarmee aan de door de gemeente gestelde parkeernorm van in totaal 6 parkeerplaatsen.

In de directe nabijheid van Dorpsstraat 25 liggen nu 6 pp in de openbare ruimte. Deze worden in algemeen gebruikt voor bezoekers parkeren en af en toe als uitwijk voor parkeren aanwonenden. Dit zal in de toekomst naar verwachting zo blijven.

De nieuwe situatie zal niet zorgen voor verslechtering van de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling ter plaatse.

4.11. Duurzaamheid

Bij de realisering van het project zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Initiatiefnemer heeft de ambitie om duurzame (bouw)materialen en installaties toe te passen, waarbij (uiteraard) begonnen zal worden om het pand goed te isoleren zodat de energiebehoefte daarmee al in de basis wordt aangepakt.

De mogelijke toe te passen duurzame maatregelen zullen worden getoetst aan bouwkundige en financiële haalbaarheid en moeten natuurlijk in overeenstemming zijn met de geldende wet- en regelgeving van onder andere de gemeente en het Bouwbesluit. Overigens maakt initiatiefnemer in zijn privé woning ook gebruik van zonnepanelen en natuurlijk isolatiemateriaal op het dak van de woning.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels, verbeelding en toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de regels ligt het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing vast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2. Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Roerdalen hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3. Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevat de verklaring van de in de planregels gebezigde begrippen om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. De wijze van meten (art. 2) geeft aan op welke manier het meten van hoogtes, oppervlaktes, etc. moet plaatsvinden.

Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bestaande en nieuwe bouwwerken. Verder kunnen Burgemeester en Wethouders binnen meerdere bestemmingen ontheffing verlenen en nadere eisen stellen met name ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bestemming 'Tuin' (Artikel 3)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor het strookje grond dat gelegen is vóór de kopgevel van het gebouw. In theorie zijn hier erkers zijn toegestaan (max. 1,5 m diep, max. 6m2, 1 bouwlaag).

Bestemming 'Wonen' (Artikel 4)

De in het planvoornemen opgenomen woningen zijn in het bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Het bouwvlak is bepaald op basis van de bestaande woonboerderij. De verbeelding geeft de maximale bouw- en goothoogte en het maximaal te realiseren aantal woningen weer.

In de gebruiksregels binnen deze bestemming zijn een tweetal voorwaardelijke bepalingen opgenomen, waarin een relatie wordt gelegd tussen het gebruik van de gronden voor de functie wonen en de verplichting om te komen tot sloop van de voormalige stal én de toepassing van gevelwerende maatregelen in het kader van de maximale toegestane geluidsbelastingen op de gevels.

Dubbelbestemming Archeologie 4 (Artikel 5)

De bestemming uit het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen' en 'Kernen Roerdalen, 1^e herziening' wordt overgenomen. Er zijn hierin geen wijzigingen ten opzichte van de vigerende regels. Indien sprake is van een bouw c.q. aanlegactiviteit waarbij de bodem dieper dan 0,40 m. ten opzicht van het maaiveld wordt geroerd, of waarbij sprake is van een bodemingreep met een bruto-oppervlak van meer dan 250 m², is voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.

Dubbelbestemming Archeologie 5 (Artikel 6)

De bestemming uit het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen' en 'Kernen Roerdalen, 1^e herziening' wordt overgenomen. Er zijn hierin geen wijzigingen ten opzichte van de vigerende regels. Indien sprake is van een bouw c.q. aanlegactiviteit waarbij de bodem dieper dan 0,40 m. ten opzicht van het maaiveld wordt geroerd, of waarbij sprake is van een bodemingreep met een bruto-oppervlak van meer dan 1.000 m², is voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 7 Antidubbelregel

De anti-dubbelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen. Deze bepaling zorgt ervoor dat oprichting van bouwwerken niet mogelijk is, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het bijbehorende perceel niet meer zal voldoen c.q. in grotere mate zal gaan afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In deze regels worden aanvullende bepalingen gesteld ten aanzien van zowel bestaande maatvoering als maatvoering die afwijkt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden aanvullende regels gesteld met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken. Hierin wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Regels met betrekking tot de onderstaande specifieke aanduidingen:

milieuzone - roerdalslenk III

in verband met bescherming van grondwaterwinning verbiedt deze regeling het oprichten of in exploitatie nemen van boorputten dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Deze wijzigingsregels zijn wat algemener van aard en hebben betrekking op het gehele plangebied. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd afwijkingen te verlenen ten aanzien van:

- het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten of in een hogere categorie, maar dat naar zijn aard en invloed op de omgeving kan worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijven;
- een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid om de bestemmingsgrenzen 5 meter te verschuiven

Overgangs- en slotregels

In deze regels (Artikel 13 en 14) is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

Bijlagen

Als bijlagen bij de regels zijn opgenomen:

1. Akoestisch onderzoek
2. Akoestisch onderzoek - gevelwering
3. Staat van bedrijfsactiviteiten

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' ten behoeve van de oprichting van maximaal 6 al dan niet gelijkvloerse, zelfstandige wooneenheden in een bestaande boerderij. Het planvoornemen voorziet verder niet in ruimere of andere bouw mogelijkheden dan in de huidige situatie het geval is. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Grondexploitatie

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld). Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen.

Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Voor onderhavig planvoornemen wordt vanwege het feit dat het plan geen gevolgen heeft voor de gemeentelijke financiën geen exploitatieplan opgesteld. Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1. Bro is in casu geen sprake van een bouwplan, daar het een verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, naar woondoeleinden betreft, mits niet meer dan 10 woningen worden gerealiseerd.

De voorliggende wijzigingsplanprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen. De kosten voor de planontwikkeling komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Aangezien er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen, behoeft geen exploitatieplan behorende bij onderhavig wijzigingsplan te worden opgesteld.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen.

In het kader van de bescherming van de milieurechten van de bedrijven aan de Dorpsstraat 25 en 29 worden maatwerkvoorschriften vastgelegd. De eigenaren hebben op 17 december 2019 reeds een verklaring getekend dat ze akkoord gaan met het opleggen van deze maatwerkvoorschriften.

De berekende normen ten aanzien van de geluidsbelastingen zijn bovendien vastgelegd in de regels bij dit bestemmingsplan. Op grond van dit alles mag worden aangenomen dat tegen onderhavig planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

7. Formele procedure

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

7.1. Inspraak en overleg

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is enkel verplicht boven de gestelde ondergrens of bij andere waterbelangen. Het behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie. Er is geen advies van de Provincie ontvangen.

Het plegen van vooroverleg met het waterschap is in casu niet noodzakelijk, daar sprake is van de ligging binnen bestaand bebouwd gebied en het ontbreken van waterschapsbelangen.

Inspraak

Gezien de beperkte impact van het plan wordt het plan meteen als ontwerp ter inzage gelegd.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Dorpsstraat 25 Melick' heeft, conform de procedure in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 4 februari 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, t/m 16 maart 2020. Tijdens deze inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeente. Het bestemmingsplan kan derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

Bijlage 1. Rapport bodemonderzoek

Bijlage 2. Rapport akoestisch onderzoek

Bijlage 3. Rapport Akoestisch onderzoek - gevelwering

Bijlage 4. Advies Veiligheidsregio Noord-Limburg

Bijlage 5. AERIUS berekening stikstofdepositie

Bijlage 6. Rapport Quicksan soortenbescherming