



WIJZIGINGSPLAN

‘Dorpsstraat 77 Melick’

(NL.IMRO.1669.WPMLK2021DORPSST77-VG01)

- ☐ concept ontwerp
- ☐ voorontwerp
- ☐ ontwerp
- ☒ vastgesteld door burgemeester en wethouders gemeente Roerdalen

Rapportnummer: 20210102vaststelling - Apeladvies Horst - H. Engelen

IDnr: NL.IMRO.1669.WPMLK2021DORPSST77-VG01

Datum: 5 mei 2021/30 augustus 2021

Opdrachtgever: [REDACTED]

**Advies- en Projectbureau Engelen Limburg (Apeladvies),
Gasthuisstraat 69, 5961GA Horst, tel. 077-4003922-0642617410,
info@apeladvies.nl**

Inhoud

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding en planvoornemen	4
1.2. Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3. Planologische regeling bestaande en nieuwe situatie	7
1.3.1. Vigerend bestemmingsplan	7
1.3.2. Regeling wijziging bestemming	9
1.4. Leeswijzer	10
2. BELEIDSKADERS	11
Inleiding	11
2.1. Nationaal beleid	11
2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2. Algemene regels ruimtelijke ordening	11
2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	12
2.1.4. Nationaal Waterplan	12
2.1.5. Verdrag van Malta	13
2.1.6. Conclusie nationaal beleid	13
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	14
2.2.1. POL2014 / Omgevingsverordening Limburg	14
2.2.2. Conclusie provinciaal beleid	15
2.3. Gemeentelijk beleid	16
2.3.1. Structuurvisie Roerdalen 2030	16
2.3.2. LKM(+) Limburg Kwaliteitsmenu (LKM(+))	17
2.3.3. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021	17
2.3.4. Conclusie gemeentelijk beleid	17
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
Inleiding	18
3.1. Milieuonderzoek	18
3.1.1. Bodem	18
3.1.2. Geluid	19
3.1.3. Lucht	19
3.1.4. Externe veiligheid	20
3.1.5. Geur	20
3.1.6. Milieuzonering	21
3.2. Waterhuishouding en Hydrologie	22
3.3. Wet natuur bescherming en flora en fauna	22
3.4. Monumenten, archeologie en cultuurhistorie	25
3.5. Leidingen	25
3.6. Verkeer en parkeren	26
3.7. Duurzaamheid	26

4.	JURIDISCH PLAN	27
4.1.	Opbouw van de regels.....	27
4.2.	Opbouw van de verbeelding	27
4.3.	Toelichting op de regels	27
5.	HAALBAARHEID.....	28
5.1.	Economische haalbaarheid	28
5.2.	Maatschappelijke haalbaarheid	28
6.	Zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan.....	28

Bijlage: Bodemonderzoek HMB nr. 21211601H van 17 februari 2021

Bijlage: Geluidbelasting Heide Roerstreek

P.S. Voorzover de foto's en afbeeldingen afkomstig zijn van pdok en/of materiaal aan Apeladvies ter beschikking gesteld door betrokken partijen is de bron niet bij de afbeeldingen vermeld. Aanvullend is eventueel gebruik gemaakt van Google.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en planvoornemen

Inleiding

De initiatiefnemer verzocht de gemeente Roerdalen om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor het perceel Dorpsstraat 77 te Melick. Het agrarisch bedrijf is reeds voor 2000 beëindigd. Het vigerend bestemmingsplan laat niet toe dat de woning en het perceel voor een woonfunctie worden gebruikt. Dit kan alsnog worden toegestaan door de bestemming te wijzigen door het volgen van een planologische procedure.

De gemeente heeft in haar brief van 15 december 2020 medegedeeld in principe positief te staan tegenover het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. Het aanleveren van een wijzigingsplan inclusief bijbehorende onderzoeken;
- b. Dat voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 3.7.1. van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen';
- c. Het sluiten van een anterieure overeenkomst inclusief planschade;
- d. Het principebesluit is 1 jaar geldig.

Met de opstelling van voorliggend wijzigingsplan 'Dorpsstraat 77 Melick' wordt het vigerende bestemmingsplan gewijzigd onder de betreffende voorwaarden. Op de voorwaarden wordt in de komende hoofdstukken nader ingegaan.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het kadastraal perceel gemeente Melick en Herkenbosch sectie E nummer 4521, plaatselijk bekend als Dorpsstraat 77 te Melick.

Op afbeelding 1 is het deel van het perceel zichtbaar (groene omranding) dat het plangebied vormt.



Afbeelding 1: Op luchtfoto de kern Melick met markering van de locatie, de grens van het plangebied en de kadastrale kaart.

Dit plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern van Melick, gemeente Roerdalen. De gemeente Roerdalen ligt ten zuiden van de gemeente Roermond in Midden-Limburg.

De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen en enkele bedrijven, ten westen op nummer 71A een winkel voor visaas en hengelsportartikelen, op nummer 65 een cafetaria en ten zuiden daarvan op nummer 82 een café. Tenslotte is op nummer 96 een bedrijf gevestigd, zijnde een intensieve veehouderij. In tegenstelling tot de andere genoemde bedrijfslocaties ligt dit laatste bedrijf in het bestemmingsplan buitengebied.

Bestaande en nieuwe situatie

In de bestaande situatie is de locatie zoals die met name in afbeeldingen 1 is weergegeven bebouwd met een woning, een inpandige garage en een open loods.

In de nieuwe situatie zal de situatie blijven zoals die nu is met uitzondering van de open loods van circa 116 m², die zal worden gesloopt.

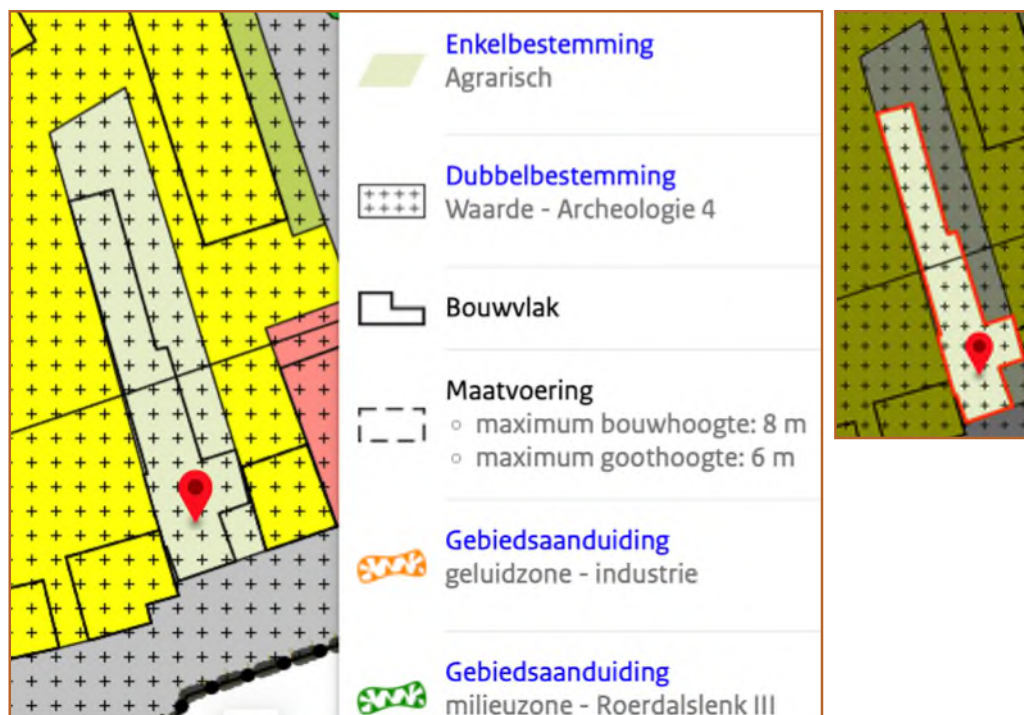
Stedenbouwkundig en ruimtelijk is er geen sprake van significante wijzigingen.



Afbeelding 2: Bestaande woning en aanhorigheden

1.3. Planologische regeling bestaande en nieuwe situatie

1.3.1. Vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 3: Uitsneden verbeelding bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' en 'Bouwvlak'

Het betreffend perceel kent de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', en 'Waarde - Archeologie 7' (noordelijk deel) en de verbeelding is verder voorzien van een bouwvlak, een maatvoering en 2 gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie' en 'milieuzone - Roerdalslenk III'.

Het gebruiken van de bedrijfswoning als een reguliere burgerwoning is niet toegestaan. Om dit mogelijk te maken dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd.

Het vigerend bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders ingeval sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf. Daarvan is reeds meer dan 20 jaar sprake. Een moderne agrarische bedrijfsvoering is gelet op de ligging van het perceel in de kern van Melick en gelegen tussen burgerwoningen niet of nauwelijks mogelijk.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien er wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen'. De gemeente heeft het voldoen aan die voorwaarden eveneens verbonden aan de principe-medewerking. Hierna komen de voorwaarden aan de orde.

- er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid.

Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe gebouwen en evenmin is er sprake van een uitbreiding van bestaande gebouwen. Er is daarentegen sprake van de sloop van een open loods met een oppervlakte van circa 116 m².

- de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming

De bestemming wordt gewijzigd in de vervolgfunctie 'Wonen' volgens het moederplan.

- na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft.

Artikel 17.2.3 van het moederplan staat de bestaande oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toe als maximaal toegestane oppervlakte zoals aanwezig op de eerste dag van de in werking trekking van het moederplan. De in het plan begrepen bouwwerken voldoen aan die voorwaarde en zijn dus toegestaan.

- er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden.

Er is geen sprake van enige bedrijfsactiviteit, noch van buitenopslag en aan de regels uit de bestemming 'Wonen' uit het moederplan wordt voldaan.

- de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit.

Er is geen sprake van een onevenredige grote publieks- en/of verkeersaantrekkende werking vanwege de vervolgfunctie i.c. Wonen. De infrastructuur is berekend op de genoemde vervolgfunctie.

- parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden.

Er is sprake van een inpandige garage. Ook indien die buiten beschouwing wordt gelaten is er sprake van een ruime mogelijkheid om binnen het bouwvlak te parkeren.

- detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming

Het plan voorziet niet in de uitoefening van detailhandel.

- horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming

Het plan voorziet niet in de uitoefening van horeca.

- een minicamping is toegestaan tot maximaal 40 standplaatsen

Het plan voorziet niet in de uitoefening van een minicamping.

- de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

De wijziging van agrarisch naar wonen is milieuhygiënisch inpasbaar (zie hoofdstuk 3.1)

- de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt

Deze bedrijven worden niet onevenredig beperkt in de bedrijfsvoering (zie hoofdstuk 3).

- het aantal woningen mag niet toenemen

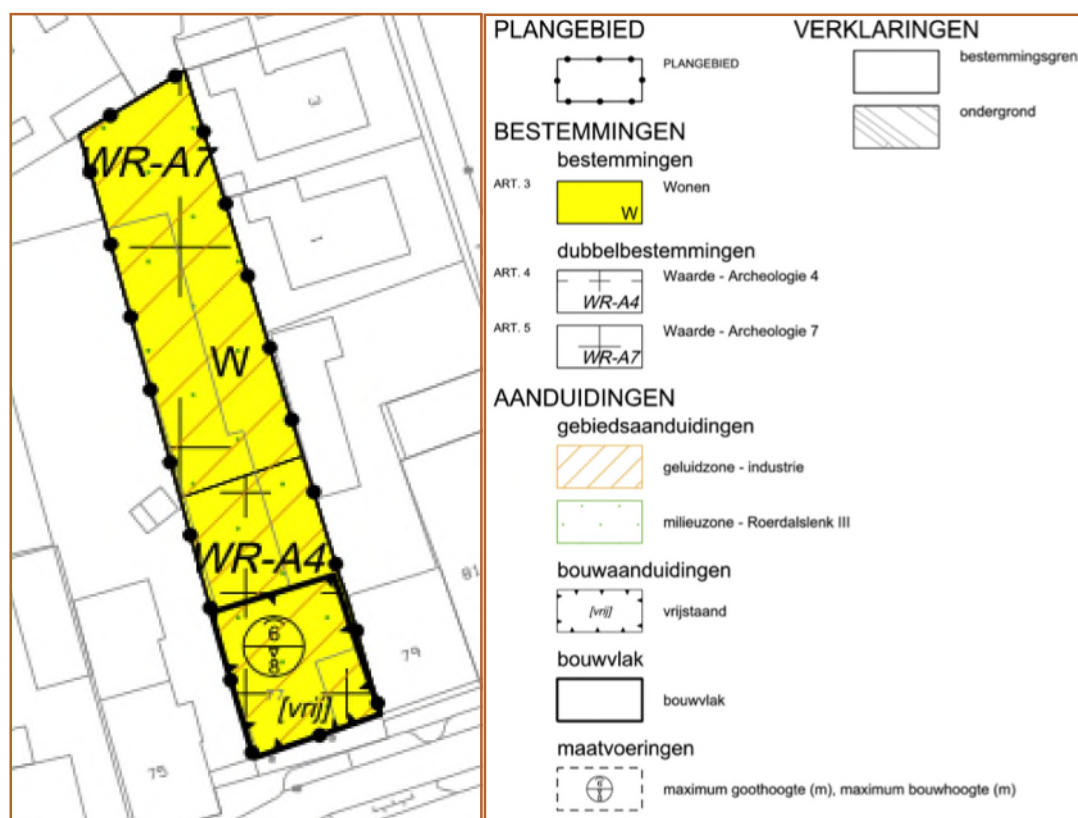
Het plan voorziet niet in een toename van het aantal woningen.

Gelet op bovenstaande is de conclusie dat aan de voorwaarden in artikel 3.7.1 van het vigerend bestemmingsplan wordt voldaan en er geen belemmering is voor de voorgenomen wijziging van de bestemming.

1.3.2. Regeling wijziging bestemming

Het nieuwe bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en een toelichting, waarbij de regels uit het moederplan op het nieuwe plan van toepassing worden verklaard.

De verbeelding bevat de bestemmingen zoals op het vigerende plan, uitgezonderd de bestemming agrarisch, omdat die wordt gewijzigd in de bestemming wonen. Tevens wordt een aanduiding toegevoegd conform de eerder genoemde voorwaarden in artikel 3.7.1 vanwege de voormalige bedrijfsbebouwing en is het bouwvlak aangepast.



Afbeelding 6: verbeelding nieuwe planologische regeling

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt te lezen:

- in hoofdstuk 1 is de bestaande situatie en het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 2 een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader;
- in hoofdstuk 3 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 4 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 5 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 6 en 7 komen de procedurebeschrijving en de bijlagen aan bod.

2.BELEIDSKADERS

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de beleidskaders en de externe ontwikkelingen voor zover die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en voor het plangebied. Het beleidskader wordt gevormd door het nationale, het provinciale en het gemeentelijke beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR). Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van POL2014 en in het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de Structuurvisie van Roerdalen.

2.1. Nationaal beleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze hoofddoelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen 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 zijn onderwerpen van nationaal belang genoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Met de beoogde ontwikkeling worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden niet aangetaast. Voor zover van belang voor dit kleinschalige plan worden de specifieke onderwerpen in deze toelichting aan de orde gesteld. Er zijn geen strijdigheden met nationale belangen aan de orde.

De gemeente Roerdalen is gelegen in de regio ‘Brabant en Limburg’. De opgave van nationaal belang binnen deze regio is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (nu Natuurnetwerk Nederland (NNN)), inclusief de Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn niet gelegen in het voorliggende plangebied. De ontwikkeling in het plangebied is van relatief geringe aard en omvang en er zijn geen nationale belangen in het geding. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen en er is geen sprake van aantasting van natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

2.1.2. Algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrenst. Hiermee waarborgt zij de nationale of provinciale belangen. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit

algemene regels ruimtelijke ordening (Barro oftewel de AMvB Ruimte), zijn 13 nationale belangen opgenomen. Het Barro is gericht op de doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief en een gebruikswijziging van bestaande bebouwing, waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is dan ook in lijn met het Barro.

Naar verwachting zal in 2022 de Omgevingswet in werking treden. Ingrepen in de leefomgeving moeten meer in samenhang plaatsvinden. Met de Ontwerp - Nationale Omgevingsvisie (hierna te noemen NOVI), worden niet alleen de opgaves voor de leefomgeving gegeven, maar ook de daarbij te maken keuzes, nationale belangen en te stellen prioriteiten met het doel om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties. Thema's zijn klimaatadaptatie, energietransitie, duurzaam economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. In voorliggend plan gaat het slechts om een functiewijziging in bebouwd gebied, die een positieve uitwerking heeft op de leefbaarheid. Daarom zijn er geen belangen in het geding uit de ontwerp NOVI.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd in werking getreden en stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij dat bestemmingsplan 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.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In voorliggend plan is geen sprake van de toevoeging van een woning waardoor er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en een toetsing aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is daarom niet nodig.

2.1.4. Nationaal Waterplan

Met de structuurvisie Het Nationaal Waterplan is als doel gesteld dat Nederland ook voor de volgende generaties veilig en als welvarend waterland moet gelden. Daarom moet nu rekening gehouden worden met de aspecten klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de belangrijke basisvoorwaarden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom met de waterhuishouding rekening worden gehouden. In voorliggend plan is geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

2.1.5. Verdrag van Malta

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De gemeente Roerdalen beschikt over eigen archeologiebeleid en een archeologische waarden- en verwachtingenkaart. Verderop in deze toelichting wordt daar op teruggekomen in de archeologieparagraaf.

2.1.6. Conclusie nationaal beleid

Met bovenstaande toelichting kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het nationaal beleid.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1. POL2014 / Omgevingsverordening Limburg

- POL 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) met bijbehorend Plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van één integrale omgevingsvisie. In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij aanpak de van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.



Afbeelding 7: kaartuitsnede POL2014, 'overig bebouwd gebied'.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de zone: 'Overig bebouwd gebied'.

Dit betreft gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen en in dit geval met een dorps karakter. Binnen deze zone is ruimte voor de gewenste ontwikkeling c.q. de wijziging. Het betreft een functiewijziging ten behoeve van woondoeleinden hetgeen niet in strijd is met de provinciale belangen in de zonering 'overig bebouwd gebied'.

- Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorliggend plan betreft volgens hoofdstuk 2.1.3 van deze toelichting geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.



Afbeelding 8: uitsnede kaart Omgevingsverordening Limburg 2014 - Roerdalslenk

Het plangebied ligt in de Roerdalslenk, alwaar het provinciaal belang zich richt op de bescherming van de kwaliteit van grondwater in verband met de drinkwatervoorziening. De strategische grondwatervoorraden zijn gereserveerd voor menselijke consumptie. De Omgevingsverordening bevat regels voor bescherming van de drinkwatervoorziening. Naast een verbod in de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden is in de Omgevingsverordening een verbod opgenomen voor diepe boringen in de boringsvrije zones. Daartoe is de Roerdalslenk verdeeld in vier gebieden, waarbij de diepte van het boorverbod per gebied varieert. Het plangebied ligt in de boringsvrije zone III, zie bovenstaande afbeelding. De boorverboden zijn vastgesteld om de beschermende werking van de Brunssumklei tegen verontreinigingen van bovenaf zoveel mogelijk in stand te houden. In het bestemmingsplan zijn daartoe regels opgenomen.

2.2.2. Conclusie provinciaal beleid

Omdat er sprake is van een bestaande woning en er geen woning wordt toegevoegd is het voornemen niet strijdig met het provinciaal beleid.

2.3. Gemeentelijk beleid

- Bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan wordt hier kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 1.3 van deze toelichting.

- Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019).

Een bestaande woning heeft ondanks de wijziging van een agrarische naar een reguliere woonfunctie geen negatieve invloed op de woningvoorraad zodat deze ontwikkeling niet hoeft te worden gecompenseerd met een financiële bijdrage.

- Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers

Op het plangebied is tevens van toepassing het 'Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers', vastgesteld op 23 mei 2019. Een facetbestemmingsplan is een bestemmingsplan waarbij het (onderliggende) geldende bestemmingsplan ook na de vaststelling van het facetbestemmingsplan van kracht blijft.

Met deze regeling wil de gemeente de huisvesting van arbeidsmigranten in beeld hebben, daarop controle houden en de richting bepalen. Het is een beleidskader afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen, huisvestingsrichtlijnen en ruimtelijke ordening.

Voor het facetbestemmingsplan geldt dat, daar waar aan de orde, de vigerende algemene afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid voor de huisvesting van (buitenlandse) werknemers wordt geschrapt en de begrippen 'huishouden', 'wonen' en 'woning' worden toegevoegd, danwel, indien aan de orde gewijzigd, aan alle vigerende bestemmingsplannen. Derhalve ook het hier aan de orde zijnde bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen".

In voorliggend plan bestaat geen voornemen tot de huisvesting van werknemers.

2.3.1. Structuurvisie Roerdalen 2030

De gemeente heeft op 26 februari 2013 de 'Structuurvisie Roerdalen 2030' vastgesteld met een realistische kijk naar de toekomst, waarbij niet de kwantiteit maar de kwaliteit en kleinschaligheid leidend zijn. De gemeente heeft zich in algemene zin ten doel gesteld om in de gemeente een aantrekkelijk leef- en werkklimaat te creëren voor de bewoners en bezoekers. Een omgeving van rust, ruimte en groen met goede infrastructuur en voorzieningen is hierbij het uitgangspunt. Het woningenbestand voldoet kwalitatief en kwantitatief aan de behoeften van de inwoners. Mede daardoor kunnen zij tot op hoge leeftijd zelfstandig en in hun eigen omgeving blijven wonen. Jong en oud wonen door of bij elkaar. Zij ondersteunen elkaar. In onderhavig plan is geen sprake van het toevoegen van een woning. De bestaande woning is een bedrijfswoning van een voormalig agrarisch bedrijf gelegen in de bebouwde kom van Melick. Nu het agrarisch bedrijf is beëindigd zal de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning worden aangemerkt voor de doelgroepen in de kern Melick. Hierdoor verbetert ook de woonkwaliteit, zodat de ontwikkeling past in de structuurvisie.

2.3.2. LKM(+) Limburg Kwaliteitsmenu (LKM(+))

Omdat er in het plan geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe woning in de bebouwde kom is het LKM(+) daarop niet van toepassing. Een financiële bijdrage is daarom niet aan de orde.

2.3.3. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 vastgesteld. Deze visie is nader uitgewerkt in de beleidsregel 'Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)'.

De beleidsregel "Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2019)" is een uitvoeringsinstrument van de Structuurvisie Roerdalen 2030 en de Structuurvisie Wonen Midden- Limburg 2018-2021, waarmee het mogelijk blijft om woningtoevoegingen financieel te compenseren in plaats van fysieke compensatie door de sloop van een andere woning. De fysieke compensatie blijft in stand, maar wordt overgenomen door de gemeente.

Voorafgaand aan de toepassing van de financiële compensatie vindt altijd een ruimtelijke beoordeling plaats om te beoordelen of het de juiste plaats is voor een woningtoevoeging en het de juiste woning betreft (de juiste woning op de juiste plaats). Slechts na het positief doorlopen van de ruimtelijke toets kan er sprake zijn van compensatie voor de woningtoevoeging.

Omdat voorliggend plan betrekking heeft op een bestaande woning en er geen woning wordt toegevoegd is het plan niet in strijd met deze structuurvisie.

2.3.4. Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan voldoet aan het gemeentebeleid en er is daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie of het uitbreiden van bestaande functies in een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving op het initiatief en vanwege dat initiatief op de omgeving.

Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzoneering wordt in de navolgende paragrafen beschreven.

Ook is gekeken naar de gevolgen van de gewenste aanpassing voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en parkeren. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

3.1. Milieuonderzoek

3.1.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In het plangebied vinden geen wijzigingen en/of uitbreidingen plaats die een bodemtoets of bodemonderzoek nodig maken. De huidige bodemfunctie blijft bestaan, zodat ruimtelijk gezien een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Omdat de bestemming wijzigt van 'bedrijf' naar 'wonen' is er sprake van een voor de bodem gevoeliger gebruik.

Door bureau HMB werd onder nummer 21211601H op 17 februari 2021 een rapportage opgesteld vanwege een uitgevoerd historisch bodemonderzoek. Uit het onderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie geen bodemverontreinigingen of bodembedreigende activiteiten bekend zijn die de bodemkwaliteit negatief hebben beïnvloed. De onderzoekslocatie kan derhalve als onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging worden beschouwd.

Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht.

Binnen het vooronderzoeksgebied is verder geen sprake van deellocaties welke verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging. Ter plaatse wordt dan ook geen bodemverontreiniging verwacht welke zich uitstrekt tot binnen de onderzoekslocatie.

Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het bodemaspect vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.1.2. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wgh stelt grenzen aan de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegen (wegverkeer), spoorwegen (railverkeer) en industrieterreinen (industrielawaai). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De Dorpsstraat is een 30 km/uur weg en heeft dus geen geluidszone in de zin van de Wet geluidhinder.

Wel is de woning gelegen binnen de geluidszone van het industrieterrein Roerstreek. Bij de zonebeheerder (gemeente Roermond) is de geluidsbelasting opgevraagd voor de woning. Deze bedraagt 44 dB(A) etmaalwaarde, zie bijlage 'geluidbelasting Heide Roerstreek'. Omdat de geluidsbelasting niet hoger is dan de in het vigerend bestemmingsplan genoemde 50 dB(A) voldoet de woning aan de gestelde waarde en is een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

3.1.3. Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De Wet Luchtkwaliteit maakt verschil tussen kleine en grote projecten, waarbij de kleine projecten niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In het Besluit wordt toegelicht wat daaronder moet worden verstaan. Dergelijke kleine projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen kunnen doorgang vinden zonder toetsing. In de Regeling staan gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen: inrichtingen, infrastructuur, kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) dragen niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). In het voorliggende plan is uitsluitend sprake van de functiewijziging van één bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Het aantal woningen neemt dus niet toe. Het plan is daarmee dusdanig kleinschalig dat het niet in betekende mate bijdraagt aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

3.1.4. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen.

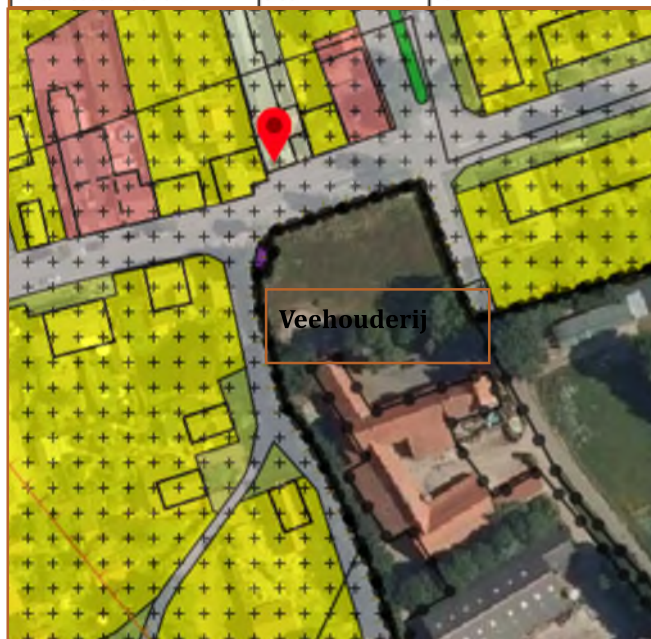
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

In het plangebied wordt geen (beperkt) kwetsbaar object toegevoegd, zodat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging.

3.1.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een regeling met betrekking de directe geurhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven. De Wgv heeft betrekking op geurgevoelige objecten. Een geurgevoelig object is gedefinieerd als een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Categorie geurgevoelig object	Range gemeentelijke geurnorm (oug/m^3)	Afwijking vaste afstand (m)
Bebouwde kom	0,1-14	50
Buiten bebouwde kom	3-35	25



In de Wgv zijn geurnormen opgenomen, waaraan het in werking zijn van een veehouderij moet worden getoetst. In een gemeentelijke verordening kan van de geurnormen uit de Wgv worden afgeweken. De gemeenteraad van Roerdalen heeft op 17 december 2009 een Verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening wijkt de gemeente deels af van de wettelijke normen uit de Wgv.

Afbeelding 9: gemeentelijke geurnormen en situatie veehouderij ten opzichte van omliggende burgerwoningen.

Aan de Dorpsstraat 96 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het betreft een combinatie van een melkrundveebedrijf en een akker-

bouwbedrijf. Dit bedrijf ligt tegenover het voorliggend plangebied maar, gescheiden door de Dorpsstraat, in het buitengebied. Rondom het agrarische bedrijf liggen een aantal burgerwoningen, waarvan er ook meerdere dichterbij het agrarische bedrijf liggen dan de woning in onderhavig plangebied. Recent, in 2018/2019, werden nog twee nieuwe burgerwoningen gerealiseerd op relatief korte afstand van het agrarische bedrijf. De afstand tussen deze woningen en het bedrijf is korter dan de woning in het voorliggend plangebied ten opzichte van het bedrijf. Uit onderzoek bleek het aspect geur geen belemmering op te leveren voor het toestaan van de woningen.

In onderhavige situatie is er sprake van een bestaande woning, gelegen tussen burgerwoningen in de kern van Melick. Van een agrarische bedrijvigheid is hier reeds meer dan 20 jaar geen sprake meer. In het vigerende bestemmingsplan van 2016 heeft de woning echter de bestemming behouden en voorliggend plan wijzigt de bestemming nu zodat deze recht doet aan de feitelijke situatie. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De bedrijfsvoering van het nabij gelegen agrarisch bedrijf wordt niet gehinderd door de wijziging en voor de betreffende woning is een goed woon- en leefklimaat aanwezig.

3.1.6. Milieuzonering

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies zoals woningen te kunnen maken, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' en de grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand tussen de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object.

Elk bedrijf wordt in een milieucategorie ingedeeld en per milieucategorie is een grootste afstand van toepassing: categorie 1 -10 meter; 2 -30 meter; 3.1 -50 meter; 3.2 -100 meter enz.

In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele bedrijven. Ten westen op nummer 71A is een winkel voor visaas en hengelsportartikelen gevestigd (bestemming Detailhandel), op nummer 65 een cafetaria (bestemming Horeca) en ten zuiden daarvan op nummer 82 een café (bestemming Horeca).

Van de richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken in het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstand kan dan met een trede worden verlaagd. In onderhavige situatie is sprake van de omgevingstype 'gemengd gebied'.

-Dorpsstraat 65 cafetaria: categorie 1, afstand 10 meter. Bestaande afstand 90 meter;

-Dorpsstraat 71A winkel: categorie 1, afstand 10 meter. Bestaande afstand 31 meter;

-Dorpsstraat 82 café: categorie 1, afstand 10 meter

-Dorpsstraat 96 agrarisch bedrijf: zie hoofdstuk 3.1.5 voor het geuraspect. Voor stof, geluid en gevaar, afstand 50 meter. Bestaande afstand > 50 meter.

-Tegenover Dorpsstraat 75 nutsvoorziening categorie 1, afstand 10 meter. Bestaande afstand 21 meter.

Gezien de afstand tussen de bedrijvigheid en de woning in het plangebied is een aanvaard-

baar woon- en leefklimaat aanwezig en worden de bedrijven eveneens niet in hun bestaan en ontwikkeling belemmerd.

3.2. Waterhuishouding en Hydrologie

Sinds 1 november 2013 bestaat de verplichting een watertoets uit te voeren.

Het Rijk heeft haar beleid voor waterbeheer vastgelegd in het Nationaal Waterplan. De provincie deed dat in het POL2014. Hoofddoelstelling van beleid is 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Voor de verschillende watersystemen is specifiek beleid ontwikkeld. Goede waterkwaliteit, afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem zijn belangrijke uitgangspunten, ook op grond van gemeentelijk beleid. In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan ligt in het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Het plangebied is nu reeds in gebruik als woning met tuin. Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft de woning een agrarische functie. Het agrarische bedrijf is echter reeds voor 2000 geheel beëindigd, zodat van agrarische lozingen van (afval)water geen sprake is.

Daarom heeft voorliggend plan de opzet om de agrarische bedrijfswoning planologisch te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. De waterhuishouding past in die van een reguliere woning en er treden feitelijk geen wijzigingen op. De aspecten rondom de waterhuishouding vormen derhalve geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Overleg met het Waterschap Limburg is gezien de situatie niet noodzakelijk.

3.3. Wet natuur bescherming en flora en fauna

In de voorliggende ontwikkeling is geen sprake van de realisatie van een woning maar uitsluitend van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie.

Wet natuurbescherming

Het plan heeft betrekking op een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen. De woonfunctie blijft dus bestaan. Ook zal de woning worden gehandhaafd en is geen nieuwbouw en/of verbouw aan de orde. Wel zal een overkapping worden gesloopt.

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet is gericht op:

- 1) Het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarden.
- 2) Het doelmatig uitvoeren van het beheer.
- 3) Samenhang brengen in het beleid.

Gebieden

- Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Nationaal Natuurnetwerk werd vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het natuurnetwerk is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De Natura 2000-gebieden maken deel uit van het NNN. Doel is in de eerste plaats om de Natura2000 - gebieden te versterken, goed in te richten en te vrijwaren van negatieve invloeden van buitenaf. Ook het pro-actief beschermen van soorten ten behoeve van behoud van de biodiversiteit is hierbij essentieel. Daarnaast blijft ook verbetering van de onderlinge samenhang en verbinding van gebieden belangrijk door middel van verbeterde inrichting, aanpassing van de waterhuishouding, verbetering van de waterkwaliteit en vermindering van de stikstofdepositie. Het plangebied ligt in de bebouwde kom (kern) van Melick en niet in het NNN. De goudgroene natuurzone dat een planologische bescherming krijgt door een nee-tenzij benadering in de Omgevingsverordening van de provincie Limburg, ligt op nog verdere afstand, namelijk op 1200 meter van het plangebied.

Op de bestaande situatie treedt geen wijziging op, behalve dat er in de gewijzigde bestemming minder verkeer en bedrijvigheid zal gaan plaatsvinden dan de bestaande agrarische bedrijfsbestemming. Hoewel dat in beginsel een positief effect op de omgeving en de natuur heeft is de afstand tot de beschermde natuur te groot om enig positief effect van de wijziging te kunnen ondervinden.

- Natura2000

Het plan is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Roerdal', bevindt zich op circa 850 meter afstand ten zuiden en westen van het plangebied. Activiteiten die de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied kunnen beïnvloeden moeten worden beoordeeld. Op dit moment is de stikstofdepositie in Limburg hoog. Dit staat het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 - gebieden in de weg. Het nemen van passende maatregelen is derhalve onvermijdelijk.

In feitelijke zin wijzigt de gebruikssituatie door het initiatief niet. De agrarische bedrijfsbestemming wijzigt in een woonbestemming. Door de bestemmingswijziging treedt er geen nadelig effect op voor natuurgebieden.

Wel zal een overkapping van 116 m² worden gesloopt. Dit zal echter handmatig plaatsvinden en van zeer korte duur zijn. Op de gegeven afstand tot het Natura2000 - gebied met de tussenliggende bebouwing, bedrijven en wegen is er geen significant negatief effect te verwachten vanwege eventueel optredend geluid, trillingen en stikstofdepositie. Er is sprake van een zekere kleinschaligheid en een relatief korte bouwperiode.

Significante externe effecten zijn gelet op de voorgenomen ontwikkeling en de bestaande situatie niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt vanwege deze situatie niet noodzakelijk geacht.

Soorten

- Flora en Fauna

In de Wet natuurbescherming wordt wat flora en fauna betreft onderscheid gemaakt tussen vogels, soorten die voorkomen op de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn en overige soorten, laatstgenoemde groep is te vergelijken met de huidige zogenaamde “Tabel 2-soorten”.

Ten aanzien van de soorten op de locatie dient aangetoond te worden dat de ontwikkelingen geen negatief effect hebben op de aanwezige natuurwaarden in het kader van de natuurwet- en regelgeving, dan wel indien noodzakelijk daarvoor een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Op de onderzoekslocatie is sprake van een planologische ingreep.

Het plangebied bestaat grotendeels uit verharding en de woning met aanbouw. Er vindt geen significante ingreep plaats nu er alleen een functiewijziging plaats vindt van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie, waardoor negatieve effecten uit te sluiten zijn.

- Houtopstanden

Op de locatie bevinden zich geen houtopstanden, zodat dit aspect geen verder onderzoek noodzakelijk maakt.

Conclusie

Vervolgonderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming c.q. flora en fauna is vanwege deze situatie niet noodzakelijk.

3.4. Monumenten, archeologie en cultuurhistorie

Monumentenwet

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek. De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

In het plangebied vindt een functiewijziging plaats waarbij de voormalige agrarische bedrijfs-woning een reguliere woonfunctie krijgt. Het pand heeft geen monumentale status. De stedenbouwkundige kwaliteit wijzigt niet. Cultuurhistorisch gezien worden er geen waarden aangetast.

Het plangebied kent de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde-Archeologie 7'. Het is verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 4 mede bestemde gronden, tenzij de maximum oppervlakte van de bebouwing ten hoogste 250 of 10.000 m² (waarde 4 en 7) is en de maximale bouwdiepte ten hoogste 40 cm bedraagt.

Het plan voorziet niet in nieuwbouw. Een archeologisch onderzoek of archeologische begeleiding is niet noodzakelijk.

De ontwikkeling kent geen belemmering door monumenten, archeologie en/of cultuurhistorie.

3.5. Leidingen

Voorzover buiten het plangebied veranderingen optreden ten aanzien van de ondergrondse infrastructuur door wijzigingen in het plangebied, zal een zogenaamde Klic - melding worden gedaan waarmee kabel- en leidinginformatie wordt verkregen. Vooralsnog is dat niet aan de orde, omdat de gebruikssituatie ongewijzigd wordt voortgezet.

3.6. *Verkeer en parkeren*

De woning wordt ontsloten door een bestaande inrit aan de Dorpsstraat. Gelet op de door de gemeente gehanteerde parkeernorm van 1,7 per woning, zijn minimaal 2 parkeerplaatsen nodig. De locatie heeft een inpandige garage. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het betreft hier een reeds bestaande situatie. Door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen zullen er minder verkeersbewegingen gaan plaats vinden, waarbij ook voor het verkeer geen significante gevolgen optreden.

3.7. *Duurzaamheid*

De gemeente zet in op duurzaamheid. Daar waar mogelijk en haalbaar zal met duurzaamheidsaspecten rekening worden gehouden. In het plan is geen sprake van een bouwkundige wijziging maar slechts een planologische wijziging van de agrarische woonfunctie naar een reguliere woonfunctie.

4. JURIDISCH PLAN

4.1. Opbouw van de regels

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De laatste twee zijn juridisch bindend. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels.

Artikel 8.2.1 Bro geeft voor wat betreft de vormgeving en opmaak van het wijzigingsplan en uitwerkingsplan overgangsrecht. Een wijzigingsplan en uitwerkingsplan moet worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan.

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' van de gemeente Roerdalen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juni 2016 (hierna ook: het moederplan)).

4.2. Opbouw van de verbeelding

De verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het plangebied en alle planobjecten in een GML-bestand alsmede uit één analoge kaart op een schaal van 1: 1000. Ook hier geldt dat aangesloten is bij de systematiek van het moederplan. De digitale set is leidend.

4.3. Toelichting op de regels

De planregels van het bestemmingsplan '1e herziening Kernen Roerdalen' van de gemeente Roerdalen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 17 juni 2016 en het 'Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' van de gemeente Roerdalen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Roerdalen op 23 mei 2019, zijn integraal van toepassing op het wijzigingsplan 'Dorpsstraat 77 Melick', zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Roerdalen met IDN: NL.IMRO.1669.WPMLK2021DORPSST77-VG01.

5. HAALBAARHEID

5.1. Economische haalbaarheid

De grond is eigendom van initiatiefnemer en de kosten voor de voorziene ontwikkelingen worden gedragen door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is geen anterieure overeenkomst nodig inzake de ontwikkeling. Er is geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van planschade zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten tussen de gemeente Roerdalen en de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. Ter waarborging van de uitgangspunten en doelstellingen van het plan geldt dat de gemeente is belast met toezicht en handhaving en de burger daardoor rechtszekerheid wordt geboden.

5.2. Maatschappelijke haalbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan wordt niet opengesteld voor inspraak, doch zal het plan gelijktijdig met de toezending aan bovengenoemde instanties voor eenieder ter inzage gelegd, waarop alsdan een reactie mogelijk is.

De te volgen procedure voor het voorbereiden van een wijzigingsplan is wettelijk voorgescreven in artikel 3.9a Wro. Dit artikel stelt het navolgende:

1. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van ter inzage ligging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten. Op het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.8, derde lid, van overeenkomstige toepassing.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de afwijzing van een aanvraag om een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan vast te stellen.
3. Tot een afwijzing als bedoeld in het tweede lid besluiten burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
4. Een besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6. Zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan

- Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 16 juli 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.