



Uw kenmerk

Ons kenmerk

Inlichtingen

Z/20/1523562

Dienstverlening

Onderwerp

Omgevingsvergunning
besluit

Datum

17 januari 2023

Contactgegevens

0475-255100
info@roerdalen.nl

Geachte ,

Namens  heeft u op 17 december 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 10 appartementen op het adres hoek Grootestraat / Boomgaardstraat te Vlodrop, kadastraal bekend gemeente Vlodrop, sectie F, nummer 382 bij ons ingediend. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/1523562. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo).

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning **onder voorwaarden** te verlenen. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 2 november 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.



* Z O C 4 F 8 3 3 A 2 1 *

In werking treden vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn tegen het besluit bij de Voorzieningenrechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De in bijlage(n) (2 en verder) vermelde bescheiden dient de vergunninghouder nog ter beoordeling aan te leveren. Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van de website www.omgevingsloket.nl van de Rijksoverheid.

Leges

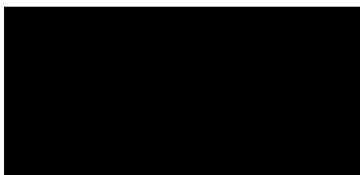
Overeenkomstig de gemeentelijk legesverordening is [REDACTED] voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd en ontvangt hiervoor een nota. Deze wordt separaat verzonden. De leges zijn als volgt opgebouwd en bedragen:

Code	Omschrijving	Bedrag
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Wij verzoeken u om de inhoud van deze brief aan [REDACTED] kenbaar te maken.
Als u nog vragen heeft, dan kunt u van maandag t/m donderdag van 9.00 uur tot 17.00 uur en op vrijdag van 9.00 uur tot 12.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via het telefoonnummer 0475-255 100.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Roerdalen,
Teammanager Vergunningen



Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht.

Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de datum;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en;
- d. de redenen van het beroep (motivering).

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de Rechtbank Limburg, www.rechtspraak.nl.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening schriftelijk indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt uw beroep en een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z/20/1523562 voor het project het bouwen van 10 appartementen op het adres hoek Grootestraat / Boomgaardstraat te Vlodrop, kadastraal bekend gemeente Vlodrop, sectie F, nummer 382

- 1 EPC_woning2_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 2 Aanvraagdocument, ontvangen op 17 december 2020;
- 3 020035-S1_sit_bestaand_18-09-2020_PDF, ontvangen op 17 december 2020;
- 4 020035-S2_sit_nieuw_18-09-2020_PDF, ontvangen op 17 december 2020;
- 5 Berekening_bouwbesluit_2020-11-26_XH_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 6 De_Waag_20249_10_app_Vlodorp_TOC100a_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 7 Waag_Statistische_Berekening_27-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 8 EPC_woning4_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 9 EPC_woning6_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 10 EPC_woning7_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 11 EPC_woning8_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 12 EPC_woning9_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 13 020035_MPG_25-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 14 020035-B7_kap_11-12-2020_PDF, ontvangen op 17 december 2020;
- 15 020035-B9_BB_verd_11-12-2020_PDF, ontvangen op 17 december 2020;
- 16 De_Waag_20249_10_app_Vlodorp_TOC101_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 17 De_Waag_20249_10_app_Vlodorp_TOC102_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 18 De_Waag_20249_10_app_Vlodorp_TOC103_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 19 EPC_woning1_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 20 EPC_woning3_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 21 EPC_woning5_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 22 EPC_woning10_V1_09-11-2020_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 23 GA201009-R01-V1_pdf, ontvangen op 17 december 2020;
- 24 97N01a-brandoverslag-3_augustus_2021_pdf, ontvangen op 28 september 2021;
- 25 020035-B1_gev_28-09-2021_PDF, ontvangen op 28 september 2021;
- 26 veilig_onderhoud_gebouwen_30-06-2021_pdf, ontvangen op 28 september 2021;
- 27 020035-B3_verd-drsn_28-09-2021_PDF, ontvangen op 28 september 2021;
- 28 20035-B5_verdvl1-kap_berg_28-09-2021_PDF, ontvangen op 28 september 2021;
- 29 020035-B6_verdvl2_28-09-2021_PDF, ontvangen op 28 september 2021;
- 30 020035-B7_kap_28-09-2021_PDF, ontvangen op 28 september 2021;
- 31 020035-B8_BB_beg_28-09-2021_PDF, ontvangen op 28 september 2021;
- 32 020035-B9_BB_verd_28-09-2021_PDF, ontvangen op 28 september 2021;
- 33 De_Waag_20249_10_app_Vlodorp_TOC101a_pdf, ontvangen op 29 september 2021;
- 34 020035-B4a_fund_07-10-2022_PDF, ontvangen op 10 oktober 2022;
- 35 020035-B2_beg-gev_berg_14-10-2022_PDF, ontvangen op 14 oktober 2022;
- 36 B04_21298401N_pdf, ontvangen op 14 oktober 2022;
- 37 P03627_Bijlagenboek_20230110_pdf, ontvangen op 12 januari 2023;
- 38 P03627_RO_20230109_pdf, ontvangen op 12 januari 2023;
- Gele kaart, waarop de start van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven, uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden;
- Groene kaart, waarop de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden wordt aangegeven.

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit;

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- Het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening;
- Het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- De redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie “woonfunctie” conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag onder voorwaarden voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie “*hoek Grootestraat / Boomgaardstraat te Vlodrop, kadastraal bekend gemeente Vlodrop, sectie F, nummer 382 sectie*” is het bestemmingsplan “1e herziening Kern en Roerdalen” van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming “Horeca”. Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksvoorschriften. In bijlage 3 kunt u lezen waarom wij toch besluiten de vergunning te verlenen.

Welstand

Het bouwplan is gelegen in een welstandsvrij gebied en daarom niet voorgelegd aan de omgevingscommissie.

Verdere overwegingen:

Parkeren

CROW Richtlijnen Parkeren en verkeersgeneratie

Voor zowel huur als koop wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,5 pp per appartement. Dit houdt in dat er 15 pp op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Op eigen terrein is hier niet voldoende ruimte voor.

Echter voor elke appartement wat er gebouwd gaat worden dient er zeker minimaal 1 pp op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dus minimaal 10 pp op eigen terrein. De overige 5 pp kunnen gevonden worden in de openbare ruimte. Alleen kunnen hier geen rechten aan ontleend worden i.v.m. gebruik ervan.

2. Voorschriften

Geluid

Onderdeel van het plan is de aanleg en instandhouding van een geluidwerende voorziening van 3,25 meter hoog. Het achter terrein mag niet in gebruik worden genomen als het scherm niet geplaatst wordt.

Archeologie

Er dient tijdig, ten behoeve van de archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden, in aansluiting op het programma van eisen voor de proefsleuven, een plan van aanpak bij het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt ingediend. Na sloop van de bestaande bebouwing dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden voordat met de nieuwbouw kan worden gestart.

Constructie

Constructie Noodtrappenhuizen 3 weken voor aanvang ter controle indienen, na goedkeuring Hoofdconstructeur.

Bodem

1. Indien tijdens de ontgravingwerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit bij ons gemeld te worden. Er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens door ons toestemming is gegeven;
2. De bij het ontgraven van eventuele funderingen, kelders en kruipruimten vrijkomende grond zowel van de bovengrond als de ondergrond geldt dat deze ter plaatse zoveel mogelijk moet worden hergebruikt;
3. Bij aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en / of bouwstoffen gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek. Voor meer informatie hierover verwijzen we u korthedshalve naar de internetsite <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl> en <https://www.bodemplus.nl/>
4. Eenieder die op of in de bodem handelingen verricht die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd;
- Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Roerdalen, te raadplegen via www.overheid.nl (wet- en regelgeving);
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond;
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken;
- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen erfdienstbaarheid;
- Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen;
- Zoals omschreven in Bijlage 1 ontvangt u met deze beschikking een gele en een groene kaart. De gele kaart is de startmelding van de bouwwerkzaamheden en de groene kaart als gereed melding van de bouwwerkzaamheden. U dient deze kaarten bij, respectievelijk, de start en het gereed melden van de bouwwerkzaamheden aan ons toe te sturen.

Bouwbesluit 2012

Artikel 8.1.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3. Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in de onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤60 dB(A)	>60 dB(A)	>65 dB(A)	>70 dB(A)	>75 dB(A)	>80 dB(A)
max. blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Artikel 8.4. Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen 2006”.

Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

Voordat u begint met uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden, is het voor u belangrijk dat u weet waar (elektriciteits)kabels en/of (gas)leidingen liggen. Zo voorkomt u graafschade. Ook kan de aanwezigheid van kabels en/of leidingen beperkingen voor uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden met zich meebrengen. Voor de aanvang van de (bouw- en/of graaf)werkzaamheden moet u zich als vergunninghouder daarom volledig op de hoogte stellen van de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen. Hiertoe doet u een KLIC-melding bij het Kadaster. Via KLIC verstrekt het Kadaster informatie over de ligging van kabels en leidingen. Voor actuele informatie verwijzen u naar: <https://www.kadaster.nl/klic-wion> of klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

Geen eigenaar van de grond?

Wilt u gebruik maken van deze omgevingsvergunning, maar bent geen eigenaar van de grond waarop deze vergunning betrekking heeft? Dan heeft u naast deze vergunning ook toestemming nodig van de eigenaar.

Dit is geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Oók als de gemeente eigenaar van de grond is heeft u toestemming nodig om te bouwen of werkzaamheden te verrichten zoals in de omgevingsvergunning is opgenomen. Het hebben van deze vergunning is hiervoor niet voldoende.

Voor toestemming van de gemeente dient u contact op te nemen met de afdeling Grondzaken van de gemeente.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften

Kennisgevingen

De onderstaande werkzaamheden moeten tenminste 2 dagen, voorafgaande aan de start van het werk, worden gemeld aan de gemeente Roerdalen.

Werkzaamheid:	Wijze van melden:
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	schriftelijk met gele kaart
Aanvang van de grondverbetering	mondeling of schriftelijk
Het gereedkomen van elk onderdeel van de betonwapening voorafgaande aan het betonstorten	mondeling of schriftelijk
de aansluiting van de riolering	mondeling of schriftelijk
Het plaatsen van de dakconstructie of het stellen van de staalconstructie	mondeling of schriftelijk
De ruwbouw gereed is	mondeling of schriftelijk
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	schriftelijk met groene kaart

Nog aan te leveren documenten

De onderstaande documenten moeten, tenzij anders vermeldt, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten door ons zijn ontvangen.

Document	Wijze van aanleveren
Constructie Noodtrappenhuizen 3 weken voor aanvang ter controle indienen, na goedkeuring Hoofdconstructeur.	Schriftelijk
Er dient tijdig, ten behoeve van de archeologische begeleiding van de werkzaamheden, in aansluiting op het programma van eisen voor de proefsleuven, een plan van aanpak bij het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt ingediend.	Schriftelijk

Mondeling	Telefonisch aan de afdeling Dienstverlening van de gemeente Roerdalen via telefoonnummer 0475-255 100;
Schriftelijk	Per post aan de gemeente Roerdalen o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning ; Per e-mail aan de gemeente Roerdalen via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. aanvullende stukken omgevingsvergunning; Via het Omgevingsloket via dossiernummer 5673711.

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Algemeen

Het bouwplan betreft het bouwen van 10 appartementen.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het perceel 'hoek Grootestraat / Boomgaardstraat te Vlodrop' is gelegen in het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen';
- De bouwwerken/werkzaamheden die worden opgericht/uitgevoerd hebben ingevolge het bovengenoemde bestemmingsplan de volgende bestemmingen:
 - Bestemming: "Horeca";
 - Dubbelbestemming: "Waarde – Archeologie 4";
 - Gebiedsaanduiding: "Milieuzone – Roerdalslenk II";
- Het plan in strijd is met artikel 10.1 (Bestemmingsomschrijving):
Het gebruik van de gronden voor wonen, niet zijnde in een bedrijfswoning, is niet passend binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan;
- Het plan in strijd is met artikel 10.2.1.a en c:
 - a. *gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;*
Het complex wordt aan de oost- en westzijde gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd;
 - c. *de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte' is aangegeven.*
Ter plaatse zijn een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 7 meter aangegeven; met het plan komen deze op respectievelijk minimaal 6,42 meter en 10,60 meter;
- Het plan in strijd is met artikel 10.2.4
De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

<i>Bouwwerken geen gebouw zijnde</i>	<i>Maximum bouwhoogte</i>
<i>Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde</i>	<i>3 meter</i>

Niet akkoord, het geluidsscherm wordt 3,25m hoog;

- Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is voor het aanleggen van oppervlakteverhardingen, terreininrichting en eventuele andere werken of werkzaamheden niet vereist op is grond van deze bestemming;
- De gebiedsaanduiding "Milieuzone – Roerdalslenk II" geen belemmeringen vormt voor het voorgenomen plan omdat de grond niet meer dan 30 meter wordt geroerd.

Omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een buitenplanse afwijking wenselijk is.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden.

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, en geen kleine buitenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking wenselijk is.

- Het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken;
- De aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat die voldoet aan de eisen die artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht en de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening daaraan stellen;

Motivering

Beleidsmatig

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan '1° herziening Kern en Roerdalen' heeft de locatie Grootestraat 36 Vlodrop de bestemming 'Horeca'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten met de daarbij behorende magazijnen en bergingen, voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning. Het gewenste nieuwe gebruik is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

Uw verzoek voldoet echter wel aan de spelregels voor wonen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Zo is sprake van het bouwen voor doelgroepen, op basis van regionale afspraken, op een inbreidingslocatie. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is in de kwaliteitsenvelop voor Vlodrop (onder andere) aangegeven dat er een kwalitatief accent ligt op appartementen met lift. Het gewenste plan voorziet in de realisatie van levensloopbestendige appartementen met lift en sluit daarmee aan bij de woonbehoefte in Vlodrop. Het bouwplan is opgenomen op de planvoorraadlijst (01-01-2022) en hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Beleidsregel compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen 2022.

Ruimtelijk

Met dit plan wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren die ten grondslag lagen aan het eerder afgewezen principeverzoek dat zag op de nieuwbouw van 16 appartementen ter plaatse.

In november 2018 hebben wij al aangegeven dat een herbestemming naar wonen ter plaatse van de Grootestraat 36 in Vlodrop functioneel gezien een wenselijke ontwikkeling is. Hierbij zijn destijds wel de volgende, ruimtelijke, voorwaarden gesteld:

- er moet sprake zijn van een goed stedenbouwkundig plan, waarbij rekening wordt gehouden met de ligging op een hoek- en zichtlocatie en aangesloten wordt bij de bouwhoogte van omliggende bestaande (woon)bebouwing welke uit maximaal twee bouwlagen met kap bestaat;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Aan deze voorwaarden wordt met onderhavig verzoek voldaan. Door de realisatie van het plan wordt er voorkomen dat ter plaatse een potentiële rotte plek ontstaat. Daarnaast sluit de bouwhoogte aan bij de bouwhoogten in de omgeving en wordt met het plan op deze zicht- en hoeklocatie een passende stedenbouwkundige invulling gegeven die tevens bijdraagt aan een ruimtelijke versterking van de entree van Vlodrop.

- Een anterieure overeenkomst, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen maakt deel uit van deze beschikking;
- Gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen activiteit op deze locatie.