

Bestemmingsplan 'Groenstraat - Marie Koenenstraat Melick'

Toelichting



IMRO-code: NL.IMRO.1669.MLK2019GROENMRKOESTR-VG01
Versie: 21 oktober 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en plangrenzen	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Planvoornemen	6
2.1 Plangebied	6
Locatie 1 – Groenstraat / Apollolaan.....	6
Locatie 2 – Marie Koenenstraat.....	7
2.2 Stedenbouwkundige structuur	8
Locatie 1 – Groenstraat / Apollolaan.....	8
Locatie 2 – Marie Koenenstraat.....	10
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	13
Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid.....	14
Provinciaal Omgevingsplan Limburg	14
Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Structuurvisie Roerdalen 2030.....	16
Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.....	16
4. Ruimtelijke en functionele aspecten.....	17
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	17
Archeologie.....	17
4.2 Water	18
4.3 Flora en fauna	18
4.4 Verkeer en parkeren.....	19
Parkeren	19
Verkeer	20
4.5 Bodem.....	20
Bodemkwaliteit	20
Bodemonderzoek.....	20
Asbestinventarisatie.....	21
4.6 Geluid	21
4.7 Luchtkwaliteit	22

4.8 Externe veiligheid.....	23
Plaatsgebonden risico (PR).....	23
Groepsrisico (GR).....	23
4.9 M.e.r.-beoordeling	24
4.10 Bedrijven en milieuzonering.....	25
6. Uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	26
Exploitatieplan.....	26
Planschade.....	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26
Vooroverleg	26
Inspraak- en zienswijzenprocedure.....	26
7. Juridische planbeschrijving.....	27
7.1 Onderdelen bestemmingsplan	27
7.2 Toelichting op verbeelding.....	27
7.3 Toelichting regels	27
Inleidende regels	27
Bestemmingsregels.....	27
Algemene regels.....	28
Overgangs- en slotregels.....	28
Bijlagen:	
1. Gevelaanzichten en plattegronden beoogde woningen	
2. Notitie Ladder voor duurzame verstedelijking	
3. Quick scan Flora en Fauna	
4. Notitie parkeerberekeningen	
5. Bodemonderzoek locatie Groenstraat / Apollolaan	
6. Bodemonderzoek locatie Marie Koenenstraat	
7. Asbestinventarisatieonderzoek Groenstraat / Apollolaan	
8. Akoestisch onderzoek	

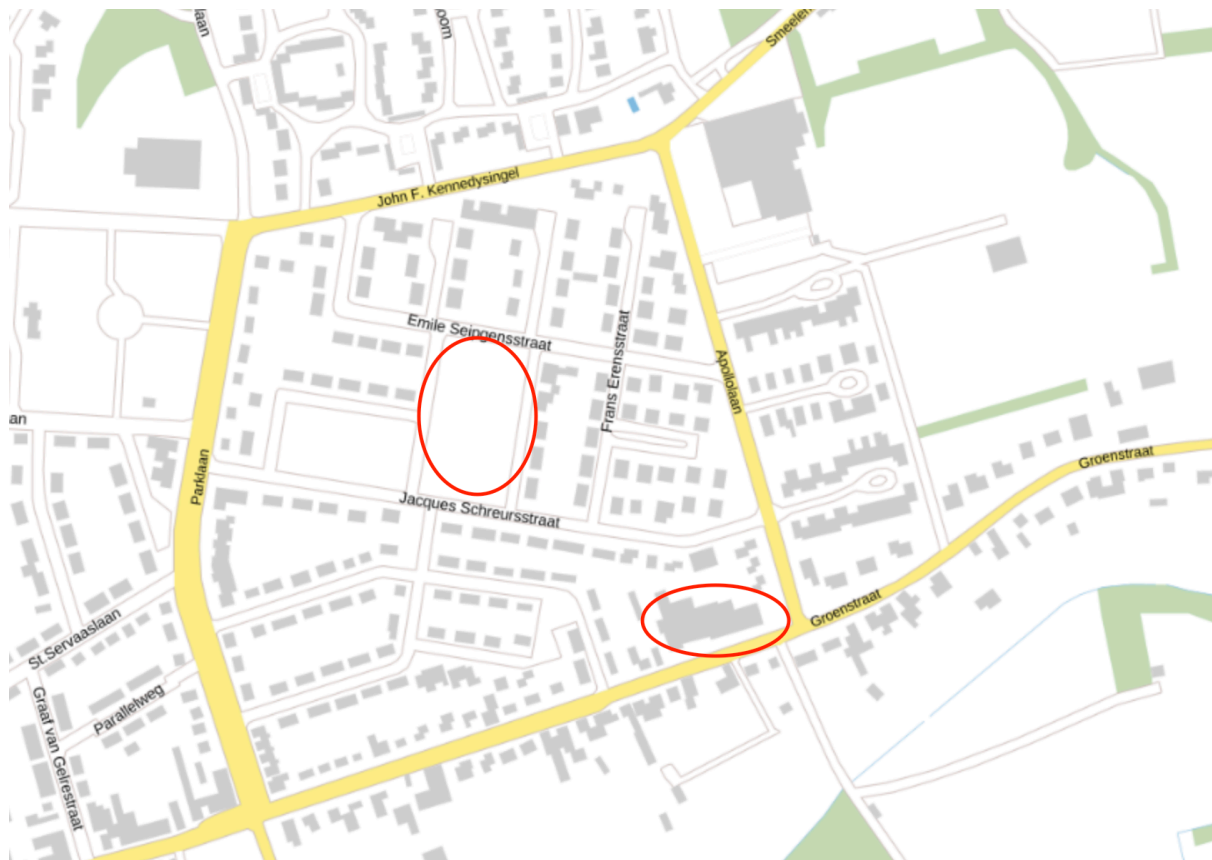
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Roerdalen is voornemens een tweetal woningbouwlocaties te ontwikkelen in de kern Melick. Hierover is de gemeente in overleg met een projectontwikkelaar. Al sinds jaar en dag staat de locatie van het voormalige garagebedrijf Geelen, gelegen op de hoek Groenstraat – Apollolaan in Melick, leeg. Een onderkomen situatie, een zogenaamde 'rotte plek', welke een prominente plek inneemt in de kern van Melick, op de doorgaande weg richting Herkenbosch. De leegstand van het pand en het beperkte onderhoud heeft ervoor gezorgd dat de locatie zwaar is onderkomen en dat het wenselijk is om op zeer korte termijn de opstallen van het voormalige garagebedrijf te slopen en een herontwikkeling te realiseren op de locatie. Een projectontwikkelaar heeft het voormalige garagebedrijf kunnen kopen en is voornemens om op deze locatie een maatschappelijke functie te realiseren in combinatie met woningen

De tweede locatie betreft de locatie van de voormalige basisschool in Melick. Een aantal jaren geleden is de school verplaatst naar de Parklaan en is de oude basisschool op de locatie Marie Koenenstraat gesloopt. Het terrein van de voormalige basisschool is momenteel ingericht als grasveld. De gronden zijn eigendom van de gemeente Roerdalen. De gemeente is voornemens deze gronden te verkopen aan de projectontwikkelaar die de locatie van het voormalige garagebedrijf gaat ontwikkelen. Onderhavige locatie wordt met dit plan bestemd voor wonen.

In totaal zijn er op beide locaties gezamenlijk 28 woningen voorzien.



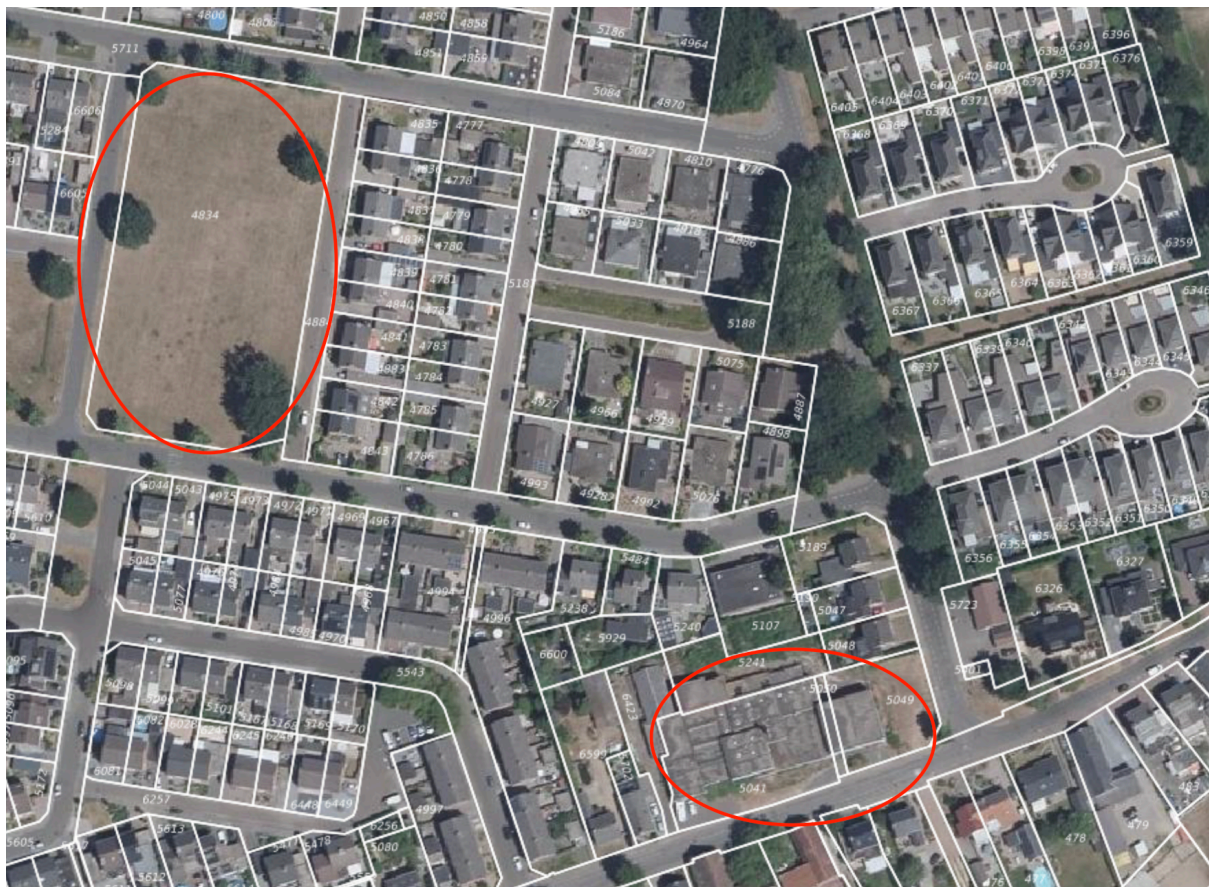
Afbeelding 1: Uitsnede topografische kaart

1.2 Ligging en plangrenzen

Beide locaties zijn gelegen in de kern van Melick, hemelsbreed op een afstand van 200 meter van elkaar.

Locatie 1 (het voormalige garagebedrijf) is gelegen op de hoek Groenstraat – Apollolaan. De Groenstraat is de doorgaande weg van Melick naar Herkenbosch. De locatie bestaat momenteel nog uit het voormalige garagebedrijf met buitenterreinen en parkeervoorzieningen.

Locatie 2 (de voormalige basisschool) wordt omringd door een viertal straten. De Marie Koenenstraat, Emile Seipgensstraat, Felix Ruttenstraat en Jacques Schreursstraat. De voormalige basisschool is enkele jaren geleden al gesloopt. Het terrein is ingezaaid met gras en kent enkele bomen.



Afbeelding 2: Luchtfoto met kadastrale kaart

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Groenstraat – Marie Koenenstraat Melick' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende planregels. Bij het bestemmingsplan is onderhavige toelichting gevoegd. In deze toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

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

2. Planvoornemen

2.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties. Onderstaand volgt per locatie een beschrijving van de huidige situatie en het vigerende bestemmingsplan.

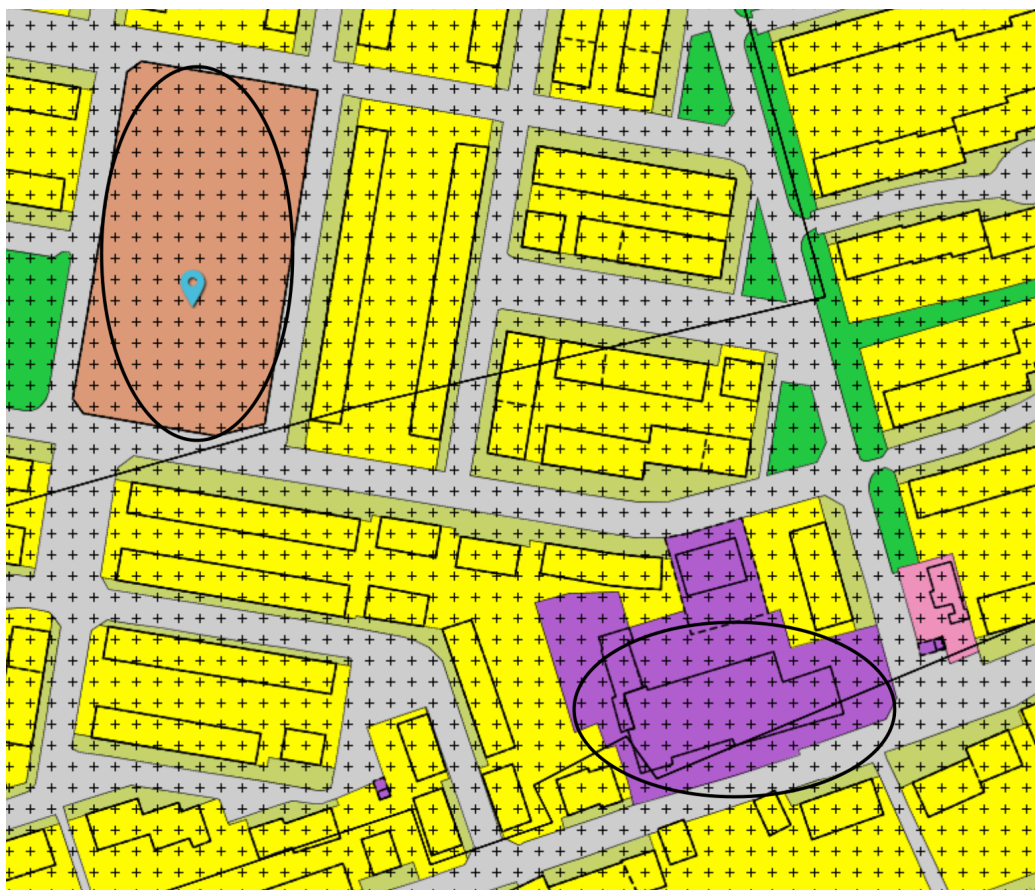
Locatie 1 – Groenstraat / Apollolaan

De eerste locatie is gelegen op de hoek Groenstraat / Apollolaan in Melick. De Groenstraat is een van de twee hoofdwegen in Melick. In dit geval de doorgaande weg tussen de provinciale weg, N293, en de kern Herkenbosch.

Op deze locatie was vroeger Garagebedrijf Geelen gevestigd. Al jaren staat dit garagebedrijf leeg maar tot op heden is het garagebedrijf nog altijd, in weliswaar zeer slechte staat, fysiek aanwezig. Aan de zijde van de Groenstraat grenst de bedrijfslocatie aan een woningbouwlint. Aan de Apollolaan grenst de locatie eveneens aan een drietal woningen. Aan de achterzijde (noordkant) van de locatie zijn eveneens woningen gelegen en bevindt zich een gebouw ten behoeve van de nutsvoorzieningen van KPN.

De locatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen". Tevens is het facetbestemmingsplan "Vervallen regeling huisvesting (buitenlandse) werknemers" van toepassing. Laatstgenoemd facetbestemmingsplan voorziet in het schrappen van een regeling voor de huisvesting van (buitenlandse) werknemers en de vervanging van enkele begrippen. En is voor voorliggende ontwikkeling verder niet relevant.

De locatie kent op grond van het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming "Bedrijf" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 7" en "Waarde – Archeologie – 4". De locatie heeft tevens de gebiedsaanduidingen "Milieuzone – Roerdalslenk III" en "Geluidszone – industrie". Verder zijn er een tweetal bouwvlakken opgenomen met separate maatvoeringen. Voor het grootste bouwvlak geldt een maximale bouw- en hoogte van 6 meter. Voor het kleinere bouwvlak geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 5 en 3 meter. De gronden met de bestemming "Bedrijf" zijn bestemd voor het hebben van een bedrijf tot en met milieucategorie 2 uit de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met de daarbij behorende werkplaatsen, magazijnen, kantines en bergingen en voorzieningen zoals wegen, parkeren, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerende bestemmingsplan locatie Groenstraat / Apollolaan en Marie Koenenstraat

Locatie 2 – Marie Koenenstraat

De tweede locatie grenst aan vier straten. Te weten de Marie Koenenstraat, Emile Seipgensstraat, Felix Ruttenstraat en Jacques Schreursstraat. Op deze locatie was tot enkele jaren geleden de basisschool van Melick gevestigd. Dit gebouw is enkele jaren geleden gesloopt. Sindsdien is het terrein in gebruik als grasveld waarop enkele bomen staan.

Deze locatie is eveneens gelegen in het vigerende bestemmingsplan "1^e herziening Kernen Roerdalen" en binnen het facetbestemmingsplan "Vervallen regeling huisvesting (buitenlandse) werknemers". Ook voor deze locatie geldt dat dit laatste bestemmingsplan verder niet relevant is voor voorliggende ontwikkeling.

De locatie kent de enkelbestemmingen "Maatschappelijk" en "Verkeer", alsmede de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 6". Op een puntje van de locatie is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 7" nog van toepassing. Tevens kent de locatie de gebiedsaanduidingen "Milieuzone – Roerdalslenk III" en "Geluidszone – industrie". Op de volledige maatschappelijke bestemming is een bouwvlak gelegen dat voor maximaal 50% mag worden bebouwd. De toegestane bouwhoogte is 4,5 meter.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Voor zowel locatie 1 als locatie 2 wordt een flexibel bestemmingsplan opgesteld dat de mogelijkheid biedt om in te spelen op de behoefte in de gemeenschap c.q. de markt.

Locatie 1 – Groenstraat / Apollolaan

Voor de locatie Groenstraat / Apollolaan is het planvoornemen om een kleinschalige woon-/zorgvoorziening te realiseren, bedoeld voor 24-uurs zorg in combinatie met eventuele andere zorgvoorzieningen. Hierbij kan gedacht worden aan een huisarts, tandarts, fysiotherapie, etc. Stedenbouwkundig gezien is het voornemen om deze voorziening te situeren met de voorgevel gericht naar de Groenstraat. Bij een dergelijke voorziening is het van belang dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd die logisch zijn gesitueerd.

Aan de zijde van de Apollolaan bestaat het voornemen om aan te sluiten op de bestaande woningbouwrij tussen de Jacques Schreursstraat en de Groenstraat. Momenteel zijn daar al drie woningen gesitueerd. Het voornemen bestaat om nog drie woningen daarop aan te laten sluiten door gebruik te maken van de reeds bestaande voorgevelrooilijn.



Afbeelding 4: projectie beoogde woningen ontwikkeling Groenstraat

Op de verbeelding ziet dat er als volgt uit.



Afbeelding 5: Uitsnede verbeelding locatie 1

Zowel aan de zijde van de Groenstraat als ook aan de zijde van de Apollolaan is de bestemming "Tuin" geprojecteerd om ervoor te zorgen dat er een overgangsgebied komt tussen de openbare weg en de voorgevels van zowel de maatschappelijke voorziening als de nieuwe woningen. Tevens wordt op deze manier ervoor gezorgd dat de T-splitsing Apollolaan / Groenstraat overzichtelijk blijft en hier geen verkeerskundig knelpunt gaat ontstaan.

Locatie 2 – Marie Koenenstraat

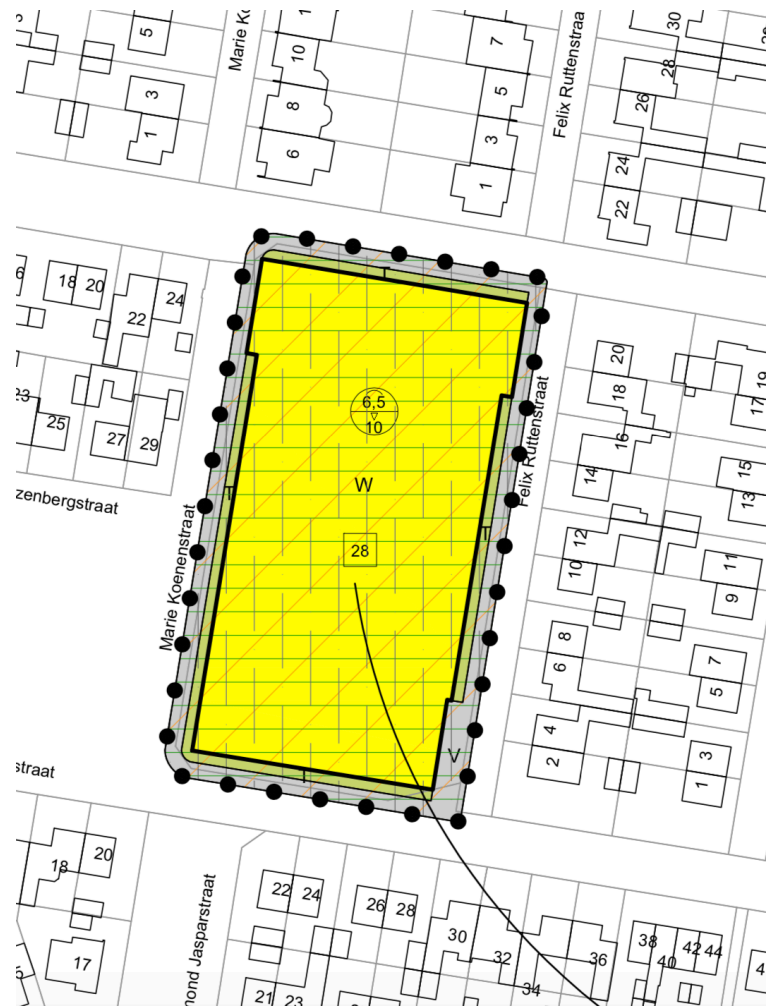
Wat betreft de tweede locatie is het planvoornemen om 25 woningen te situeren aan de vier zijden van de planlocatie met bijbehorende tuinen en opritte. Tevens worden aan de vier zijden die grenzen aan de openbare wegen parkeervoorzieningen gecreëerd.



Afbeelding 6: projectie beoogde ontwikkeling Marie Koenenstraat

De ontwikkelaar gaat verder nog in overleg met de gemeenschap om definitief te bepalen aan welk type woningen qua aard en omvang en prijsklasse behoefte is. Dat kunnen zowel vrijstaande woningen, tweekappers als rijwoningen zijn. Van de beoogde woningen zijn enkel impressies in bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het gesprek dat de ontwikkelaar nog gaat voeren zal in overleg met de gemeente een definitief stedenbouwkundig plan worden vastgesteld. Uitgangspunt en doel blijft echter de nu voorliggende planopzet.

Op de verbeelding ziet dat als volgt uit.



Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding locatie 2

Door middel van een zogenaamd 'koppelteken' zijn beide locaties planologisch aan elkaar verbonden. Uitgangspunt is dat op locatie 1 en 2 gerealiseerd wordt wat hierboven beschreven is. Mocht blijken dat er een andere behoefte is in de markt dan biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om de woningbouwtitels onderling tussen de planlocaties uit te wisselen. Daarbij geldt wel dat het maximale aantal wooneenheden is vastgesteld op 28. Uitgangspunt daarbij is ook altijd dat de bestaande stedenbouwkundige rooilijnen in acht genomen worden. Voor ondergeschikte aanpassingen of afwijkingen is in de planregels een stedenbouwkundige borging opgenomen met een planologisch afwijkingsbesluit.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

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

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

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

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

Bij onderhavige ontwikkeling zijn geen belangen van de SVIR in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

- Rijkswaagen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Bovengenoemde nationale belangen zijn niet van toepassing bij onderhavige ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

- de behoefte aan die ontwikkeling;
- 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.

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

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

Uit de jurisprudentie van de afdeling blijkt dat bij een woningbouwontwikkeling vanaf 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat derhalve de behoefte aan deze ontwikkeling aangetoond dient te worden. Ten behoeve hiervan is in bijlage 2 een memo opgenomen waarin de behoefte aan onderhavige ontwikkeling nader wordt toegelicht.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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

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

Het POL2014 gaat uit van 2 Limburgse principes:

1. Kwaliteit centraal. Meer stad, meer land, van scheiden naar verweven functies, inspiratie door kwaliteitsbewustzijn, een grens die verbindt en zorgvuldig omgaan met onze voorraden.
2. Uitnodigen centraal. Uitnodigen en inspireren, een selectieve provincie, dynamisch voorraadbeheer, stimuleren van voorlopers, kwaliteitsbewust ontwikkelen, instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren.

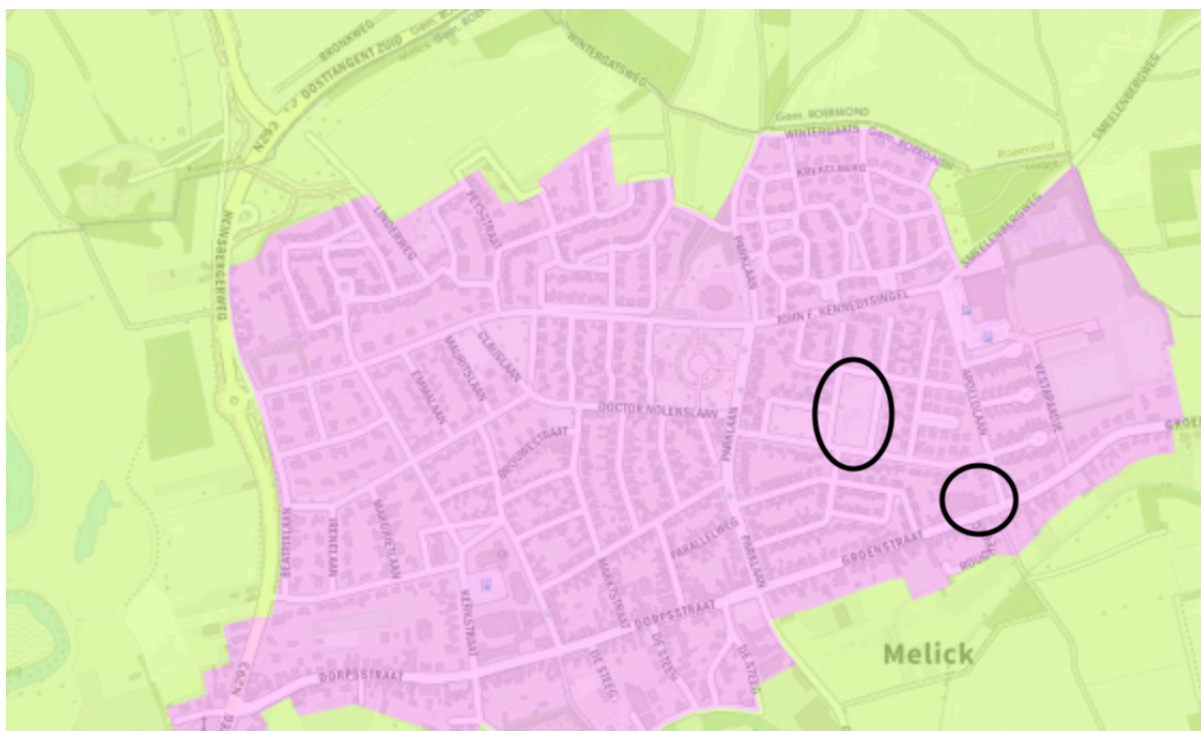
Visie Midden-Limburg

Het woon- en leefklimaat van Midden-Limburg is van een hoog niveau. De woningmarkt biedt voldoende woningen, van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De steden en dorpen hebben zich ontwikkeld tot vitale gemeenschappen met een sterke sociale structuur en voldoende beschikbare voorzieningen. Zowel sociaal, cultuur als onderwijs, waarbij stad en platteland hand in hand gaan.

De focus in het POL2014 is gericht op de fysieke en ruimtelijke opgaven en keuzen. Daarbij is er zowel een kwalitatieve als kwantitatieve opgave. Op woongebied vindt er de komende 10 tot 15 jaar een demografische transitie plaats waarbij de woningmarkt zal moeten meebewegen. Herstructurering is daarbij een belangrijk onderdeel.

Zonering wonen en leefbaarheid

Op kaart 6 'Wonen en Leefbaarheid' is het plangebied aangeduid als 'bebouwd gebied', gelegen in de kern van Melick. De zone 'bebouwd gebied' wordt gekenmerkt als woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De zone biedt ruimte voor duurzame ontwikkeling van woningen, in relatie tot de regionale woningvoorraad. Woningen vormen daarbij het hart voor de leefomgeving.



Afbeelding 8: Uitsnede POL-kaart 6: Wonen en leefbaarheid

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herstructurering van een 'rotte plek' en de sanering van een bedrijfslocatie (locatie 1) die niet passend is in een woongebied. Daarmee past onderhavige ontwikkeling binnen de kaders van het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

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

De Omgevingsverordening stelt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan dit artikel vindt plaats in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roerdalen 2030

In deze visie, vastgesteld op 20 december 2012, geeft de gemeente blijk van een ambitieuze maar realistische kijk op de toekomst, waarbij niet de kwantiteit maar kwaliteit en kleinschaligheid leidend zijn.

In een landelijke regio als Roerdalen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit uitgangspunt ten aanzien van de kwantitatieve normering is verder uitgewerkt in de regionale structuurvisie wonen.

Kwalitatief treedt er steeds meer leegstand op in Roerdalen hetgeen de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente niet ten goede komt. Het voormalige garagebedrijf Geleen is daar een goed voorbeeld van. Gelet op het feit dat het hier gaat om een herstructurering en op beide locaties (voormalige garagebedrijf en de voormalige basisschool) sprake is van een inbreidingslocatie past deze ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

Wat betreft het thema 'zorg en gezondheid' wordt in de structuurvisie onderschreven dat sprake van demografische ontwikkelingen die mogelijk leiden tot een andere en grotere zorgbehoefte. De zorg zal daarbij met name gericht moeten worden op senioren en minder mobiele groepen. Om aan te kunnen sluiten bij deze ontwikkelingen wordt ruimte geboden voor initiatieven die hier een bijdrage aan leveren. De combinatie van wonen en een maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een woon-zorgconcept past bij deze uitgangspunten uit de structuurvisie.

Tevens is in de Structuurvisie Roerdalen 2030 het gemeentelijke kwaliteitsmenu (LKM+) opgenomen. Voor woningbouwontwikkelingen in de kern geldt in dit geval module 12 'Projectmatige woningbouw'. Voor deze module geldt dat maatwerkafspraken worden gemaakt via de grondexploitatie. In onderhavige situatie is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Aangezien sprake is van een herontwikkeling van een zogenaamde 'rotte plek' in de gemeente wordt met de sanering van het voormalige garagebedrijf een behoorlijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd hetgeen past binnen de kaders van het LKM+

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

In 2014 is de eerste regionale Structuurvisie Wonen (Zorg en Woonomgeving) vastgesteld door alle gemeenten in de regio Midden-Limburg. In 2018 is deze visie geactualiseerd en vervangen door de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021. Op basis van nieuwe bevolkings- en huishoudensprognoses en de resultaten van een uitgevoerd woningmarktonderzoek zijn nieuwe kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over de woningvoorraad en planvoorraad.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een onderbouwing opgesteld in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarin is tevens de toelichting op de Structuurvisie opgenomen (bijlage 2). Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen de opgestelde kaders van deze regionale structuurvisie.

4. Ruimtelijke en functionele aspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

In het vigerende bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen' zijn de archeologische verwachtingswaarden vertaald in dubbelbestemming. Het plangebied kent de volgende dubbelbestemmingen:

Locatie 1 - Groenstraat / Apollolaan

Locatie 1 kent de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 7". Daarbij geldt dat voor het bebouwen van gronden met deze bestemming geldt dat gebouwd mag worden krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen mits de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 10.000 m² bedraagt en de maximum ondergrondse bouwdiepte maximaal 40 cm bedraagt.

Een klein gedeelte aan de zuidzijde van het plangebied kent de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Daarbij geldt dat voor het bebouwen van gronden met deze bestemming geldt dat gebouwd mag worden krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen mits de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 250 m² bedraagt en de maximum ondergrondse bouwdiepte maximaal 40 cm bedraagt.

De referentie maten worden met voorliggend plan niet overschreden. Bovendien is ter plaatse sprake van een geroerde grond als gevolg van eerdere bouwactiviteiten en het later verwijderen van een olietank en funderingen. Dit getuige de boorprofielen uit de bodemonderzoeken ten behoeve van de milieuhygiëne.

Locatie 2 - Marie Koenenstraat

De locatie Marie Koenenstraat kent de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 6". Daarbij geldt dat voor het bebouwen van gronden met deze bestemming geldt dat gebouwd mag worden krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen mits de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 2.500 m² bedraagt en de maximum ondergrondse bouwdiepte maximaal 40 cm bedraagt. Tevens heeft een klein deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 7" zoals ook aanwezig op locatie 1.

Ook hier geldt dat de referentie maten met voorliggend plan niet worden overschreden. Bovendien is ter plaatse sprake van een geroerde grond als gevolg van de bouw- en sloopactiviteiten ten behoeve van de eerdere aanwezige basisschool. Dit blijkt ook uit de boorprofielen uit de bodemonderzoeken ten behoeve van de milieuhygiëne

Conclusie luidt dat een archeologische verwachtingswaarde niet in de weg staat aan de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Water

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

Locatie 1 – Groenstraat / Apollolaan

Op deze locatie is momenteel een garagebedrijf gelegen met bijbehorende verharding. Door de sloop van het garagebedrijf en de ontwikkeling van een maatschappelijke voorziening in combinatie met woningbouwontwikkeling zal het verharde oppervlak niet toenemen. Gelet op het feit dat een gedeelte van het plangebied straks gebruikt zal worden als tuin en groen is zelfs de verwachting dat dit een positief bijdrage zal leveren aan de afvoer van water. Tevens zal in de nieuwe situatie voorzien worden in de afkoppeling van al het hemelwater. Hetgeen in de huidige situatie niet het geval is.

Locatie 2 – Marie Koenenstraat

Op de tweede locatie is planologisch gezien een bebouwing mogelijk van maximaal 50% van de planlocatie waarbij tevens een groot gedeelte in het verleden verhard is geweest ten behoeve van de speelplaats. Hetgeen planologisch ook toegestaan is. Door de ontwikkeling van 25 woningen in combinatie met tuinen en groen zal ook hier geen sprake zijn van een toename van verhard oppervlak. Het hemelwater zal daarnaast per woning met individuele voorzieningen worden vastgehouden en geïnfiltreerd. De situatie gaat er dus op vooruit.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Flora en fauna

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Quick scan flora en fauna

Gelet op het feit dat voormalige garagebedrijf nog aanwezig is en gesloopt moet worden om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Ecolybrum op 25 juni 2019 (bijlage 3).

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

- Ter plekke van de bebouwing zijn geen jaarrond beschermde nestlocaties aanwezig van broedvogels;
- Effecten op nabij aanwezige (beperkt aantal soorten) broedvogels kan voorkomen worden door de werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de broedperiode, of te starten voorafgaande aan de broedperiode;
- In de bebouwing is het aanwezig zijn van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen eveneens geheel uit te sluiten, vanwege de ongeschiktheid van de bebouwing;
- Ter plekke van de bebouwing is het aanwezig zijn van overige beschermde soorten geheel uit te sluiten. Effecten hierop zijn dan ook geheel uit te sluiten;
- In het kader van de Wet Natuurbescherming kan op voorhand gesteld worden dat de voorgenomen werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden, zoals beoogd. Effecten op beschermde soorten en daarmee overtredingen in het kader van de Wet Natuurbescherming treden niet op.
- Gebleken is dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van beschermde gebieden in het kader van het Nationaal Natuur Netwerk en/of Natura 2000. Effecten op beschermde gebieden zijn op voorhand geheel uit te sluiten.
- Een ontheffingsaanvraag voor de werkzaamheden en het treffen van mitigerende maatregelen is eveneens niet noodzakelijk. Nader onderzoek is eveneens niet noodzakelijk.

Gelet op de conclusies uit het onderzoek kan gesteld worden dat zowel ten aanzien van de soortenbescherming als ten aanzien van de gebiedsbescherming onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen oplevert.

4.4 Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor alle nieuwbouwplannen geldt dat zij moeten voldoen aan de parkeernormen. Bij de gemeente Roerdalen worden de beleidsregels gevolgd zoals die door CROW zijn opgesteld in publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren, Van parkeercijfers naar parkeernormen".

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een parkeerberekening gemaakt voor beide locaties. Deze is opgenomen in bijlage 4.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan een flexibele invulling kent en de parkeernormen wijzigen bij het wijzigen van het woningtype zal de parkeernormering per type woning in het bestemmingsplan als voorwaarde worden opgenomen. Daarbij maken wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet dat een afwijkingsbesluit nodig is. Parkeren is alsdan een afwegingsgrond.

Verkeer

Wat betreft de ontsluiting voor beide locaties geldt dat er reeds verkeersintensieve functies planologisch zijn geprojecteerd op beide locaties. Ter plaatse van locatie 1, de Groenstraat/Apollolaan geldt dat zowel de Groenstraat als de Apollolaan geschikt zijn om verkeersbewegingen ten behoeve van een woonfunctie en/of maatschappelijke functie adequaat te kunnen afwikkelen. Beide vervullen nu de functie van doorgaande weg in het dorp Melick waarbij er geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Voor locatie 2, de Marie Koenenstraat, geldt dat deze locatie via vijf zijden ontsloten kan worden. De ontsluiting via 1) de J.F. Kennedysingel / Emile Seipgensstraat, 2) de Apollolaan / Emile Seipgensstraat 3) de Parklaan / Jacques Schreursstraat, 4) de Apollolaan / Jacques Schreursstraat of 5) de Edmond Jasparsstraat / Jacques Schreursstraat. Gelet op het feit dat spreiding van de verkeersaantrekkende werking van deze woningbouwlocatie mogelijk is zijn er geen verkeerskundige belemmeringen ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

4.5 Bodem

Bodemkwaliteit

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

Voor beide locaties is een bodemonderzoek uitgevoerd. Tevens is voor de locatie Groenstraat / Apollolaan een asbestinventarisatierapport opgesteld.

Bodemonderzoek

Locatie 1 – Groenstraat / Apollolaan

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door SGS Search d.d. 13 februari 2019 met projectnummer 25.18.00624.1 (bijlage 5). Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Aan de hand van de beschikbare historische gegevens is het onderzoek uitgevoerd met als basis een verdachte locatie vanwege het historisch gebruik als garagebedrijf inclusief ondergrondse tanks, olie-vetafscheider, bovengrondse opslag afgewerkte olie en accu's, ondergrondse huisbrandolie tank en ondergrondse hydraulische cilinders van de hefbrug. Doel van het onderzoek is het vaststellen of op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond ter plaatse van de verdachte deellocaties (A t/m H) geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of vluchtige aromaten zijn aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Ter plaatse van het overige terreindeel (deellocatie I) zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kobalt, zink, PAK en PCB aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese "verdachte locatie" juist is. Derhalve is er, mede gezien de huidige bestemming van de locatie, geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidig c.q. toekomstig (gelijksoortig) gebruik van de locatie.

Locatie 2 – Marie Koenenstraat

In 2018 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy voor de locatie Marie Koenenstraat. Het betreft een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek. Het rapport d.d. 4 april 2018 met kenmerk 5513.001 is toegevoegd in bijlage 6.

Uit het uitgevoerde vooronderzoek is gebleken dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrond- waarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek wordt geconcludeerd dat de boven- ondergrond (plaatselijk) licht verontreinigd is met kobalt. Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden. De analyseresultaten zijn tevens indicatief getoetst aan de Regeling bodemkwaliteit (Rbk). Alle gehalten voldoen ruim aan de kwaliteit "wonen"; alle grondmengmonsters zijn indicatief beoordeeld als "altijd toepasbaar". De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er met betrekking tot deze parameters, geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de verkoop van de onderzoekslocatie.

Tevens is gekeken naar de aanwezigheid van asbest in de bodem. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem en kan de locatie als onverdacht en niet verontreinigd met asbest worden beschouwd. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Asbestinventarisatie

Gelet op het feit dat op locatie 1 nog een garagebedrijf aanwezig is tevens een asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd door CSI Abest Inventarisatie. Het rapport d.d. 12 februari 2019 met kenmerk 19-0674EJ.33 is toegevoegd in bijlage 7.

Naar aanleiding van deze inventarisatie is er geen reden voor een aanvullend onderzoek. Wel wordt geadviseerd om het asbesthoudende materiaal dat aanwezig is te laten verwijderen door een erkend en deskundig sloopbedrijf. Bij het daadwerkelijk verwijderen kan het voorkomen dat er ondanks de uitgevoerde inventarisatie toch nog onvoorzien asbest wordt aangetroffen. Dit dient door een asbestverwijderingsbedrijf gemeld te worden aan het inventarisatiebedrijf.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Geluid

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

Over een groot gedeelte van Melick, waaronder het volledige plangebied, is de dubbelbestemming "Geluidzone – industrie" gelegen. Daarbij geldt dat:

"Ter plaatse van de aanduiding "Geluidzone – industrie" is de bouw van een woning of een ander geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder niet toegestaan, tenzij:

- a. voor de betrokken woning of het betrokken gebouw een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is verleend vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A).

Op basis van bovenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K+ adviesgroep. Dit rapport, dat is opgeleverd op 16 augustus 2019 met kenmerk QR/QR/M17 716.401 is toegevoegd in bijlage 8.

Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel te bepalen ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Groenstraat, Apollolaan, Jacques Schreursstraat en industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein Heide Roerstreek.

De beide woningbouwlocaties liggen in een 30 km/h gebied. Vanwege wegverkeerslawaai worden in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd. In het kader van de goede ruimtelijke afweging zijn de gevelbelastingen toch bepaald.

Op basis van het aspect industrielawaai wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Op basis daarvan is een Hogere grenswaardebesluit voor onderhavige ontwikkeling niet noodzakelijk.

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

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

Gele op bovenstaande valt het project ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate". Op basis van bovenstaande kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Externe Veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

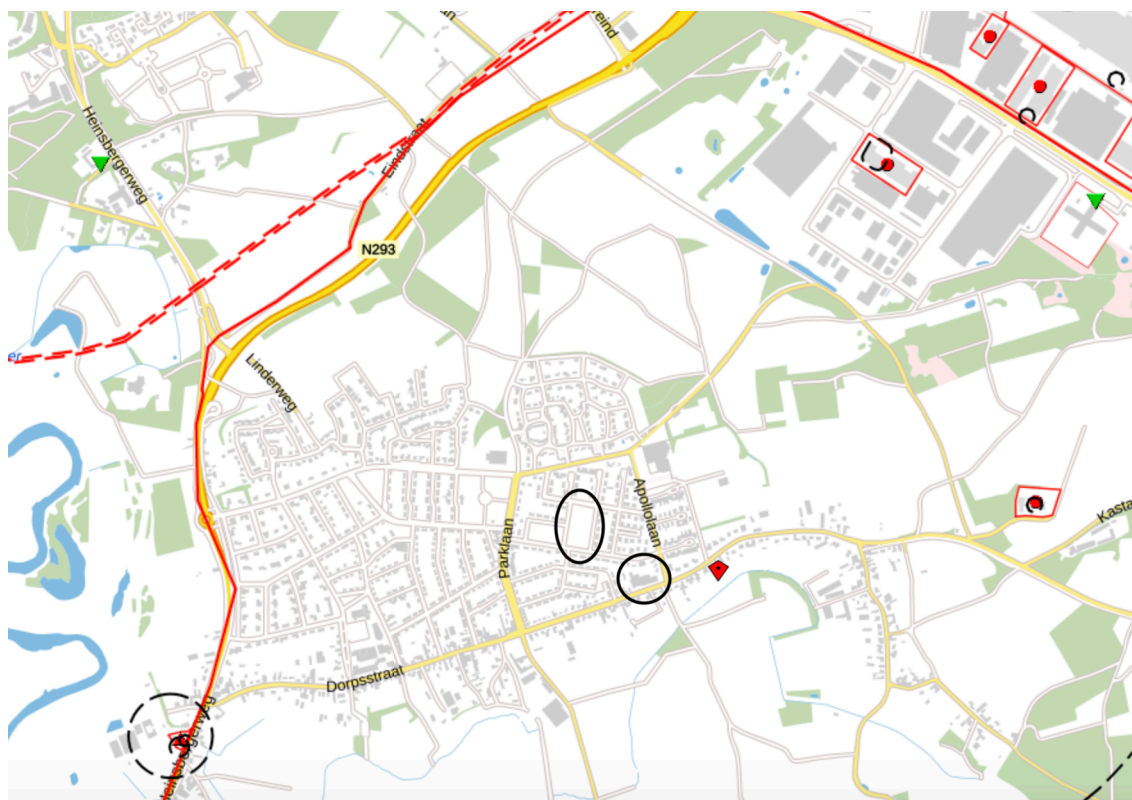
Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Binnen de 10-6/jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Binnen het invloedsgebied is een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing. De specifieke eisen hieraan zijn vastgelegd in de besluiten Bevi, Bevb en Bevt.



Afbeelding 9: Uitsnede Risicokaart

Op basis van bovenstaande uitsnede uit de risicokaart kan opgemerkt worden dat in de nabijheid van het plangebied geen objecten voorkomen met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid. De afstand tot de dichtstbijzijnde risicovolle transportas, de provinciale weg N293, bedraagt ruim 1000 meter van locatie 1 en ruim 850 meter van locatie 2. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is het Esso tankstation dat is gelegen langs de provinciale weg N293 op eveneens een afstand van circa 1000 meter.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 M.e.r.-beoordeling

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of deze nadelige milieugevolgen hebben. In het besluit m.e.r. geldt voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit onderdeel C een m.e.r. plicht. Voor activiteiten genoemd in onderdeel D geldt een m.e.r. beoordelingsplicht waarbij gekeken moet worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Onderhavig plan voorziet in de realisering van maximaal 28 woningen en een maatschappelijke voorziening. Dit op locaties waar voorheen een garagebedrijf en basisschool gelegen waren. De beoogde ontwikkeling komt daarmee niet voor in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. Derhalve is een (vormvrije) m.e.r. beoordeling niet aan de orde.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Onderhavige plangebied kan aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Zowel wonen, bedrijvigheid, dienstverlening, detailhandel als ook maatschappelijke functies komen voor in de omgeving van het plangebied.

Aan de noordzijde van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen met de specifiek aanduiding 'nutsvoorziening'. Deze locatie is uitsluitend bestemd voor een nutsvoorziening. Deze functie kent geen richtlijnen ten aanzien van de afstand tot gevoelige objecten. Aangezien deze voorziening reeds jaren geprojecteerd is te midden van woonbestemmingen levert deze functie geen belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.

Het plan voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Om die reden is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De realisering van onderhavig ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee verder niet aan de orde.

Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Bij sprake van planschade zijn de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de overeengekomen anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun mogelijke belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie Limburg.

Inspreek- en zienswijzenprocedure en Crisis- en herstelwet

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Indien nodig wordt het plan als gevolg van deze zienswijzen aangepast, waarna het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Het plan heeft vanaf 9 september gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord met een nota bij het vaststellingsbesluit. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld.

Op de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepsschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is

7. Juridische planbeschrijving

7.1 Onderdelen bestemmingsplan

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

7.2 Toelichting op verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3 Toelichting regels

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Artikel 3: Wonen

Wat betreft de bestemming wonen is aansluiting gezocht bij de woonbestemming uit het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'. Ten aanzien van de bouwhoogtes geldt dat een maximale goot- en bouwhoogte is toegestaan van respectievelijk 6,5 en 10 meter.

Artikel 4: Gemengd-1

Voor de bestemming 'Gemengd-1' is aansluiting gezocht bij de centrumbestemming uit het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'. Zowel een maatschappelijke voorziening als wonen wordt daarbij mogelijk gemaakt.

Artikel 5: Tuin

Ook ten aanzien van dit artikel is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.

Artikel 6: Verkeer

Ook ten aanzien van dit artikel is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan '1^e herziening Kernen Roerdalen'.

Algemene regels

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

Overgangs- en slotregels

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