

6 DECEMBER 2023



Bestemmingsplan Waterschei 71 Melick

Toelichting

Gemeente Roerdalen

Status: Vastgesteld

VOF OETSJPANNING "DE MEULEBERG
Waterschei 71 6074 ES Melick

Bestemmingsplan Waterschei 71 Melick (Horeca met recreatieappartementen)

Toelichting

Gemeente Roerdalen

Status: Vastgesteld



Identificatienummer: NL.IMRO.1669.BPMLK2023Watersc71-VG01

Datum voorontwerp: 15 september 2021

Ontwerp: 15 augustus 2023

Vaststelling: 29 februari 2024

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan voor het verbouwen van het voormalige museum tot tien recreatieappartementen aan de Waterschei 71 te Melick.



Initiatiefnemer en opsteller bestemmingsplan: VOF Oetsjpanning "De Meuleberg"

Waterschei 71

6074 ES Melick

T: 0475 475901

E: info@demeuleberg.nl (www.demeuleberg.nl)

Contactpersoon: Karin van Bommel

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en grens van het plangebied	5
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige ontwikkeling	8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	11
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg	13
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Structuurvisie Roerdalen 2030	19
3.2.2 Beleidskader Recreatie en Toerisme 2023-2027	20
3.3.3 Gemeentelijk kwaliteitsmenu - LKM+	21
4. ONDERZOEK ASPECTEN	22
4.1 Milieuaspecten	22
4.1.1 Bodem	22
4.1.2 Geluidhinder	22
4.1.3 Luchtkwaliteit	23
4.1.4 Externe veiligheid	24
4.1.5 Milieuzonering	26
4.1.6 Geurhinder	27
4.1.7 M.E.R-plicht	27

4.2 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.3 Leidingen en infrastructuur	29
4.4 Ecologie	29
4.5 Verkeer en parkeren	30
4.6 Waterhuishouding	31
5. JURIDISCHE PLANOPZET	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Toelichting op de verbeelding	33
5.3 Toelichting op de regels	33
5.3.1 Inleidende regels	33
5.3.2 Bestemmingsregels	33
5.3.3 Algemene regels	34
5.3.4 Overgangs- en slotregels	35
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
7.1 Procedure	37
7.2 Vooroverleg en inspraak	37
7.3 Zienswijzen	37
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	38
Bijlage 1: Nota vooroverleg en inspraak	
Bijlage 2: Vooroverleg - Reactie provincie Limburg	
Bijlage 3: Aeriusberekening stikstof tijdens bouw- en gebruiksfase	
Bijlage 4: Situatieschets herinrichting omgeving Prins Bernhardmolen en Oetsjpanning “De Meuleberg” met uitbreiding 8 parkeerplaatsen.	
Bijlage 5: Nota van Zienswijzen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

VOF Oetsjpanning “de Meuleberg” is een onderneming in de horeca. De Covid-19 periode heeft ons veel geleerd. Een van de lessen die we geleerd hebben is ons ondernemersrisico verkleinen door de bedrijfsvoering te verbreden. Met een doorontwikkeling van het bedrijf van enkel horeca naar horeca met B&B proberen we ons bedrijf een bredere basis te geven.

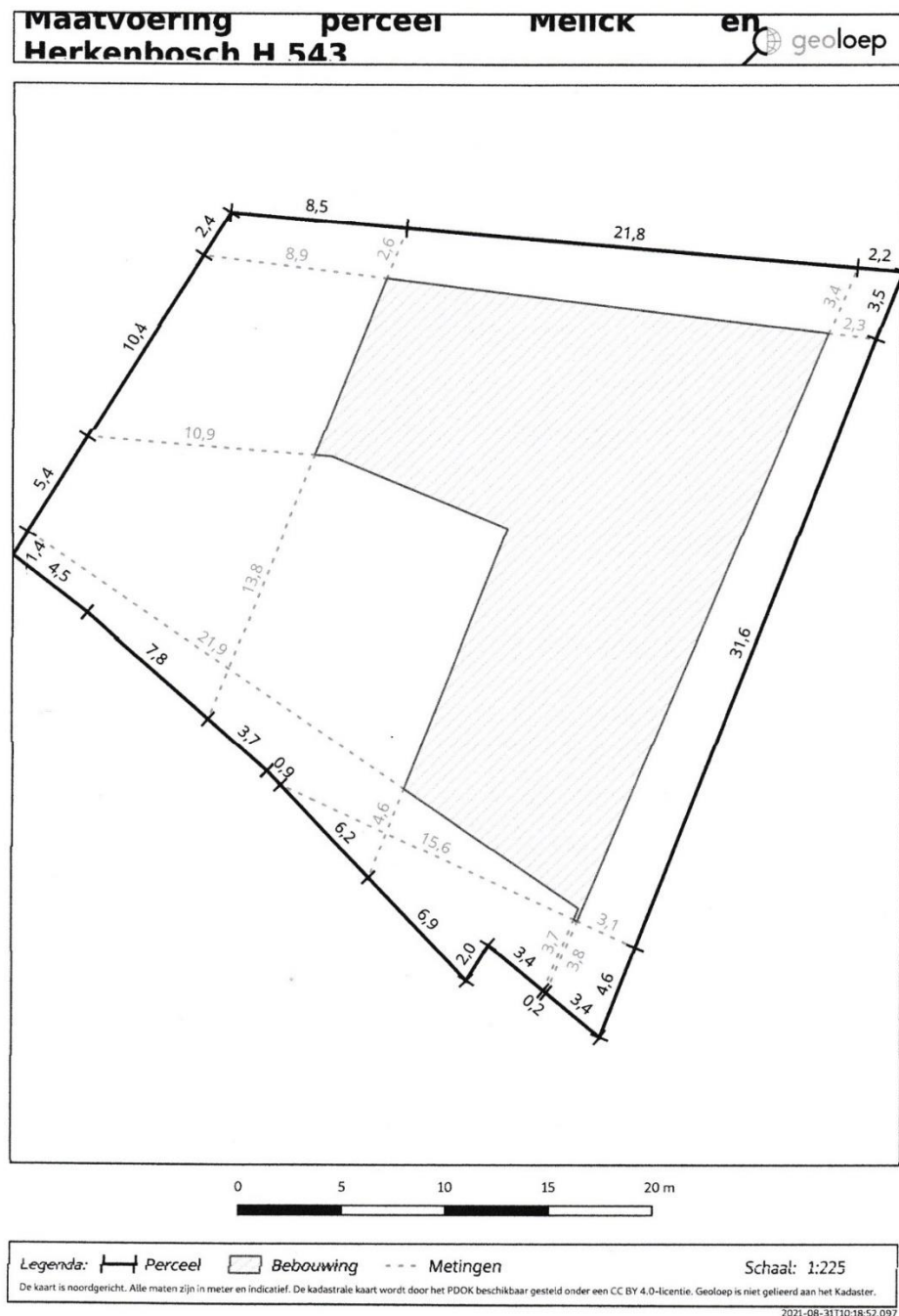
In het kader van het voorliggende initiatief wordt er ten opzichte van de huidige situatie geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De functie museum komt te vervallen en in pandig zal dit deel van het horecabedrijf worden omgebouwd tot 10 recreatieappartementen met maximaal 30 slaapplaatsen, hetgeen niet rechtstreeks is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Om parkeren ten behoeve van de 10 recreatieappartementen mogelijk te maken, wordt een strook grond aan de zuidoostkant aansluitend aan de bebouwing voor parkeren ingericht.

De gemeente Roerdalen heeft middels de beoordeling van het ingediende principeverzoek laten weten onder voorwaarden mee te werken aan het initiatief. De gemeente Roerdalen wil deze ontwikkeling mogelijk maken door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe situatie, waarbij de functie van museum komt te vervallen en wordt vervangen door 10 recreatieappartementen juridisch-planologisch geregeld.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

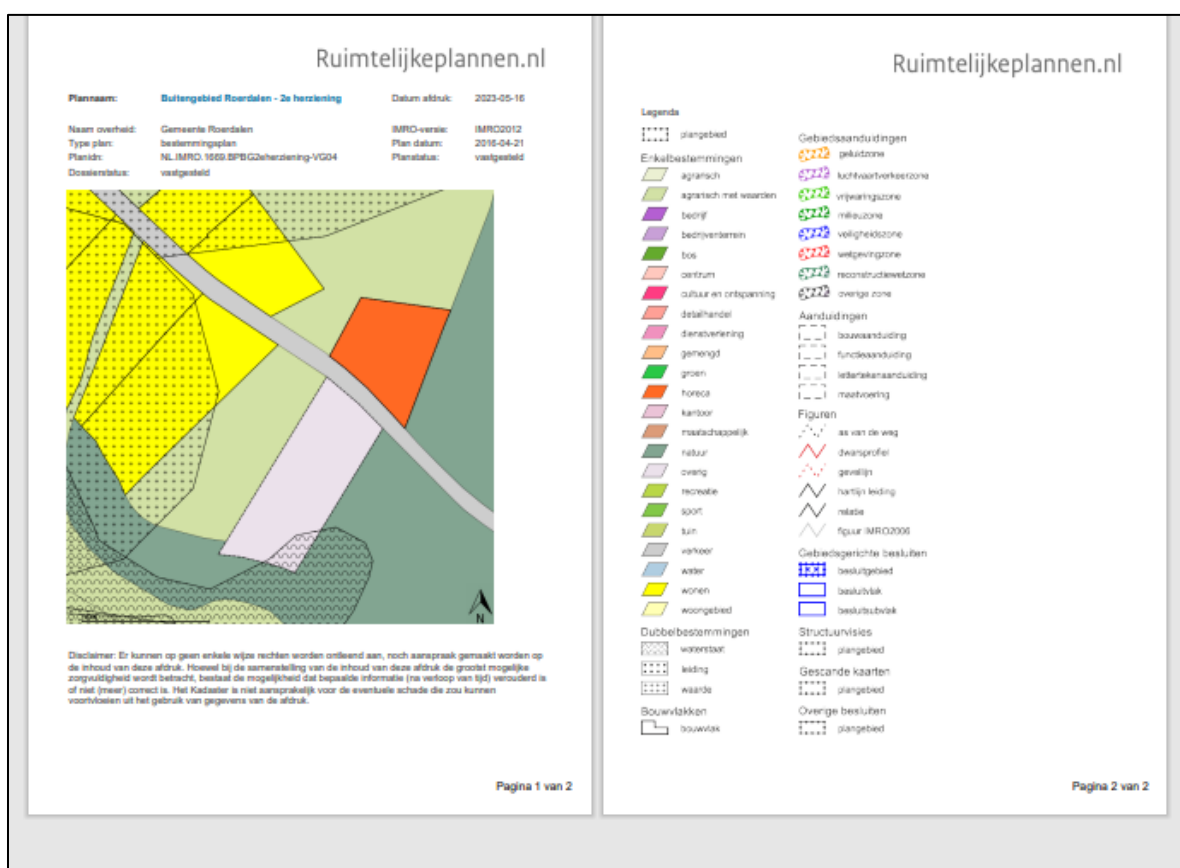
Het besluitgebied ligt aan de rand van de kern Melick, grenzend aan het buitengebied van de gemeente Roerdalen in Melick. Het besluitgebied wordt gevormd door het perceel kadastraal bekend als Melick en Herkenbosch H 543.



1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied gelden de volgende plannen:

1. Facetbestemmingsplan. Vervallen bestemmingsplan regeling huisvesting (buitenlandse) werknemers vastgesteld 23 mei 2019; Dit plan heeft echter geen consequenties voor de locatie Waterschei 71 te Melick.
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening' zoals door de gemeenteraad van Roerdalen is vastgesteld op 21 april 2016. In dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse bestemd als 'Horeca'. Ter plaatse zijn horecabedrijven uit categorie 1a en 1b van de staat van horeca-activiteiten toegestaan. De locatie is daarnaast voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2': tevens een restaurant annex museum. Er zijn geen dubbelbestemmingen van toepassing op het plangebied. Als nevenfunctie is binnen het plangebied een bed & breakfast, bestaande uit max. 8 slaapplekken verdeeld over max. 3 kamers, reeds toegestaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2 e herziening' met oranje de enkelbestemming Horeca, grijs het molenperceel met parkeerplaatsen, donkergroen natuur

In het kader van het voorliggende initiatief wordt er ten opzichte van de huidige situatie geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De functie museum komt te vervallen en in pandig zal dit deel van het horecabedrijf worden verbouwd tot 10 recreatieve appartementen. Hetgeen niet rechtstreeks is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoek-aspecten beschreven. De juridische planopzet wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de procedure beschreven en het overleg ten behoeve van dit bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Oetsjpanning “De Meuleberg”, Waterschei 71 6074 ES Melick is eind 2003 gebouwd door de gemeente Roerdalen ter ondersteuning van de Prins Bernharmolen en het streekmuseum voor oude landbouwwerktuigen. Dit streekmuseum was gevestigd in het noordelijke deel van het gebouw, dat naast de begane grond nog een verdieping omvat. Op 4 april 2004 is het gebouw in gebruik genomen. Begin 2018 is het gehele gebouw in eigendom overgegaan naar de Vof “Oetsjpanning De Meuleberg”, met een horecabestemming tevens restaurant annex museum.



2.2 Toekomstige ontwikkeling

In het kader van het voorliggende initiatief wordt er ten opzichte van de huidige situatie geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De functie museum komt te vervallen en in pandig zal dit deel van het horecabedrijf worden verbouwd tot 10 recreatieappartementen (met maximaal 30 slaappleatsen), hetgeen niet rechtstreeks is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Tijdens het afgelopen jaar met de Covid-19 pandemie heeft het bedrijf geleerd om als bedrijf niet op een pijler te balanceren. Om het familiebedrijf in stand te kunnen houden is naar een bij de bedrijfsfilosofie passende bedrijfsuitbreiding gezocht. Oetsjpanning “De Meuleberg” wil graag een sterke speler zijn in de sector recreatie en toerisme. Deze filosofie past ook -zoals in hoofdstuk 3 verwoord- in het provinciaal- en gemeentelijk beleid. Dagrecreatie en verblijfsrecreatie vullen elkaar goed aan. Bovendien heeft Nederland in de afgelopen periode Roerdalen leren ontdekken. Het aantal overnachtingen in de regio neemt gestaag toe. Werk en inkomen zijn in Roerdalen vooral afhankelijk van land- en tuinbouw alsmede van recreatie en toerisme.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.

De realisatie van de vakantieappartementen vindt in zijn geheel binnen de huidige bebouwingscontouren plaats. Aan de noordoost kant van het gebouw komen voor de vakantieappartementen op de verdieping een aantal in de dakhelling geplaatste loggia's, voorzien van een balustrade. Deze hebben geen uitzicht op in de nabijheid gelegen (woon-)bebouwing. Het gaat in totaal om maximaal 30 slaapplekken. Het gaat om kwalitatief goede loggia's met elk een eigen badkamer met toilet.

Het aantal bezoekers zal door deze veranderende bedrijfsvoering aanzienlijk verminderen omdat het grote aantal bezoekers voor feesten en partijen in de grote zaal (voorheen museum) komt te vervallen. Daarnaast verdwijnt de gebruiksfunctie als museum. Desalniettemin wordt aandacht besteed aan parkeerfaciliteiten.

Aansluitend aan de zuidzijde van het gebouw worden daarvoor 5 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

In overleg met de Stichting Molens Roerdalen vindt er passend binnen hun eigen gedachte een gedeeltelijke herinrichting plaats van de tegenover gelegen parkeerplaats. Er worden 3 extra parkeerplaatsen op dit terrein gerealiseerd. Daarnaast worden er voorzieningen toegevoegd, onder andere voor het plaatsen van fietsen.

Het totaal aantal parkeermogelijkheden zal daarmee met 8 plaatsen toenemen. Daarmee voldoet het initiatief aan de geldende parkeernormen. De realisatie van de parkeerplaatsen wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Daarnaast is er een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente waarin afspraken over de realisatie zijn vastgelegd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) beoogt toekomstige ontwikkelingen op een zodanige wijze te laten plaatsvinden waardoor wij met trots een mooie leefbare wereld aan onze kinderen overdragen.

Een nationale regie op de ruimtelijke ordening. Het rijk heeft middels deze landelijke omgevingsvisie opdrachten gegeven aan o.a. provincies die op hun beurt weer samen met gemeenten en waterschappen aan de hand van meerdere programma's aan de slag zijn gegaan.

De NOVI is door het rijk samen met maatschappelijke partijen vastgesteld en heeft vooral betrekking op de grotere opgaven waarvoor Nederland zorg moet dragen. Denk aan woningbouw, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering, stikstofdepositie en de overgang naar een circulaire economie. Nederland moet ook voor de toekomstige generaties een veilig, gezond en welvarend land blijven. Minder regels en meer vertrouwen in de mensen die ermee werken. Met ruimte om lokale initiatieven mogelijk te maken en oplossingen op maat te creëren. Inzoomend op Roerdalen kent de Novi aan Roerdalen veel landschaps- en natuurwaarden toe.

Onderstaand memoreren we nog het Provinciaal- en Gemeentelijk omgevingsplan.

Afweging gerelateerd aan de voorgenomen planwijziging tot verbouw van het landbouwwerktuigen-museum annex horeca tot recreatie-appartementen.

Nationale belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkelingen niet in negatieve zin in het geding.

“Een goede indeling van het landelijk gebied is nodig om een vitaal platteland te behouden, waar het prettig is om te werken, wonen en recreëren. Het landgebruik wordt in balans gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied en gaat niet ten koste van de landschappelijke kwaliteiten. Dat draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor een vitale landbouw”. (citaat uit Uitvoeringsagenda 2021-2024 Prioriteit 4)

Met de voorgenomen verandering van de bedrijfsvoering komen voor de hard werkende mens mogelijkheden om te genieten van rust, ruimte, natuur en landschap.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Barro is gebaseerd op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Barro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging

Vanuit het Barro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. In het kader van onderhavige ontwikkeling is er sprake van een reeds aanwezige functie die wordt uitgebreid. Er is geen sprake van een functiewijziging met een groter ruimtebeslag, en dus van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De beoogde verbreding is passend binnen het buitengebied. Derhalve is er conform de jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg heeft de provinciale omgevingsvisie op 25 oktober 2021 vastgesteld. De provinciale omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

Het is goed ons nu te richten op de nieuwe omgevingsvisie. De investeringen die betrekking hebben op de wijziging van dit bestemmingsplan richten zich immers ook op de toekomst op de langere termijn. We zetten eerst het vigerende beleid van de provincie af tegen onze ontwikkelingen. Daarbij gaan we ook in op het toekomstige beleid bij inwerkingtreding van de Omgevingswet.

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (2030-2050)

Vrijetijdseconomie

De provincie wil het vakmanschap in de (water)recreatie sector versterken. En bevorderen dat ondernemers, overheden en kennisinstellingen samenwerken aan een goede fysieke infrastructuur. Ook bevordert de provincie het delen van data en kennis, het vormen van sterke netwerken en het ontwikkelen van een gezamenlijke marketingstrategie die gericht is op de juiste doelgroepen. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het voorkomen van overdruk om recht te doen aan belangen van inwoners.

Gekozen wordt voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als voor dagrecreatie. Hotels en dag recreatieve voorzieningen zoals bioscopen, escaperooms en casino's horen thuis in het stedelijk gebied. Dit type voorzieningen en andere functies zoals detailhandel en horeca profiteren van elkaars aanwezigheid, zij versterken elkaar en daarmee de vitaliteit van de stadscentra. Voorzieningen als kartbanen en trampolineparken zijn fysiek meestal te groot voor de stadscentra, maar zijn ook gebonden aan het stedelijke gebied. In het landelijk gebied buiten de plattelandskernen en bebouwingsclusters zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein en een dagstrand. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dag recreatieve trekker, indien het landelijk gebied bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt.

De provincie blijft de voorkeur geven aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan bestaat. Waarbij het wenselijk blijft om de harde planvoorraad voor vrijetijdseconomie waarvoor geen zicht op realisatie is, te schrappen. Deze belemmert immers goede nieuwe initiatieven.

Ook blijft de provincie voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal. De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkaanpak per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties zijn daarbij onder meer: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de

vrijtijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Hier kan sprake zijn van een nieuwe functie voor bestaande gebouwen, sloop van die gebouwen of een combinatie daarvan.

In de jaren 2020 en 2021 heeft de Coronapandemie ons het nodige geleerd. Van het ene uur op het andere moest het volledige horecabedrijf gedurende vele maanden sluiten en kon geen inkomsten meer genereren. Dit heeft ons over de bedrijfsvoering aan het denken gezet. Door ander werk te aanvaarden en op ons vermogen in te teren hebben we ons zonder coronasteun kunnen redden. Dat willen we in de toekomst voorkomen. Andere (tijdelijke) ontwikkelingen in de bestaande gebouwen werden door de gemeente op deze locatie niet geaccepteerd. Deze locatie was enkel geschikt voor toeristisch recreatieve – of aanverwante activiteiten. Grote feesten, lezingen en bijeenkomsten bleven uit en dat heeft ertoe geleid dat wij onze bedrijfsactiviteiten met de ruimte die we daarvoor hebben willen aanpassen aan de behoeften die de markt vraagt. Aan vakantiegangers, die onze gastronomie bezochten, hebben we regelmatig gevraagd of ze ook in de toekomst onze verblijfs gasten zouden willen zijn. Deze vraag werd in veel gevallen positief beantwoord. Onze nieuwe bedrijfsfilosofie is dan ook: Geen drukke festiviteiten meer maar kwalitatief verblijfs genot bieden aan mensen die van rust, ruimte en natuur houden, afgestemd op de Natura 2000 gebieden zoals het Roerdal en NP. De Meinweg. Met deze 10 recreatieappartementen en het horecadeel is de bestaande bebouwing volledig benut bestendig naar de toekomst.

Afweging

De ontwikkeling sluit in grote mate aan bij de kaders die in de provinciale omgevingsvisie worden geschetst. Daarom kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voor recreatieve appartementen met max. 10 kamers (vakantieappartementen) en 30 slaappleatsen past binnen het vigerende provinciaal beleid.

Er is hier geen sprake van verdringing, er wordt namelijk een concept toegevoegd dat voor Roerdalen uniek is (zie ook paragraaf 3.3.2). Het bestaande bedrijf wordt doorontwikkeld met de inzichten die de coronaperiode heeft gegeven aan de ondernemers. Door in te zetten op verblijfsrecreatie en de functie van museum/ ruimte voor het ontvangst van grotere groepen weg te bestemming ontstaat er een toekomst bestendige locatie. Recreatie en toerisme is een speerpunt van gemeentelijk beleid. Intensieve samenwerking met de lokale brancheverenigingen en de gemeente laat duidelijk zien, dat recreatief gebruik van ons fraaie buitengebied met twee Natura 2000 gebieden en een nationaal park een groei laat zien van het aantal recreanten en toeristen. Het plan laat zien dat de kwaliteit van de voorzieningen ruim voldoende is. De realisering van deze recreatieappartementen vindt bovendien plaats in een bestaand gebouw dat hierdoor een zinvolle en duurzame krijgt, met het oog op de toekomst. Er wordt per saldo geen versterking toegevoegd. Het groene karakter van de omgeving sluit aan op de doelgroepen die men beoogd aan te trekken, namelijk de rust- en harmoniezoekers. De kernkwaliteiten van de groenblauwe mantel (voorheen Goudgroene landschapszone) blijven daarmee behouden. Er wordt voldaan aan het Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 / Omgevingsverordening Limburg 2021

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Vanaf 1 januari 2024 treedt diens opvolger, de Omgevingsverordening Limburg 2021 in werking. Relevante artikelen zijn 2.4.6 uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 12.6 uit de Omgevingsverordening Limburg 2021.

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de

Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dit hoofdstuk bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) heeft in de zomer van 2021 ter inzage gelegen. Omdat de Omgevingsverordening nog niet vastgesteld en nog niet in werking getreden is, is dit planvoornemen niet uitgebreid aan deze verordening getoetst.

Inhoudelijk is de verwachting dat dit planvoornemen aan de Omgevingsverordening Limburg voldoet omdat de relevante provinciale belangen voor deze ontwikkeling niet wijzigen. Aan de begrenzing van de diverse gebiedsindeling wordt niets gewijzigd. Het aangrenzende gebied aan de zuidoostzijde blijft natuurnetwerk met de onderverdeling dennen-eiken-beukenbos. Maar de ontwikkeling blijft binnen het bestaande gebouw.

Het beleid om het gebruik van recreatieverblijven voor andere functies dan verblijfsrecreatie, zoals permanent en tijdelijk wonen, te verbieden, wordt gecontinueerd. In afwijking van het voorgaande blijft, in het kader van de revitalisatie c.q. sanering van vakantieparken en kampeerterreinen, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting van short-stay arbeidsmigranten toegestaan voor maximaal tien jaar.

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op beoogde ontwikkeling van het bedrijf voor de komende 10 tot 15 jaar. Daarnaast wordt er een beschrijving gegeven van de doelgroep die men wenst aan te trekken. Tot slot wordt ook ingegaan op het kwaliteitsniveau van de recreatieappartementen en wat deze toevoegen aan de gemeente Roerdalen en de regio.

Visie op het bedrijf

VOF Oetsjpanning “de Meuleberg” is een onderneming in de horeca. De Covid-19 periode heeft ons veel geleerd. Een van de lessen die we geleerd hebben is ons ondernemersrisico verkleinen door de bedrijfsvoering te verbreden. Met een doorontwikkeling van het bedrijf van enkel horeca naar horeca met vakantieappartementen proberen we ons bedrijf een bredere basis te geven.

Wie zijn wij:

Karin van Bommel heeft in Breda de NHTV met succes afgerond met als onderdeel International Tourism Management Consultancy. Zij is het onderwerpelijke bedrijf in 2004 gestart. In 2005 is haar broer Bas van Bommel ingestapt. Hij heeft zijn opleiding op de vakschool in Wageningen voltooid en is gediplomeerd bakker. Na zijn opleiding heeft hij bij een aantal Midden-Limburgse bakkerijen ervaring opgedaan. Samen zijn zij eigenaar van VOF Oetsjpanning “De Meuleberg”. In 2018 zijn de gebouwen van de gemeente aangekocht. In april 2024 bestaat ons bedrijf 20 jaar en zijn wij niet geheel nieuw in deze branche.

In het kader van het voorliggende initiatief wordt er ten opzichte van de huidige situatie geen nieuwe bebouwing toegevoegd. De functie museum komt te vervallen en in pandig zal dit deel van het horecabedrijf worden omgebouwd tot 10 recreatieappartementen met maximaal 30 slaapplekken, hetgeen niet rechtstreeks is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Roerdalen – 2e herziening” biedt ons de mogelijkheid om maximaal 3 kamers met max 10 bedden te realiseren. Het huidige restaurantgedeelte willen we de komende jaren zeker handhaven en intensiever benutten met ontbijtsessies voor de gasten van de vakantieappartementen.

- a. Maken we gebruik van de planologische mogelijkheid om slechts 3 kamers te realiseren dan is dat niet logisch en wel om de volgende redenen:

- b. De ruimte die we dan ten dele in het voormalige museumgedeelte voor het realiseren van 3 kamers gebruiken maakt het resterende gedeelte van het gebouw inefficiënt en daarmee commercieel weinig zinvol.
- c. Zouden we de kamers gebruiken in de vorm van een Bed en Breakfast dan is het wenselijk om er zelf bij te wonen. Het gebouw kent geen woonbestemming en is daarvoor ook niet geschikt te maken. Bedrijfsmatig is de exploitatie van slechts 3 kamers met maximaal 10 bedden niet rendabel.
- d. Onze keuken en onze eigen vaardigheden in de bedrijfsvoering staan bij max 3 kamers niet meer in verhouding tot de huidige mogelijkheden.
- e. De bedrijfsvoering in het (blijvende) restaurant moet aan de nieuwe situatie aangepast worden en dat betekent geen feesten en partijen meer tot in de late uurtjes. Dat komt ook de omgeving ten goede. Echter dat betekent ook dat de daarmee gepaard gaande derving van inkomsten op een andere wijze opgevangen moeten worden.

We hechten veel waarde aan gastvrijheid. De relatie tussen gasten en ons personeel vormen een wezenlijk onderdeel van ons kwaliteitsdoel. Behoud van kleinschaligheid in relatie tot rendabiliteit is voor ons van wezenlijk belang. Het is niet de bedoeling om uit te groeien tot een grootschalige hotelfunctie. Afgezien dat de infrastructuur en de locatie hiervoor niet geschikt zijn beperkt dat ook de persoonlijke sfeer tussen onze gasten en het personeel.

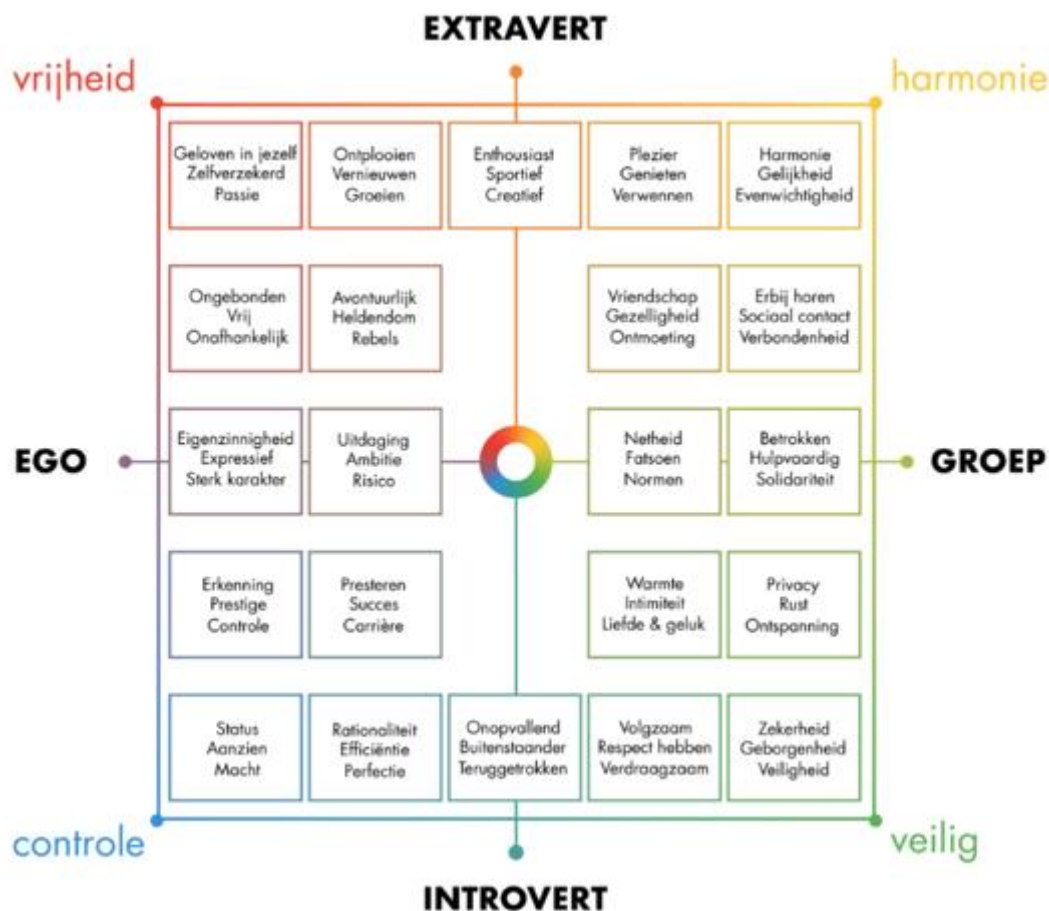
Een verdere ontwikkeling van ons bedrijf in de komende 10 tot 15 jaren blijft volgens de huidige inzichten beperkt tot de realisatie van deze 10 vakantieappartementen met maximaal 30 slaapplekken.

Kwaliteitsniveau en doelgroep

In de 20 jaren van ons bestaan hebben we met veel gasten gesproken over hun waardering van ons bedrijf. De jaren na de Covid-19 pandemie werden veel gasten van buiten de regio gevraagd of zij een verblijf bij ons zouden kunnen waarderen. Daarop werd in veel gevallen positief gereageerd. We zoeken gasten, die rust, ruimte en natuur weten te waarderen. Die met zijn tweetjes, als gezin, als vriendengroep of familiebijeenkomst kunnen genieten van de natuur, de rust, de ruimte en het landschap maar ook van de omliggende mogelijkheden in de winkelstad Roermond met het Outlet de oude monumentale binnenstad en het Retailcentrum of de kleine fraaie stadjes en dorpen in het aangrenzende Duitsland.

Het zijn niet alleen de ouderen die ons bedrijf weten te vinden maar ook jonge gezinnen. De uitstekende ligging van Oetsjpanning "De Meuleberg" aan de rand van het dorp en in de onmiddellijke nabijheid van bossen, natuur- en landbouwgebieden wordt zeer op prijs gesteld. Bovendien lopen er lange (internationale-) afstandswandelroutes waaronder het "Pieterpad" en WaterWandelWereldroute langs ons bedrijf. Dat kan ook niet anders met 3 mooie Natura 2000 gebieden De Meinweg, het Roerdal en Vlootbeekdal.

Met behulp van de leefstijlvinder hebben we onze doelgroep gerichter gemaakt.



We richten ons op de harmonie en rust zoekers. De rustzoeker kenmerkt zich door niet al te veel poespas, privacy en rust. Ze wandelen en fietsen graag. Bij het zoeken naar een vakantie of weekendje weg willen ze graag van te voren zoveel mogelijk geregeld hebben.

Laat dit nu iets zijn wat fantastisch aansluit op onze bedrijfsvoering en de USP van de Gemeente Roerdalen. Met ons klein geluk inspiratiepunt hebben we alle kennis van de omgeving en wandel- en fietskaarten in huis. Met niet te veel poespas bedoelen ze ook dat datgene wat ze boeken wel van goede kwaliteit moet zijn. De meeste gasten bestempelen ons als 2e huiskamer. De kamers worden ook op die manier ingericht. Goede bedden, goede douche en een mooi uitzicht, ofwel op een nog werkende standaard molen of op een mooi akkerveld met bosrand. Vergeet niet dat Bas bakker is, en dat het brood in eigen huis gebakken gaat worden. Met de geur van vers gebakken brood zal de rustzoekers in de morgen wakker worden. Daarnaast zullen we met 20 jaar ervaring in de horeca en gastvrijheids-brancher ervoor zorgen dat het de rustzoeker aan niets ontbreekt.

Een ander niet onbelangrijk aspect is duurzaamheid. Na de Covid-19 periode kwam voor ons de volgende uitdaging.... Hoge energielasten en gasprijzen. Wetend dat een uitbereiding van onze bedrijfsvoering de kamers zouden worden hebben we zelf 50 zonnepanelen op ons sedum dak gelegd. Omdat we al een pand hebben dat opgaat in de natuur met een sedum dak was het voor zonnepaneel bedrijven niet snel geld verdienen met een uitdaging. Samen met een erkend bedrijf hebben wij zelf de zonnepanelen geïnstalleerd. Ons hoogzeizoen is het drukst als de zon schijnt, en dan is het rendement ook groot. Met zicht op de uitbereiding van onze bedrijfsvoering hebben we er meteen meer geplaatst. Ook hebben we

onze gasoven in geruild voor een elektrische oven. Energie zuinig of zelfs neutraal is voor onze branche een must geworden om te kunnen overleven.

De andere doelgroep die wij willen aantrekken is de harmonie zoeker. Gezelligheid! Waar vind je dat nu beter dan in de horeca. Zeker als je met je familie (opa, oma, boer, zus, (klein-)kinderen) in ons horeca gedeelte kunt vertoeven met spelletjes en een streekbiertje en daarna meteen het bed in kunt. Of de (klein) kids al op bed en nog even qualitytime met man of zoon en dochter. Het is immers op babyfoon afstand. Prachtige combinatie voor deze doelgroep. Overdag de natuur in, en van de geluksplekken genieten die in de gemeente Roerdalen te vinden zijn. Of huur een kano en geniet met de hele familie op de Roer! Wat is nog leuker als Oma haar 80ste verjaardag viert en met haar familie in de elektrisch aangedreven Geluksexpres stapt en een toeristisch rondje Roerdalen maakt.

Om deze doelgroepen te bereiken zullen we o.a. gebruik maken van onze eigen social media, vvv hart van Limburg en diverse bookingsites. Arrangementen op maat en passend bij de doelgroep zullen zich ook rondspreken. Daarnaast zijn we lid van een toeristische ondernemersvereniging (Gastvrij Roerdalen-Wassenberg). In het kader van deze samenwerking weten we ook dat er in Roerdalen en in Midden-Limburg nog steeds behoefte is aan vakantieappartementen. Elkaar promoten en eventuele gasten worden nu al doorgestuurd als collega ondernemers vol zitten. Daar zullen wij graag bij aan gaan sluiten. Voor een verdere onderbouwing verwijzen we nog door naar paragraaf 3.3.2 waar het plan aan het gemeentelijk beleidskader Recreatie en Toerisme wordt getoetst.

Regionale afstemming (bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014)

In artikel 2.4.6. lid 2 wordt verwezen naar de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg. In deze bestuursafspraken zijn afspraken vastgelegd over vrijetijdseconomie onder hoofdstuk 7. De regio midden-Limburg heeft daarin de ondergrens vastgelegd voor kleinschalige ontwikkelingen en noodzaak voor regionale afstemming.

Voor alle ontwikkelingen geldt een ondergrens van 30 personen. Met het plan aan de Waterschei 71 worden maximaal 30 slaapplekken toegevoegd. Het plan voldoet daarmee aan de ondergrens. Regionale afstemming is dan ook niet aan de orde.

De regio Midden-Limburg heeft verder nog regionale afspraken gemaakt die geen onderdeel uitmaken van de formele bestuursafspraken. Op basis van deze afspraken zal de regio wel worden geïnformeerd over het initiatief.

Afweging

Voor wat betreft de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in deze toelichting verwezen naar paragraaf 3.1.4. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dat kader is er dan ook geen onderzoek gedaan naar de kwantitatieve behoefte. Een grootschalig kwantitatief onderzoek staat niet in verhouding tot de kleinschalige toevoeging van deze lokale onderneming. Wel is er uitgebreid aandacht besteed aan de kwalitatieve behoefte en hetgeen deze ontwikkeling toevoegt aan het toeristische aanbod in Roerdalen. Daarnaast hoeft het plan niet regionaal te worden afgestemd omdat het voldoet aan de ondergrens (maximaal 30 slaapplekken) voor een kleinschalige ontwikkeling. Vanuit het hoofdstuk Ruimte zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied ligt binnen de (milieu)beschermingszone Roerdalslenk III. Er vinden geen boringen plaats, de ontwikkeling wordt volledig in de bestaande bebouwing gerealiseerd.

Het plangebied ligt op basis van de Omgevingsvisie Limburg 2014 in de Goudgroene natuurzone. Het plangebied valt echter op grond van de nieuwe Omgevingsvisie buiten het Natuurnetwerk Limburg. Het gebied ligt dan in de Groenblauwe mantel. Er vindt geen aantasting plaats van de kernkwaliteiten, de

verbouwing is immers inpandig. De parkeerplaatsen die worden aangelegd komen op bestaande verharding, daar wordt geen onverhard oppervlak voor ingeleverd.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en ook niet strijdig is met de al door de provincie vastgestelde maar nog niet in werking zijnde Omgevingsverordening 2021.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad van Roerdalen de ontwerp Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld. De Omgevingsvisie Roerdalen 2050 brengt verschillende beleidsvisies (waaronder de Structuurvisie) samen en bevat beleid op hoofdlijnen. De visie geeft richting aan ruimtelijke- en maatschappelijke ontwikkelingen. Aan deze ontwikkelingen wil de gemeente de komende jaren werken. De Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is opgesteld in de geest van de nieuwe Omgevingswet. De visie is de basis voor het toekomstige Omgevingsplan. We verdiepen ons in Hoofdstuk 4 onder het thema “Toeristisch Roerdalen”. Oetsjpanning “De Meuleberg” ligt in de bebouwde kom van de buurtschap “Waterschei”.

De focus van de gemeente richt zich binnen het thema Toeristisch Roerdalen op:

- Profileren Roerdalen vanuit toeristisch perspectief.
- Versterken recreatieve routenetwerk.
- Benutten potentie Belevingspark de Meinweg.
- Ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie in het buitengebied.
- Focus op kwaliteit van verblijfsrecreatie.
- Bewaken balans tussen behoud en beleving van natuurwaarden.
- Faciliteren van initiatieven en concrete plannen die bijdragen aan deze focuspunten.

Roerdalen zet in op een verdere versterking en ontwikkeling van het recreatief aanbod om hiermee een impuls te kunnen geven aan de plaatselijke economie. Goed passende recreatief-toeristische bedrijven en specifiek ook horeca, zijn belangrijk voor de gemeente, die deze wil behouden. Hier wil de gemeente meewerken aan verdere ontwikkeling. De wijze waarop is onder ander ook vastgelegd in de horeca visie van Roerdalen (Gemeente Roerdalen, mei 2018).

Met onze ontwikkeling dragen we voor Roerdalen bij aan meer bezoekers, bezoekers die langer blijven en bezoekers die terugkomen. Ontwikkelingen die absoluut een positieve impuls geven aan de economie in onze gemeente. De lokale supermarkt of bakker profiteert van alle bezoekers die op onze vakantieparken verblijven, maar datzelfde geldt voor de restaurants en cafés die wandelaars en fietsers ontvangen.

We zetten in op een verdere versterking en ontwikkeling van het toeristisch-recreatief aanbod om hiermee een impuls te kunnen geven aan de plaatselijke economie.

Een advies in de toeristische visie is een groene menukaart. Met de aanschaf van zonnepanelen en het in eigen huis bakken van broden, vlaaien en koekjes bij de koffie is onze menukaart al aardig groen. Daarbij richten we onze inkoop zoveel mogelijk op lokale bedrijven zodat verkeersbewegingen zo beperkt mogelijk zijn.

In relatie tot de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is het van belang om hierbij te benadrukken hoe we omgaan met toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. De gemeente geeft aan in de kernen, vanuit een positieve insteek, nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en initiatieven te ondersteunen. Deze ontwikkeling past daarom geheel in de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Dat het initiatief past in de toeristisch-recreatieve structuur wordt nader onderbouwd aan de hand van het Beleidskader Recreatie en Toerisme 2023-2027.

3.3.2 Beleidskader Recreatie en Toerisme 2023-2027

De visie van de gemeente Roerdalen op recreatie en toerisme is in het beleidskader als volgt gemotiveerd:

Wij streven naar kwaliteit van ons recreatief-toeristisch product. Daarnaast vinden we het belangrijk dat onze ondernemers economisch voordeel hebben, maar alleen als dit in balans blijft met de kleinschaligheid van onze gemeente. Tot slot willen wij dat onze inwoners achter ons staan, zodat de lusten en lasten altijd in balans zijn

De ontwikkeling Waterschei 71 is een kwalitatieve ontwikkeling die past binnen de kleinschaligheid van de gemeente Roerdalen. De Meuleberg voorziet in 10 luxe B&B-achtige recreatieappartementen met maximaal 30 slaappleatsen die zowel kwalitatief als qua kleinschaligheid perfect past.

Onder de visie hangen verder een 4-tal speerpunten, te weten:

- Versterken
- Vernieuwen en innoveren
- Samenwerken
- Positioneren

1. Versterken

Gemeente Roerdalen wil het aanbod graag versterken. Stilstand is achteruitgang. Dus we kijken waar we kunnen (door)ontwikkelen. Daarnaast werken wij aan de gastvrije sector en willen we bijdragen aan het aantal banen (werkgelegenheid).

2. Vernieuwen en innoveren

Roerdalen wordt te 'braaf' gevonden en doet te weinig aan vernieuwing. Daarom gaan wij vernieuwen en innoveren. Dat doen wij door vernieuwende initiatieven te stimuleren, te ontwikkelen en binnen te halen. Daarbij is ruimte voor variatie, vergroten van beleving, nieuwe doelgroepen en inspelen op toekomstige ontwikkelingen belangrijk. Natuurlijk wel passend binnen ons beleid.

3. Samenwerken

Samenwerken hebben we vaak gehoord. Wij kunnen het niet alleen en moeten dat ook niet willen. Samenwerken zorgt sowieso voor meer draagvlak. We hebben het dan over samenwerken – het liefst met zoveel mogelijk partijen bij elkaar – met inwoners en ondernemers, met buurgemeenten in Midden-Limburg en over de grens met Wassenberg en Niederkrüchten en met onze partners. Wij gaan dan ook kijken waar we de al bestaande samenwerking kunnen verbeteren, maar ook waar we nieuwe samenwerkingen kunnen aangaan.

4. Positioneren

Positioneren is zeer belangrijk richting de toekomst. Wie zijn wij, wat willen we zijn en hoe gaan we dat bereiken. Wij gaan Roerdalen zo goed mogelijk neerzetten en er reclame voor maken. Dit doen wij door de eigen identiteit en de sterke en unieke kanten (meer) te laten zien.

Afweging

De ontwikkeling Waterschei 71 sluit uitstekend aan bij de pijlers 'Versterken' en 'Vernieuwen en innoveren'. We willen ons aanbod versterken en dat doen we met deze ontwikkeling. In Roerdalen hebben we geen appartementen die voorzien in de behoefte van de luxe B&B-ganger die de gezelligheid en sfeer van een herberg zoekt. We hebben hotels, B&B's, vakantieparken en campings, maar die trekken andere type gasten aan. Ook qua vernieuwen en innoveren sluit het naadloos aan omdat we nog geen

4. ONDERZOEK ASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

In het voorliggend plan blijft de bodem haar gevoeligste functie behouden.

Ook zijn er geen aanwijzingen dat er een bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden of een calamiteit is gebeurd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.2 Geluidhinder

De planlocatie ligt binnen de geluidzone verkeerslawaai van de weg Waterschei en de geluidcontouren van het industrieterrein "Heide-Roerstreek".

In hoofdstuk 4.1.5 Milieuzonering wordt ingegaan op de geluidsaspecten in relatie tot de omgeving.

Verkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. De weg waaraan deze ontwikkeling is gelegen heeft een snelheidsbeperking van 30 km/u.

De voorgenomen ontwikkeling is geen geluidsgevoelig object en valt daarom ook niet onder de bepalingen van de Wet Geluidhinder. De verkeersaantrekkende werking in de zin van geluidhinder blijft in het hoogseizoen tussen 1 mei en 30 september beperkt tot gemiddeld ca 25 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag voor het restaurant en 14 voor de recreatieappartementen. De cijfers voor de recreatieappartementen zijn gebaseerd op een bezettingsgraad van 70% met 2 verkeersbewegingen per dag per appartement.

De aangrenzende woonwijk heeft een snelheidsbeperking van 30 km/u. en is dus niet zone plichtig.

De huidige bestemmings- en gebruiksregels voor het gehele gebouw is horeca en bestemd voor horecabedrijven uit categorie 1a en 1 b van de staat van horeca-activiteiten. Eveneens is het mogelijk om een restaurant annex museum te exploiteren

De voorgenomen gebruikswijziging van de bestemming en gebruik als horeca in het voormalige museumgedeelte in recreatie appartementen zal de verkeersaantrekkende werking voor de omgeving in gunstige zin beïnvloeden. Immers de mogelijkheid om gelijktijdig honderden gasten in het voormalig museumgedeelte te kunnen ontvangen is in de nieuwe situatie niet meer mogelijk. Het overgrote deel van onze gasten in het blijvende restaurant komt wandelend of met de fiets. Slechts een beperkt deel komt gemotoriseerd.

Industrielawaai

Ter plaatse van de voorgenomen activiteit geldt een geluidzone industrie. De ontwikkeling betreft geen geluidgevoelige functie en is om die reden niet strijdig. Aanvullende geluidhinder ten opzichte van het omgevingsgeluid is met dit verminderende gebruik niet te verwachten. Een aanvullend geluidhinderonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1). Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Regeling NIBM

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

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

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Het voorgenomen initiatief betreft de doorontwikkeling van het bestaande horecabedrijf met 10 recreatieve appartementen. De verkeersaantrekkende werking blijft voor het gewijzigd gebruik beperkt tot gemiddeld ca. 10 tot 20 verkeersbewegingen per dag. Met de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots onder de aantallen voor woningen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate’. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM_{2,5} in 2018 ter plaatse tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast leidt onderhavig voornemen niet tot meer potentiële verkeersbewegingen dan de huidige toegestane functies. Bovendien draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het plangebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c en wordt een nader onderzoek met betrekking tot de luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht. Aanvullend onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Beleidskader

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 plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdweegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet is een aanvulling op de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over de vervoerskant. In de Regeling Basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is de afstand van het plasbrandaandachtsgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond. Een PR-plafond is in de Regeling Basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10-6 per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10-7 of 10-8 per jaar is.

Plaatsgebonden risico

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.

Groepsrisico

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 het 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

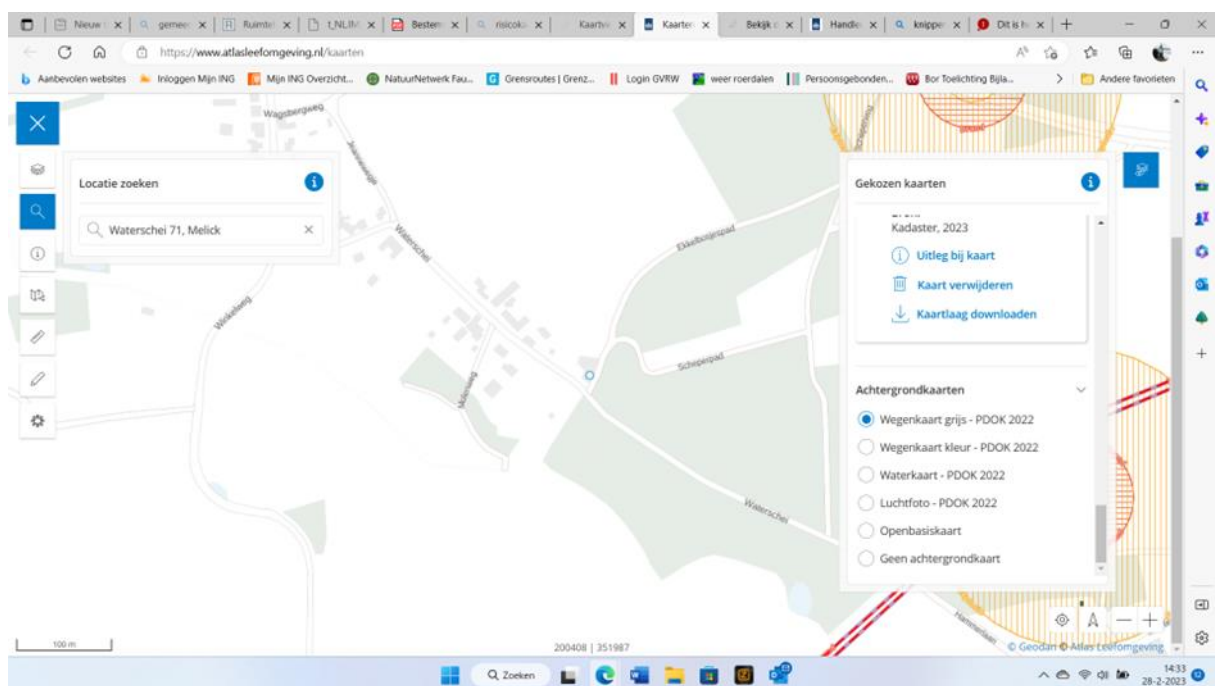
(géén norm). In de Bevi, Bevt en Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een horecabedrijf, mede gelet op de verbreding van de functie met recreatieve appartementen, als gevolg waarvan er ook 's nachts mensen verblijven, is een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden.



Risicokaart: buisleiding op ca 375 m afstand van Waterschei 71 6074 ES Melick

Buisleidingen

Volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan ligt op ca. 375 meter een leidingstrook. Betreft een hogedruk gasleiding (NEN 3650) die gelet op de diameter en maximale druk onder de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) valt. Daar geldt een Plaatsgebonden risico PR 10-6 die max 4 meter uit het hart van de leiding mag liggen. Indien op het tijdstip waarop dit besluit op een buisleiding van toepassing wordt, het plaatsgebonden risico voor een kwetsbaar object, veroorzaakt door een buisleiding hoger is dan 10^{-6} per jaar, draagt de exploitant er zorg voor dat binnen drie jaar na dat tijdstip het plaatsgebonden risico die waarde niet meer overschrijdt.

De huidige situatie dateert van 2004. De afstand van het hart van de leiding tot het plangebied bedraagt ca. 375 m1. Het plaatsgebonden risico (PR 10-6) is niet in het geding. Onderhavige planontwikkeling leidt niet tot een saneringssituatie, en is als gevolg daarvan niet strijdig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, water en spoor

Er vindt in de wijde omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, spoorwegen of waterwegen, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

De cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen is niet aanwezig. Externe veiligheid staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.1.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied. In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van het plangebied komen immers verschillende vormen van gebruik voor, waaronder wonen, recreatie, agrarische activiteiten en dienstverlening.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Het horecabedrijf betreft zelf geen functie die gevoelig is voor de hinder van andere inrichtingen/bedrijven. De beoogde verbreding van het horecabedrijf, die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft een functie die volgens de (indicatieve) VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (SBI 5510) gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed verblijfsklimaat in de omliggende woningen gegarandeerd is, alsmede dat het horecabedrijf niet in haar activiteiten wordt belemmerd.

Afweging

De handreiking van de VNG voor Bedrijven en Milieuzonering" geeft als grootste afstand tot woonbebouwing 10 m (*milieucategorie 1*) aan. De bestaande afstand is en blijft ca 35 m1. De afstand tussen de perceelsgrens horeca en de naastgelegen perceelsgrens wonen is meer dan 10 m, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de omliggende woningen.

Conclusie

De ontwikkeling blijft ruimschoots binnen de normering van de Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering", en is ook met het oog op de toekomstige ruimtelijke visie geschikt voor functiemenging.

4.1.6 Geurhinder

Op ca. 450 m1 van het plangebied is een intensieve varkenshouderij gelegen. De situatie is getoetst aan de "Verordening wet geurhinder en veehouderij" vastgesteld bij besluit van 17 december 2009 door de Raad van de gemeente Roerdalen.

Conclusie

De afstand tot een emissiepunt van het dierenverblijf tot de buitenzijde van de bebouwing binnen het plangebied bedraagt ruim meer dan de vereiste 50m1.

4.1.7 M.E.R.-plicht

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

In het voorliggend geval is sprake van een netto toename van 10 recreatieve appartementen. Deze vinden echter plaats in de bestaande bebouwing. Gezien de omvang van het project mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2 onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is er sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

Conclusie: De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt in het verlengde van de aanwezige lintbebouwing met een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien welke een negatieve invloed hebben op de beoogde

ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard omvang milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toeval vondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

De ontwikkeling is getoetst aan de Wet Archeologische monumentenzorg (Wamz) en de door de gemeente Roerdalen archeologische verwachtingskaart. Het gebied waarin de ontwikkeling ligt heeft een lage verwachtingswaarde. De ontwikkeling blijft binnen de contouren van de huidige bebouwing.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, waarop met de voorliggende ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart op of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplan plichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Roerdal" bevindt zich op circa 0,6 kilometer afstand ten zuiden van het projectgebied ([Natura 2000-gebiedskaart \(rvo.nl\)](http://rvo.nl)). Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof.

Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Om zeker te zijn is voor een stikstofdepositie een aeriusberekening voor de aanlegfase alsook voor de gebruiksfase uitgevoerd en als bijlage bij dit plan gevoegd. Uit deze berekeningen blijken geen nadelige effecten op de omgeving. De berekeningen zijn als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt weliswaar binnen de goudgroene natuurzone echter volgens de nieuwe provinciale omgevingsverordening buiten het Natuurnetwerk.

De ontwikkeling van de vakantieappartementen heeft overigens ook geen invloed op dit beleid. Deze blijft binnen de huidige contouren.



Vooruitlopend op de uitvoering is al gekeken naar de mogelijke verblijfplaats van de dwergvleermuis. De Laatvlieger vindt in het pand geen enkele mogelijkheid. De koof (zie bijgevoegde foto bij de pijl) is de enige mogelijkheid tot verblijfplaats van dit zoogdier. Onze verbouwing is geheel inpandig en zal voor geen enkele verstoring zorgen.

E.e. a. is geconstateerd/beoordeeld door Dhr P. Vissers onderzoeker bij Fauna Consult te Belfeld.

Conclusie:

De wijziging blijft binnen de contouren van de huidige bebouwing. Er is geen negatieve invloed op de omliggende natuurwaarden.

Beschermde houtopstanden

Er zijn geen houtopstanden in het geding. Het betreft een interne bebouwing binnen de huidige contouren.

Conclusie

Wezenlijke kenmerken en waarden worden niet aangetast.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het voormalige museumgedeelte is een substantieel gedeelte van de in gebruik zijnde oppervlakte voor de horeca. Zowel het begane grond gedeelte alsook de verdieping worden verbouwd en gebruikt door een tiental recreatieve appartementen.

Het aantal verkeersbewegingen zal zeker met piekbelastingen beduidend afnemen. Dit is een gevolg van het gewijzigde gebruik waarbij het voormalige museum met een substantiële oppervlakte niet meer voor feesten en partijen gebruikt wordt.

Door het nieuwe gebruik zal het aantal verkeersbewegingen gemiddeld 30 personenauto's per etmaal zijn. De inschatting wordt gemaakt op basis van het gebruik van de te realiseren 10 recreatieve appartementen. Uitgaande van een bezettingsgraad van de appartementen van 50 % rekenen we op 5 personenauto's met 2 verkeersbewegingen per etmaal. Gemiddeld bezoeken 10 personenauto's het horecagedeelte met telkens 2 verkeersbewegingen. De rest van onze bezoekers zijn wandelaars en fietsers. Vrachtverkeer neemt niet toe.

Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Roerdalen in beginsel gebruik van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De beoogde wijziging ligt aan de rand van de bebouwde kom, buiten stedelijk gebied. Parkeercijfers voor niet stedelijk/rest bebouwde kom zijn de volgende:

Parkeernorm voor het café/bar/cafetaria met een vloeroppervlak van 75 m² binnen en 150 m² buiten is binnen 0.75x6,0 pp=4,5pp, afgerond op 5.pp. en buiten 1.50 x 6,0 pp= 9 pp.

Voor de vakantieappartementen wordt 1 parkeerplaats per appartement geteld.

In de huidige situatie zijn in totaal 16 parkeerplaatsen aanwezig. We gaan uit van de normen voor café/bar/cafetaria en 10 vakantieappartementen zijn er in totaal 5pp + 9pp + 10pp = 24pp nodig.

Dat betekent dat er nog 8 pp bij moeten komen. Met de herinrichting van de tegenoverliggende parkeerplaatsen en met de aanleg van nog 5 parkeerplaatsen aan de zuidoostkant van het gebouw wordt hieraan voldaan. Bij de herinrichting worden 3 extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op basis van gestelde uitgangspunten en de kengetallen uit de CROW publicatie is voor dit gewijzigd gebruik 80 % van het aantal verkeersbewegingen vastgesteld op 8 parkeerplaatsen. Het aantal aanwezige parkeerplaatsen bedraagt aan de overzijde van de weg momenteel 16. Gelet op het huidige gebruik van het café-restaurant gedeelte komen veel bezoekers te voet of met de fiets.

In bijlage 3 is een schets gevoegd van de herinrichting en aanleg van parkeerfaciliteiten.

Conclusie

Het aantal verkeersbewegingen en parkeerruimte blijft daarmee binnen de huidige vergunning/melding in het kader van de Wet milieubeheer en de parkeernormen.

4.6 Waterhuishouding

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel. Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Zoals het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden' en de Omgevingsverordening Limburg aantonen ligt de onderzoek locatie niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. Wel ligt het plangebied binnen de Boring vrije zone Roerdalslenk III. Aangezien geen grondboringen zijn voorzien, vormt dit geen belemmering.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Evenmin is het gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied. In het plangebied zijn geen grondwateronttrekkingen voorzien. Middels dit initiatief wordt dan ook geen negatieve invloed uitgeoefend op dit natuurgebied.

Afvalwater en hemelwater

In de bestaande toestand is al rekening gehouden met duurzaam waterbeheer. Er is een gescheiden stelsel met een ruime opvangbak voor regenwater en een groen sedumdak om zoveel mogelijk regenwater op te vangen. Aangezien het dakoppervlak en het bebouwde oppervlak niet toenemen zal uitsluitend rekening gehouden worden met een lichte toename van de droogweerafvoer. De huidige capaciteit van de aansluiting op het gemeentelijk riool zal hierop worden gecontroleerd en zo nodig aangepast worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied geen belemmeringen voor het beoogde voornemen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen – 2e herziening', zoals vastgesteld op 21 april 2016, en het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers', zoals vastgesteld op 23 mei 2019.

5.2 Toelichting op de verbeelding

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

5.3 Toelichting op de regels

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

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

5.3.1 Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

Voor het plangebied geldt de enkelbestemmingen 'Horeca', die overeenkomstig de SVBP2012 is opgesteld. Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De regels van de bestemming 'Horeca' zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;

- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheid;

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. Zoals bijvoorbeeld dat huisvesting voor langdurig verblijf, dan wel van werknemers niet is toegestaan.

De wijzigingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Horeca, zoals genoemd, te wijzigen.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Horeca

Om binnen de vigerende bestemming Horeca ook de realisatie van 10 recreatieve appartementen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast. In de nieuwe situatie zijn de gronden ter plaatse bestemd voor:

- a. horecabedrijven uit categorie 1a en 1b van de Staat van horeca-activiteiten, waaronder een restaurant;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieve appartementen': 10 recreatieve appartementen;

met de daarbij behorende:

- c. voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen.

Voor de bouwregels, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels en wijzigingsbevoegdheid, zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande maten en ondergeschikte bouwonderdelen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een bepaling omtrent strijdig gebruik opgenomen en zijn enkele bevoegdheden om af te wijken van de gebruiksregels opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn bepalingen opgenomen omtrent de gebiedsaanduidingen:

- 'milieuzone – Roerdalslenk III'
- 'vrijwaringszone – molenbiotoop'
- 'geluidzone – industrie'

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling zijn enkele algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid om de bestemmingsgrenzen 3 meter te verschuiven

Overige regels

In de overige regels zijn de parkeerregels opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

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.

Onderhavig planvoornemen betreft geen bouwplan op basis van artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is er van kostenverhaal geen sprake bij onderhavig bestemmingsplan.

Hoofddregel 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:

- I. het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- II. het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- III. het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- IV. 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;
- V. 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.

De voorliggende bestemmingsplanprocedure 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 bestemmingsplan te worden opgesteld.

Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten zodat eventuele toegewezen aanvragen van een tegemoetkoming in planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

7.2 Vooroverleg en inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg worden toegestuurd aan belanghebbende instanties. Tevens zal de omgeving bij het initiatief worden betrokken middels een informatieavond op locatie.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. Een beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Deze is opgenomen onder hoofdstuk 5 van de bijlagen bij de toelichting.

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1: Nota vooroverleg en inspraak

Bijlage 2: Vooroverleg - Reactie provincie Limburg

Bijlage 3: Aeriusberekening stikstof tijdens bouw- en gebruiksfase

Bijlage 4: Situatieschets herinrichting omgeving Prins Bernhardmolen en Oetsjpanning “De Meuleberg” met uitbreiding 8 parkeerplaatsen.

Bijlage 5: Nota van Zienswijzen