

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

WATERSCHEI 17 te MELICK

GEMEENTE ROERDALEN



**Motivering in het kader van een goede ruimtelijke ordening t.b.v.
aanvraag omgevingsvergunning**

Waterschei 17 te Melick

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo.

IMRO code: NL.IMRO.1699.PBMLK2016WATER17-OW01

Bestandsnaam	2015.ZITT.007_RUON
--------------	--------------------

Nummer	Fase	Datum
1	Concept	
0.1		22 september 2015
0.2		
2	Definitief	
2.1		14 mei 2016
2.2		31 mei 2016
2.3		30 juni 2016

Opdrachtgever	Familie Slebe-Manessen
---------------	------------------------

Uitvoerder	ZITT Omgevingsadvies
------------	----------------------



ZITT Omgevingsadvies B.V.
info@zittomgevingsadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	<i>Aanleiding</i>	1
1.2	<i>Projectgebied</i>	1
1.3	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	2
1.4	<i>Leeswijzer</i>	3
2	Planontwikkeling	4
2.1	<i>Projectlocatie</i>	4
2.2	<i>Projectplan</i>	5
2.3	<i>Juridische regeling</i>	11
3	Planologisch beleidskader	13
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	13
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	16
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	22
4	Omgevingsaspecten	25
4.1	<i>Algemeen</i>	25
4.2	<i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	25
4.3	<i>Bodem</i>	27
4.4	<i>Ecologie</i>	28
4.5	<i>Externe veiligheid</i>	29
4.6	<i>Geluid</i>	31
4.7	<i>Luchtkwaliteit</i>	33
4.8	<i>Kabels, leidingen en straalpaden</i>	34
4.9	<i>Geur</i>	34
4.10	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	36
4.11	<i>Verkeer en parkeren</i>	37
4.12	<i>Water</i>	37
4.13	<i>Duurzaamheid</i>	39
5	Uitvoerbaarheid	40
5.1	<i>Ruimtelijke aanvaardbaarheid</i>	40
5.2	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	40
5.3	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	41
6	Juridische procedure	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel met opstallen aan de Waterschei 17 te Melick (gemeente Roerdalen) is in particulier eigendom. De eigenaar van de gronden wenst de bestaande woning met bijbehorende bouwwerken te slopen en ter plaatse vervangende nieuwbouw te realiseren bestaande uit een vrijstaande woning in twee bouwvolumes met inpandige garage.

De gemeente heeft aangegeven naar aanleiding van een ingediend principeverzoek medewerking te kunnen verlenen aan het projectinitiatief indien aan enkele voorwaarden kan worden voldaan.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Roerdalen kan op basis van artikel 2.10 lid 1 onder c en lid 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de aangevraagde omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Het voorliggende document vormt daarvoor de benodigde ruimtelijke onderbouwing. In de onderbouwing zal worden aangetoond, dat voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals door de gemeente Roerdalen gesteld.

1.2 Projectgebied

De realisatie van de nieuwbouw is voorzien op het perceel plaatselijk bekend Waterschei 17 te Melick (gemeente Roerdalen). Kadastraal bekend gemeente Melick en Herkenbosch, sectie K, nrs. 555 en 659.



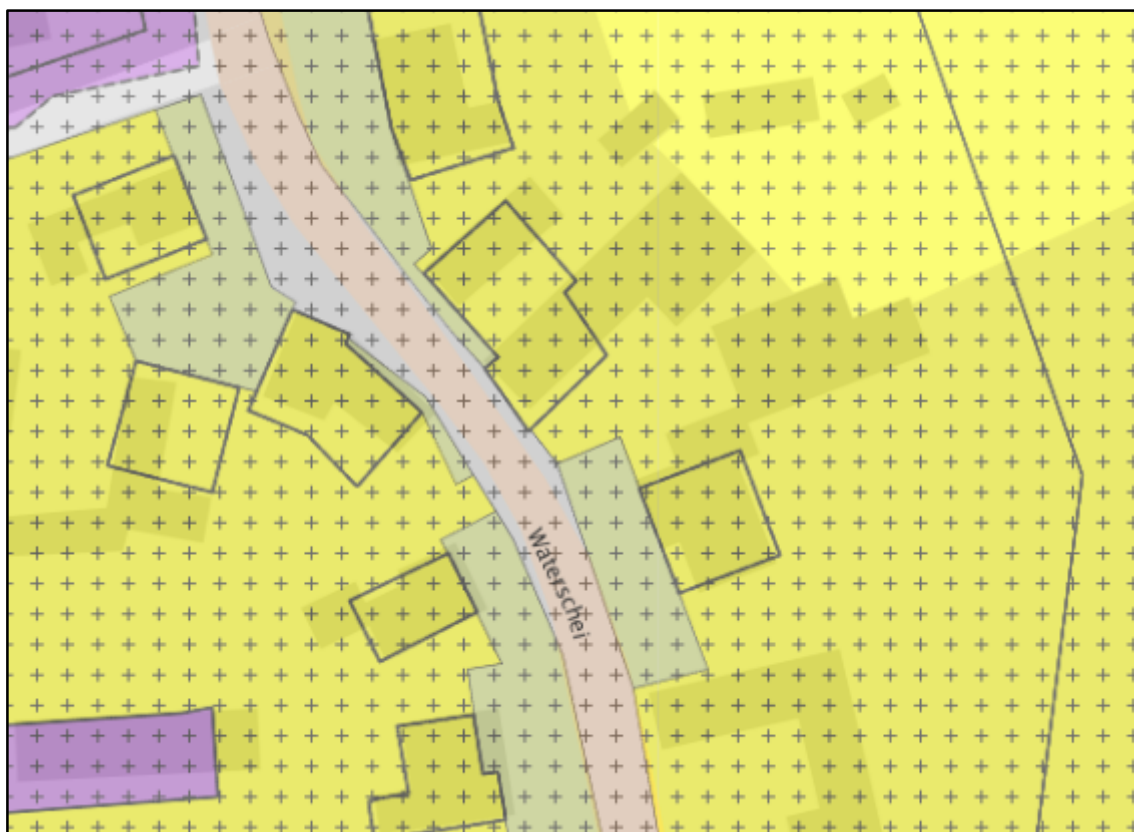
Projectlocatie – bron luchtfoto Esri



Projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen' (= zogenaamd moederplan) dat op 25 maart 2016 is vastgesteld alsmede, voor zover van toepassing, de ambtshalve aanpassing op onderdelen van het moederplan, te weten '1^e Herziening Kernen Roerdalen' dat op 21 april 2016 is vastgesteld.



Vigerend bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen'

Ter plaatse van de projectlocatie is op basis van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' (artikel 17) van kracht.

Tevens zijn ter plaatse maatvoering aanduidingen opgenomen waarmee wordt aangegeven dat bebouwd mag worden binnen het bebouwingsvlak en dat de maximale goothoogte 4,5 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter mag bedragen voor hoofdgebouwen.

Binnen de bestemming is een vrijstaande woning toegelaten (aanduiding 'vrijstaand') al dan niet in combinatie met een beroep aan huis of een bedrijf aan huis met de daarbij behorende bijbehorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op het woonperceel is tevens de medebestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing en de gebiedsaanduidingen 'Geluidzone – Industrie' en 'Milieuzone-Roerdalslenk III'.

In dit plandocument zal ingegaan worden op deze voorwaarden en overig te verantwoorden omgevingsaspecten.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de projectlocatie en het projectplan beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de omgevingsaspecten die in het kader van het planvoornemen van belang zijn. De haalbaarheid van het planvoornemen wordt in hoofdstuk 5 onderbouwd. Hoofdstuk 6 bevat de juridische procedure.

2 Planontwikkeling

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de kern Melick een van de dorpen die behoren tot de gemeente Roerdalen. Melick is ontstaan in de Middeleeuwen nabij de Roer. Op de daar gelegen Kerkberg ontwikkelde zich de oudste bebouwing. Melick breidde zich in de 19de eeuw uit tot een langgerekte lintbebouwing met verspreid liggende bebouwing die reikte tot het toenmalige gehucht Waterschei. Na de Tweede Wereldoorlog heeft Melick - als forenzendorp van Roermond - door sterke uitbreidingen aan de noord- en oostzijde het lineaire karakter verloren. Het dorp Melick, inclusief het buurtschap Waterschei tussen Melick en Herkenbosch, heeft ruim 3.500 inwoners.



Bebouwingsstructuur

Het perceel Waterschei 17 met bebouwing maakt onderdeel uit van de oorspronkelijke lintbebouwing. Oorspronkelijk had het perceel met bebouwing een agrarische functie. Na beëindiging van de agrarische activiteiten is het perceel met bebouwing in gebruik genomen voor woondoeleinden.

De bebouwing op het perceel bestaat uit een langgerekt hoofgebouw met aangebouwde bijgebouwen direct gesitueerd aan de straatweg en vrijstaande bijgebouwen. Het hoofgebouw met aanbouwen bestaat uit een bouwlaag met kapconstructie.



Luchtfoto met perceelsbebouwing – bron luchtfoto Esri

2.2 Projectplan

De eigenaar van het perceel Waterschei 17 (sectie K, nrs. 555 en 659) heeft het voornemen om de bestaande woning met bijgebouwen ter plaatse te amoveren en één nieuwe moderne duurzame en levensloopbestendige woning met bijgebouwen op de betreffende percelen te realiseren.



Bestaande situatie

De bestaande woning (hoofgebouw) met aangebouwde bijgebouwen zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw,

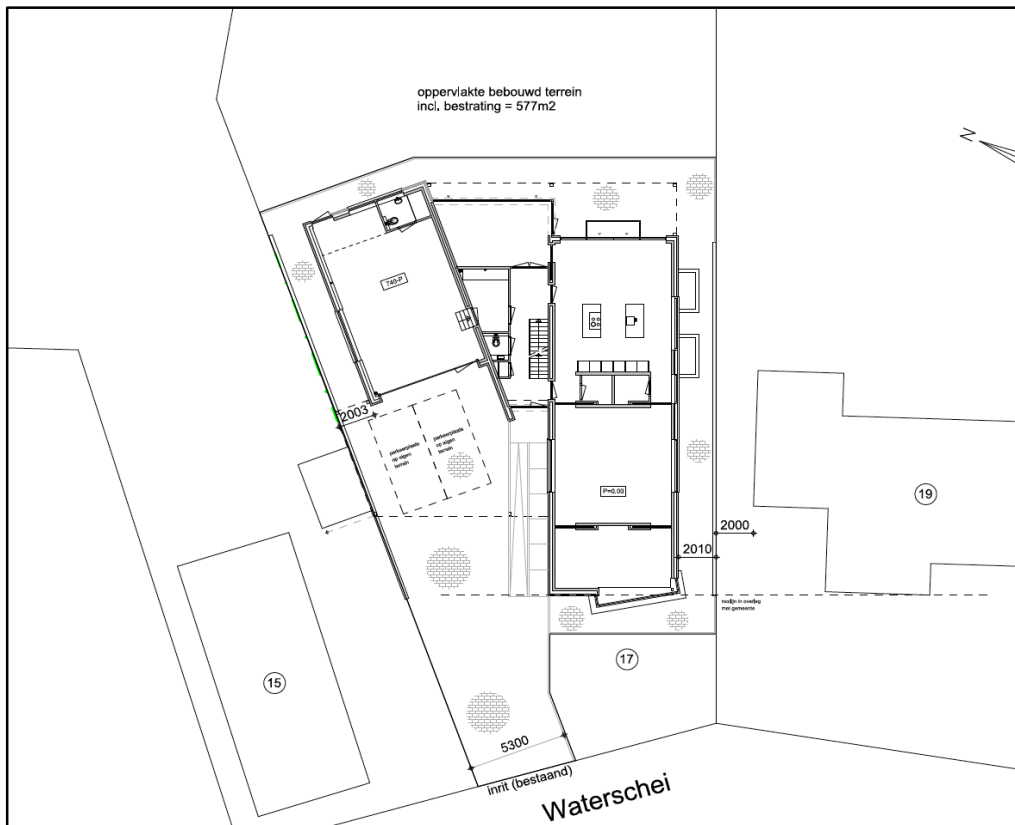


Op de hierboven opgenomen afbeeldingen is de bestaande situatie en de nieuwe situatie weergegeven.

In de bestaande situatie is de woning direct aan de straatweg en aan één zijde in de zijdelingse perceelgrens gepositioneerd. In de nieuwe situatie wordt het nieuwe hoofdgebouw (woning) anders gepositioneerd op het woonperceel.

De vervangende nieuwbouw (hoofdgebouw) wordt verder van de straatzijde en centraler op het perceel gepositioneerd met inachtneming van enige afstand (2 meter) tot beide zijdelingse perceelgrenzen. Hierdoor komt het vrijstaande karakter van de bebouwing op het perceel meer tot uitdrukking.

De hoofdbebouwing wordt opgedeeld in twee volumes die door een transparant tussengedeelte met elkaar worden verbonden. De totale bebouwing bestaat uit een volledig levensloopbestendige woning met woon-, verblijfruimten en een inpandige garage (eventueel in de toekomst om te bouwen tot slaap- en badruimte niet zijnde een tweede woning).



Positionering

bebouwing op het perceel



Impressiebeeld nieuwe woning (bron: Renate Hermans architectuur)

De 2 bebouwingsdelen sluiten qua vorm en grootte beter aan in het straatbeeld dan één grote vorm en de verspringende voorgevels en de verschillende richtingen passen in het beeld van de lintbebouwing. Elk bebouwingsvolume heeft zijn eigen richting, evenwijdig aan de kavelgrens, begeleidt daarmee de naar achter toe breder wordende kavel en benadrukt het breed uitlopende uitzicht.

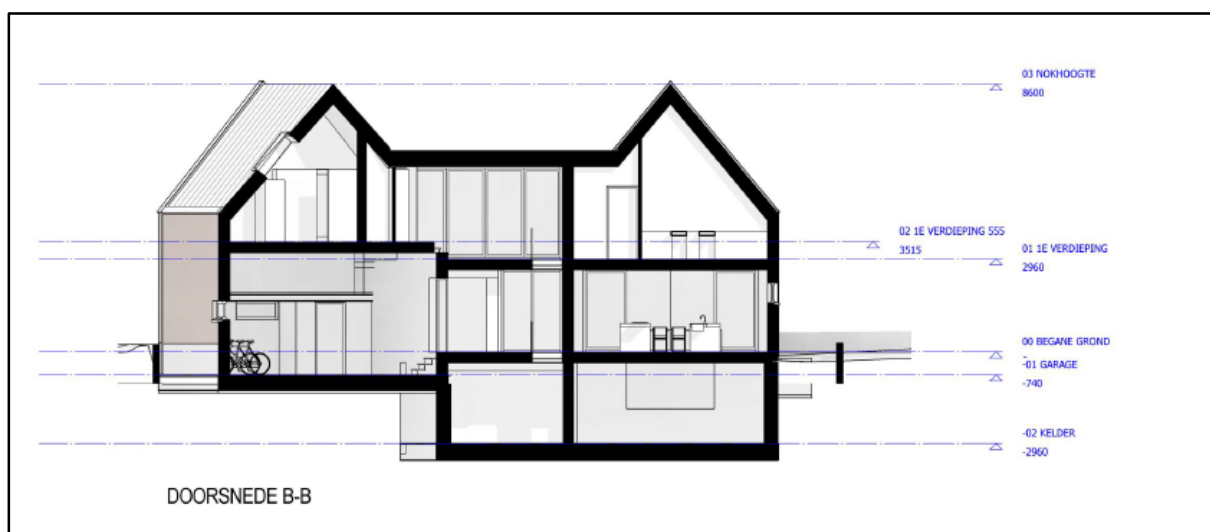


Doordat het ene bouwvolume iets meer naar voren is gesitueerd ten opzichte van het andere bouwvolume kan zowel met de straatzijde als met de grote achtertuin een verbinding worden gemaakt en ontstaat er ruimte voor twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van de bebouwing.





Aan de voorzijde, achterzijde van de woonbebouwing en ter weerszijden krijgt het perceel een tuinachtige uitstraling met bestratings-, terras- en tuinelementen. De aanwezige dichte asfaltverharding zal verwijderd worden.

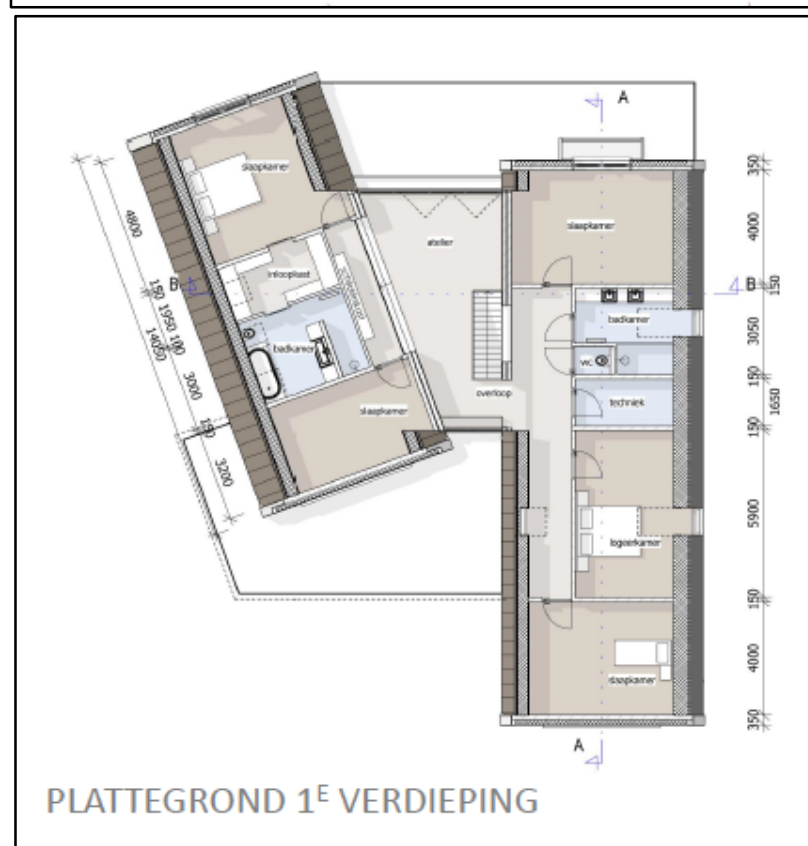
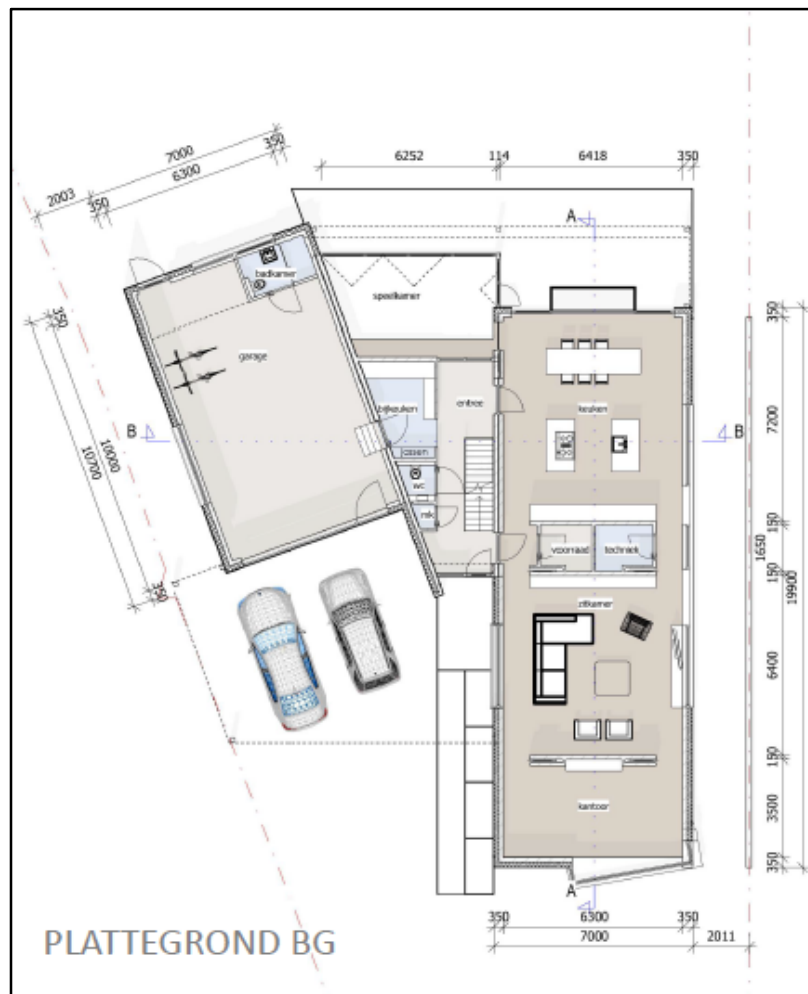


Uitsnede bouwplan

De twee volumes van het gebouw bestaan uit twee bouwlagen met kap en worden verbonden door een tussendeel bestaande uit twee bouwlagen met een platte dakafdekking. De maximale bouwhoogte van de bebouwing bedraagt 8,6 meter (vanaf peilniveau).

Het westelijk bouwgedeelte met inpandige garage heeft een diepte van circa 14 meter en het oostelijk gesitueerde bouwdeel een bouwdiepte van 16,50 meter. De bebouwing krijgt tevens een kelderruimte van circa 75 m², waarbij de verticale bouwdiepte minder bedraagt dan 3 meter.

Ten opzichte van de bestaande bebouwing neemt in de nieuwe situatie het totale bebouwde oppervlak van de te realiseren nieuwbouw op het perceel af.



Verder moet aangegeven worden wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening (zie bijgevoegd document).

In de Regeling omgevingsrecht zijn de indieningsvereisten concreet aangegeven (art. 3.2 Mor).

3 Planologisch beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde relevante beleid van de gemeente Roerdalen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het Rijk ziet verder toe op vereenvoudiging van de regelgeving en de deregulering om de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk te brengen bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel.

Het Rijk geeft daarbij de provincie en de gemeente ruimte om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking (percentages voor binnenstedelijk bouwen), groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Conclusie

Door de projectbebouwing in te vullen met een levensloopbestendige woning voldoet het plan aan het aspect zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.2 realisatieparagraaf SVIR

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen uit de SVIR is een integrale, regionaal-specifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven worden op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

1. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
2. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor een goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor de kern Melick zijn alleen de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden) en beperkingen en regels rondom (militaire) radarstations (artikel 2.6.9 van Barro) van belang, aangezien de projectlocatie binnen het radarverstoringgebied van luchthaven Volkel is gelegen. De (beperkte) bebouwingshoogte en in situering van de projectlocatie binnen de kern Melick leveren geen belemmeringen op ten aanzien van deze aspecten.

Conclusie

Geen van de nationale belangen wordt nadelig beïnvloed door de voorgestane ontwikkeling op onderhavige projectlocatie.

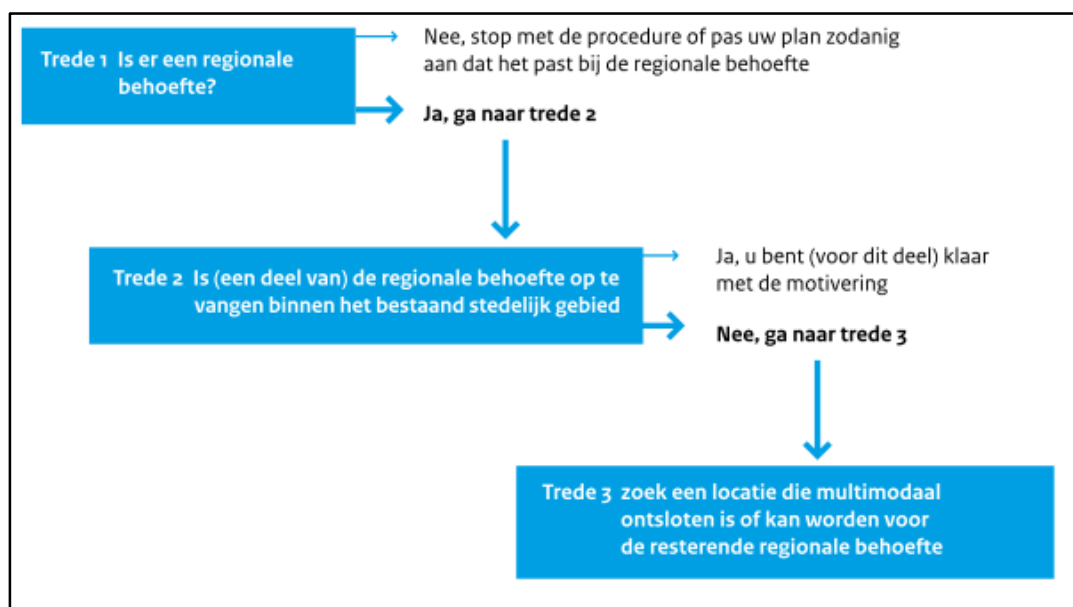
3.1.4 De ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Op 1 oktober 2012 is deze Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen.

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is vastgelegd dat “De toelichting bij een bestemmingsplan of andere plannen en een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”



Formele toepassing

Toetsing aan de ladder is formeel vereist bij een beleidsmatige afweging indien dit is opgenomen in een provinciale verordening (artikel 4.1 Wro) of in een gemeentelijke beleidsregel ten aanzien van de toepassing van planologische besluiten.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de beleidsmatige afweging van provincie en gemeente.

Materiele toepassing

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een ruimtelijk besluit dat valt binnen het formele toepassingsbereik van de ladder en voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onder i Bro.

“stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”

Jurisprudentie

De Afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4, aangegeven dat het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader is gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Het vooraanstaande betekent, dat het begrip door middel van jurisprudentie nader wordt ingevuld. Uit de jurisprudentie volgt, dat enkele woningen (kleinschalige woningbouw) en functieveranderingen van beperkte omvang niet aan te merken zijn als stedelijke ontwikkeling gelet op het (nieuwe) beslag op de ruimte.

Onderhavig plan voorziet in een vervanging van een bestaande woning. Een dergelijke verandering wordt volgens jurisprudentie niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waarvoor beperkingen vanuit de SVIR gelden.

Conclusie algemeen

De ontwikkeling die met deze omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt doet op geen enkele wijze afbreuk aan het ruimtelijk beleid van het rijk. Het Rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Dit houdt in, dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR en het Barro gelden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL 2014)

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal OmgevingsPlan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 is per 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

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 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.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

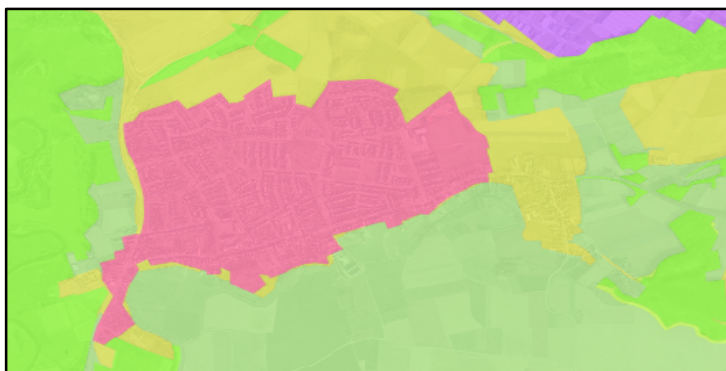
De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

De projectlocatie valt binnen het landelijk gebied en ligt in de zone 'Buitengebied'. Dit zijn gebieden met een agrarisch karakter, deels met een dorps woonbebouwingskarakter.

Opgave

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. Overal moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.



Midden-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is er sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaats vinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie. De regio is gestart met een regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving, waarin gezamenlijk invulling wordt gegeven aan het dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Die vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad.

Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Met het planvoornemen is sprake van een ontwikkeling die past binnen het gebiedsprofiel (landelijk gebied).

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op het provinciale en regionale woonbeleid en de wijze waarop het planvoornemen hierbinnen past.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen.

De te maken regionale bestuur afspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. 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. De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening.

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' (artikel 2). 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. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van her benutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven te bevatten.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (Omgevingsverordening Limburg 2014):

- 1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.*
- 2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.*
- 3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

De definitie 'stedelijke ontwikkeling' is ontleend aan het bepaalde in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', kan voor de toepassing van POL2014 worden aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Bro. Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Het gaat dus om bestaand bebouwd gebied van steden en plattelandskernen.

Artikel 2.2.1 bevat tevens een definitie van 'monumentale gebouwen' en 'beeldbepalende gebouwen'. Bij rijksmonumenten gaat het om door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (namens de minister van OCW) aangewezen bouwwerken die vanwege hun bijzondere cultuurhistorische waarde behouden moeten blijven. Beschermde stads- en dorpsgezichten zijn bijzondere cultuurhistorische gebieden, bijvoorbeeld historische kernen, en worden door de ministeries van OCW en I en M aangewezen.

In artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Er is voor gekozen om - via een verwijzing in artikel 2.2.2 - deze ladder ook in deze verordening op te nemen, omdat toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang is. Voor de toepassing van artikel 2.2.2 van de verordening moet worden uitgegaan van de tekst van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft betrekking op stedelijke ontwikkelingen: woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. POL 2014 gaat bij de toepassing van de ladder ervan uit, dat ook wordt onderzocht in hoeverre nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen worden ondergebracht in leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen volgens de in artikel 2.2.3 beschreven aanpak.

De ladder voor duurzame verstedelijking uit drie stappen:

1. Eerst wordt nagegaan of er op regionaal niveau een actuele behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel of andere stedelijke voorzieningen. Uitgaande van een dergelijke behoefte, is het de bedoeling dat binnen de drie regio's in programmatische zin afspraken worden gemaakt over de wijze waarop nadere invulling c.q. uitvoering wordt gegeven aan deze stedelijke ontwikkeling(sbehoefte). Deze afspraken kunnen inhoudelijk nader vorm krijgen in bijvoorbeeld een (intergemeentelijke) structuurvisie, een bestuursakkoord/-overeenkomst of een gemeentelijke beleidsnota.
2. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, moet worden gezien of aan de behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen het bestaand bebouwd gebied binnen de betreffende regio. Op kaart 1 behorende bij POL 2014 is het (bestaand) bebouwd gebied aangeduid. Dit betekent dus dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur een plaats moeten krijgen binnen het bestaand bebouwd gebied.
3. Indien toepassing van stap 2 geen resultaat oplevert en de nieuwe stedelijke ontwikkeling dus niet in het bestaand bebouwd gebied kan plaatsvinden, dan zal de benodigde ruimte zoveel mogelijk in het direct aansluitende gebied moeten worden gezocht. Dit kan echter slechts bij uitzondering het

geval zijn en het moet daarbij tevens gaan om locaties die, gebruikmakend van de verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Het eventuele verlies aan omgevingskwaliteiten op deze locaties zal moeten worden gecompenseerd.

De provincie Limburg hecht grote waarde aan de toepassing van deze ladder, omdat het een van de leidende principes is voor het verstedelijkingvraagstuk en een belangrijk ondersteunend instrument is om op een kwalitatieve wijze te kunnen sturen op bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

In paragraaf 3.1.5 van het POL 2014 zijn onder de noemer van 'Limburgse principes' een aantal algemene principes voor de duurzame verstedelijking benoemd die door ons worden gehanteerd. Het zijn principes die de provincie aanhoudt waar het gaat om het zelf initiëren van ruimtelijke ontwikkelingen, maar die ook gemeenten geacht worden mee te nemen in hun ruimtelijke plannen met betrekking tot toestaan van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Met onderhavig planvoornemen wordt planologisch en juridisch niet voorzien in het toevoegen van een woning. Er is sprake van vervangende duurzame en levensloopbestendige nieuwbouw, waardoor geen sprake is van strijd met het provinciaal beleid.

3.2.3 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

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

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. De Structuurvisie maakt deel uit van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd. Niet uit te sluiten is dat binnen de planperiode van de structuurvisie ook directe bouwmogelijkheden moeten komen te vervallen. De structuurvisie heeft overigens geen directe rechtsgevolgen, bestemmingsplannen hebben dat wel. Een integrale heroverweging vindt plaats in 2018, op basis van de werkelijke planrealisaties in de periode 2014 tot en met 2017 en de dan geldende prognoses.

Kwantitatief

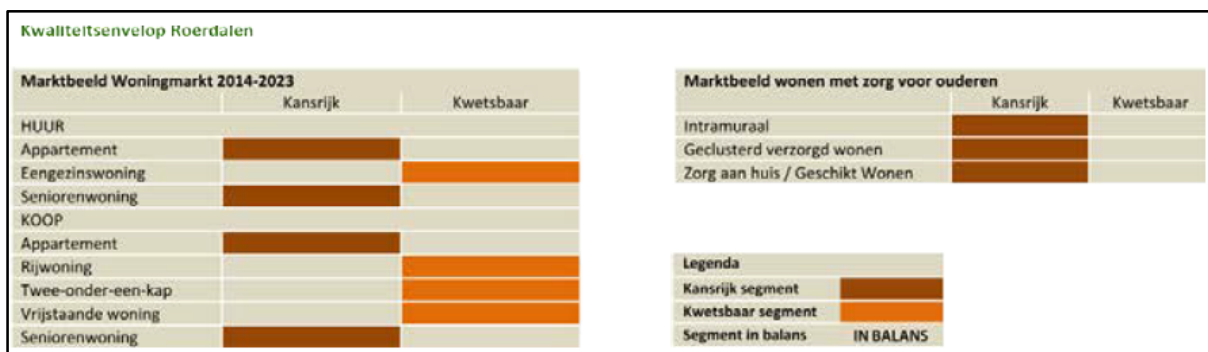
KWANTITATIEVE OPGAVE							
Groei 2014-huishoudenspiek			+ 20	Piek in:	2018		
Groei 2014 tot 2024			- 40				
Toevoeging kwantitatief kader	MAXIMAAL	'14-'23:	+ 380	'14-'17:	+ 150	'18-'23:	+ 230
Plancapaciteit 1/1/2014		'14-'23	-	'14-'17:	-	'18-'23:	-

Voor wat betreft de kwantitatieve groei opgaaf wordt richting gevend uitgegaan van 150 nieuw te realiseren woningen, waarvan circa 26 in de kern Melick tot 2018.

Veel nieuwbouwplannen in kernen en dorpen zijn gesitueerd aan de randen ervan. Elke gemeente wordt de mogelijkheid geboden te bouwen in elke kern. Tegelijkertijd wordt per gemeente een grens

aangegeven wat maximaal gebouwd mag worden, Dit moet echter wel binnen de planperiode van 10 jaar daadwerkelijk gebeuren of in productie zijn genomen. Tegelijkertijd ligt er de opgave - komend decennium - de plancapaciteit terug te brengen. Dit om mogelijke afzet- of exploitatierisico's verder te dempen. De komende 4 jaar dient 40% van de overcapaciteit in de planvoorraad te worden weggenomen. Voor de gemeente Roerdalen is het terugbrengen van de plancapaciteit (overcapaciteit in plannen) nadrukkelijke gewenst.

Kwalitatief



Om meer kwalitatieve sturing te geven aan enerzijds nieuw- en verbouwplannen en anderzijds transformatie van de bestaande woningvoorraad, is per gemeente een zogenaamde kwaliteitsenvelop opgesteld. Deze envelop bestaat uit een aantal onderdelen.

Per onderdeel is 'lokaal', per kern of (cluster van) wijken richting gegeven. Richting in de zin van accenten zetten in de wenselijke richting. Zo is bekend hoeveel woningbouw additioneel mag of moet worden toegevoegd op korte termijn (2014 t/m 2017) en langere termijn (2018 t/m 2023) in welk marktsegment vooral gedacht moet worden, welke strategie wenselijk is in beheer van de sociale huurvoorraad, maar ook richting de particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners. Duidelijk wordt ook waar ruimte is voor nichemarkten. Ook wordt duidelijk waar inzet op of behoud van wonen met zorg, met name voor ouderen, meer of minder kansrijk is.

Met name de doelgroep senioren (koop/huur) is binnen de gemeente Roerdalen kansrijk. Het betreft dan met name woningen waarvan het basis woonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en natte cel) op één woonlaag zonder trappen te bereiken is (verdieping met lift). Dit wordt ook wel de 0-tredenwoning of levensloopbestendige woning genoemd omdat het basisprogramma zonder trappen te bereiken is, met dien verstande dat een levensloopbestendige woning ook een aan te passen woning kan betreffen, er is sprake van scheiden van wonen en zorg.

Onderhavig projectplan sluit aan bij de gewenste kwalitatieve opgave, aangezien:

de woning geschikt is voor een jong gezin met opgroeiende kinderen en tevens levensloopbestendig wordt opgericht, doordat de geïntegreerde garage in de bebouwing in de toekomst omgebouwd kan worden, zodat er volledig op de begane grond gewoond kan worden;

er sprake is van inbreiding i.p.v. uitbreiding en kwaliteitsverbetering door sloop en nieuwbouw;

Conclusie

In onderhavige planontwikkeling is sprake van een financieel uitvoerbaar plan, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een duurzaam en levensloopbestendige nieuwbouw-woning.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De gemeente heeft een 'Nota van bouwstenen en voorkeurscenario Dynamisch Roerdalen' opgesteld. Deze nota is gebaseerd op de ruimtelijke inventarisatie en de inventarisatie van bestaand beleid en toekomstige wensen.

De volgende stap is geweest het opstellen van een conceptueel ruimtelijk raamwerk. Het ruimtelijk raamwerk biedt een kader waarbinnen (nieuwe) ontwikkelingen kunnen plaatshebben en vormt een belangrijke basis voor de op 20 december 2012 vastgestelde Structuurvisie. In een structuurvisie wordt de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente vastgelegd en onderbouwd.

In de Structuurvisie wordt de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente vastgelegd en onderbouwd. Hierbij is ten doel gesteld de gemeente op de lange termijn aantrekkelijk, karakteristiek en levendig te houden. Wonen in leefbare kernen in een waardevol landschap is hierbij uitgangspunt.

Voor de kernen binnen de gemeente wordt nagestreefd om het eigen karakter van de dorpen te behouden. De inwoners voelen zich sterk betrokken bij hun eigen dorp en dat moet zo blijven. Daarnaast zullen de dorpen zich ontwikkelen op een manier die het beste past bij de specifieke kenmerken van het betreffende dorp.

Woningbehoefte

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 is echter nog zeer beperkt en komt nagenoeg overeen met het aantal te bouwen woningen voor gelijkblijvend inwonertal. Het bestaande woningbouwprogramma omvat reeds meer woningen dan is benodigd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat uitgaande van migratiesaldo=0 het bestaande woningbouwprogramma ruim voldoende – en in theorie eigenlijk te groot – is.

Het is daarom van belang het woningbouwprogramma, mede gelet op de economische crisis, te temporiseren en de woningvraag nauwlettend in de gaten te houden (monitoring). Prioriteit krijgt herstructurering van de bestaande woon- en leefomgeving. Belangrijk is verder dat hergebruik van leegstaande woningen voor sloop en nieuwbouw gaat. Daarentegen is sloop en nieuwbouw niet altijd te voorkomen bij het streven naar kwalitatief goede woningen. Verder gaat inbreiding voor uitbreiding, waarbij het ook belangrijk is om voldoende groene ruimtes en 'lucht in het dorp' te waarborgen of te ontwikkelen als deze ontbreken. Indien het woningbouwprogramma uitgeput raakt en uit monitoring blijkt dat er wel een behoefte is aan nieuwe woningen, zal gekeken worden naar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden buiten de kernen. Bij het zoeken naar deze nieuwe uitbreidingsmogelijkheden wordt o.a. rekening gehouden met het oplossen van (lelijke) achteraan-zichten, de toekomstige behoefte van de verschillende kernen, een verantwoorde stedenbouwkundige afronding van de kernen, enz. Daartoe zijn een aantal spelregels opgesteld, ook wel de "Ladder van Roerdalen" genoemd. Onderstaand zijn de spelregels op een rij gezet:

- Bouwen voor doelgroepen; De bouw van woningen moet aansluiten op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern.
- Provinciale/regionale afspraken; De bouw van woningen moet zijn afgestemd op de provinciale/regionale afspraken over woningbouw.

- Hergebruik gaat boven sloop en nieuwbouw. Door hergebruik van leegstaande woningen te laten prevaleren boven de bouw van nieuwe woningen wordt het totale aantal woningen (en dus overcapaciteit) zoveel mogelijk voorkomen.
- Kwaliteit gaat boven hergebruik. De woonkwaliteit is een belangrijk onderdeel van de leefkwaliteit. Sloop en nieuwbouw is niet altijd te voorkomen bij het streven naar kwalitatief goede woningen. Het verhogen van de woonkwaliteit wordt daarom belangrijker geacht dan hergebruik van woningen.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding; Door uitbreiding van de kernen te vermijden wordt verstening en verrommeling van het landschap voorkomen. Daarnaast kan terugloop van bewoners (en daarmee gepaard gaand de voorzieningen), in de kernen worden beperkt door inbreiding in de kernen de voorkeur te geven boven uitbreiding buiten de kernen. Indien de planvoorraad uitgeput raakt en uit monitoring blijkt dat er wel een behoefte is aan nieuwe woningen, zal gekeken worden naar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden buiten de kernen. Bij het zoeken naar deze nieuwe uitbreidingsmogelijkheden wordt o.a. rekening gehouden met het oplossen van (lelijke) achteraanziichten, de toekomstige behoefte van de verschillende kernen, een verantwoorde stedenbouwkundige afronding van de kernen, enz.
- In afwijking op het voorgaande wil de gemeente het mogelijk maken om aan individuele gevallen planologische medewerking te verlenen aan de bouw van een woning binnen de stedelijke bebouwing, indien:
 1. sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige inbreiding;
 2. de woning past in de provinciale/regionale afspraken;
 3. de woning aansluit op de behoefte van het doelgroepenbeleid per kern;
 4. indien van toepassing een financiële bijdrage als bedoeld in het gemeentelijk kwaliteitsmenu wordt betaald.

Conclusie

Onderhavig bouwplan betreft een individueel geval gelegen binnen bestaande bebouwing, waarbij sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige vervangende nieuwbouw, waarbij kwaliteit boven hergebruik gaat. Ten behoeve van de nieuwbouw van de woning en vrijstaande garage, wordt immers een bestaande niet duurzame woning met bijgebouwen gesloopt.

3.3.2 Strategische visie Roerdalen 2025

In 2008 heeft de gemeente Roerdalen de toekomstvisie Roerdalen 2020 opgesteld. Deze is tot stand gekomen met hulp van betrokken burgers en verenigingen. Begin 2011 was er behoefte aan het herijken van deze toekomstvisie, hetgeen heeft geleid tot de 'Strategische visie Roerdalen 2025'.

Roerdalen '25 bestaat uit drie delen. In het eerste deel worden enkele belangrijke ontwikkelingen aangegeven die gevolgen hebben voor de gewenste identiteit van Roerdalen. In het tweede deel wordt het strategisch beleid behandeld. In feite is dit een beschreven foto van Roerdalen in 2025 zoals we dat wensen met de kennis van nu. Het derde deel is een tabel waarin de diverse taakvelden zijn opgenomen met precies dezelfde beschrijving van het gewenste strategische beleid (wat willen we bereiken?), maar nu ook met een doorkijkje naar de realisatie, het tactische beleid (hoe gaan we dat doen?).

Het strategisch beleid is opgesteld vanuit drie thema's: wonen, werken en leven. Ten aanzien van wonen is in deze strategische visie het volgende opgenomen: "Het woningenbestand voldoet kwalitatief en kwantitatief aan de behoeften van onze inwoners. Daardoor en door nieuw ontwikkelde zorgarrangementen 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. Eventuele vermindering van het aantal woningen zal zoveel mogelijk gepaard gaan met kwaliteitsverbetering.

Conclusie

Met de bouw van onderhavige woning met vrijstaande garage, na sloop van de bestaande woning met bijgebouwen op het perceel Waterschei 17, wordt rekening gehouden met het uitgangspunt zoals opgenomen in de Strategische visie Roerdalen 2025.

3.3.3 Overig

Overige van toepassing zijnde beleidstukken binnen de gemeente behoeven geen bespreking aangezien deze geen relevant toepassingsbereik hebben op onderhavig projectinitiatief.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed van deze ruimtelijke ingreep is op een aantal omgevingsaspecten. Daarbij speelt het milieubeleid een belangrijke rol.

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

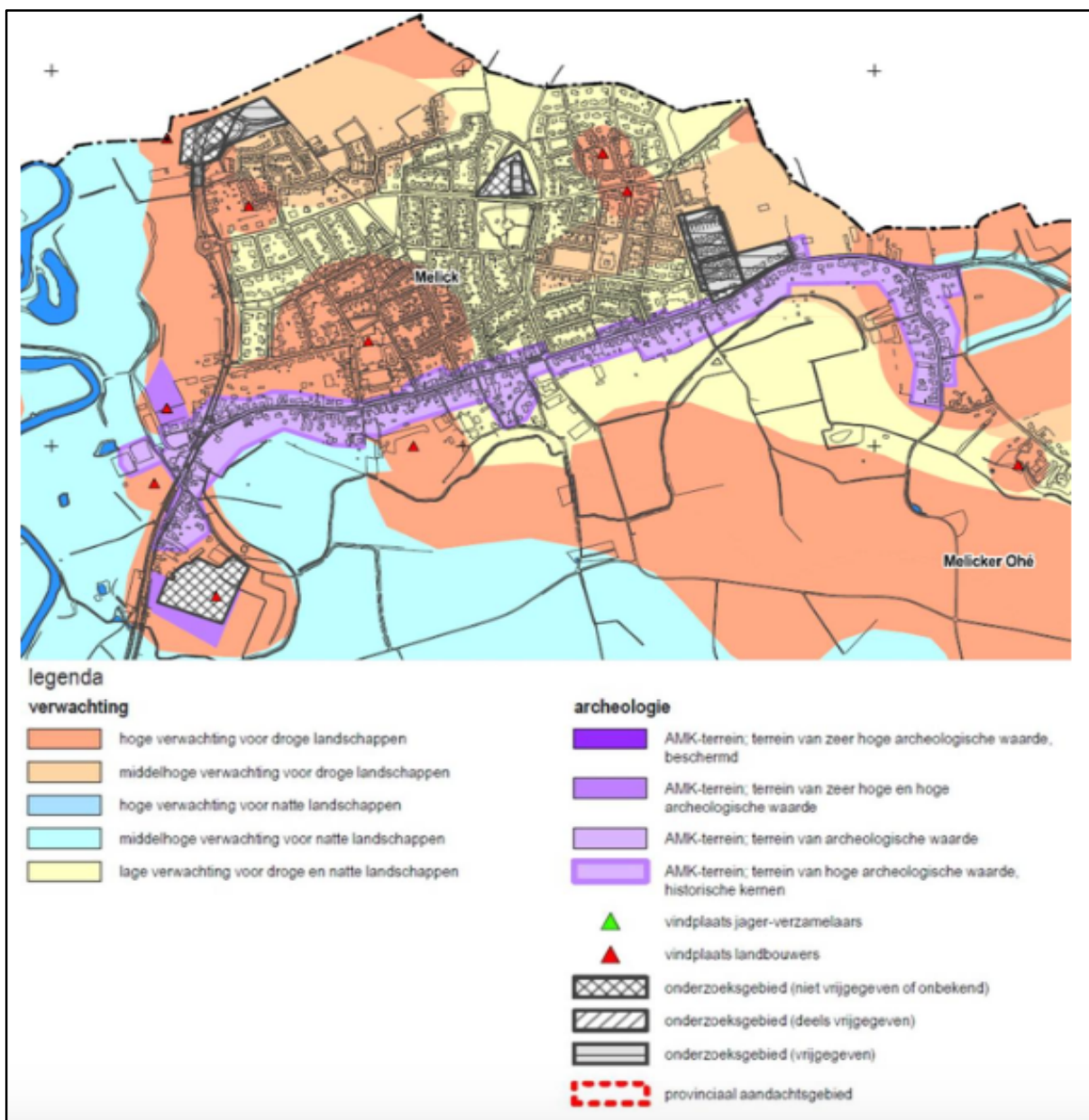
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologieverordening

De gemeente Roerdalen heeft een archeologische beleidskaart opgesteld voor het totale grondgebied. Het archeologisch beleid zoals geregeld in de Archeologieverordening 2011 van de gemeente Roerdalen (vastgesteld op 10 november 2011) is gekoppeld aan de archeologische verwachtingskaart. In deze verordening is opgenomen dat er een instandhoudingsbepaling/ onderzoek plicht is opgenomen voor gebieden met een archeologische verwachting, zoals weergegeven op de archeologische verwachtingswaardenkaart, wanneer de bodem verstoord wordt door werkzaamheden. Door middel van een tabel is aangegeven welke 'ondergrenzen' gelden (beiden dienen aan de orde te zijn).

Waarde Archeologie	Verwachting/waarde	Plangebied groter dan	Bodem-ingreep dieper dan
WA-1	AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd	Wordt bepaald door RCE	Wordt bepaald door RCE
WA-2	- AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van zeer hoge en hoge archeologische waarde; - Zone rondom ARCHIS-waarneming/vondstmelding/vindplaats	30 m2	40 cm
WA-3	AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van archeologische waarde	100 m2	40 cm
WA-4	AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van hoge archeologische waarde, historische kernen	250 m2	40 cm
WA-5	- Hoge verwachting voor droge landschappen; - Hoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied; - Hoge verwachting voor natte landschappen; - Hoge verwachting voor natte landschappen, provinciaal aandachtsgebied - Middelhoge verwachting voor natte landschappen; - Middelhoge verwachting voor natte landschappen, provinciaal aandachtsgebied.	1.000 m2	40 cm
WA-6	- Middelhoge verwachting voor droge landschappen; - Middelhoge verwachting voor droge landschappen, provinciaal aandachtsgebied	2.500 m2	40 cm
WA-7	Lage verwachting voor droge en natte landschappen, provinciaal aandachtsgebied	10.000 m2	40 cm

Onderstaande afbeelding, betreft een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de kern Melick. Uit deze afbeelding blijkt dat op het projectgebied de dubbelbestemming WA-4 van toepassing is.



Archeologische verwachtingswaarde kaart – gemeente Roerdalen

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.

Voor de dubbelbestemming WA-4 geldt een onderzoek verplichting indien de oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m² en de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 40 centimeter. Daarnaast is de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing toegestaan, onder voorwaarde dat:

- de bestaande fundering wordt gebruikt;
- de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

De nieuw op te richten woning zal grotendeels op een andere locatie worden opgericht dan de ter plaatse bestaande bebouwing, die zal worden gesloopt.

De totale grondoppervlakte van de woonbebouwing met geïntegreerde garage zal minder bedragen dan het bestaande grondoppervlak aan bebouwing dat wordt gesloopt (zie paragraaf 2.2.) en circa 250 m² aan grondoppervlak behelzen.

Het planvoornemen gaat tevens uit van een gedeeltelijke onder keldering (bouwdiepte groter dan 40 centimeter). Dit zou betekenen, dat er voorafgaand een archeologisch onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Voor een dergelijk onderzoek dient de bestaande verharding en bebouwing verwijderd te worden. De aard van de uit te voeren werkzaamheden leggen echter beperkingen op ten aanzien van een voorafgaand uit te voeren archeologisch onderzoek.

Voorgesteld wordt, om tijdens de civieltechnische werkzaamheden zoals de verwijdering van bebouwing/verharding c.q. de uit te voeren grondverzetwerkzaamheden, zorg te dragen voor een archeologische begeleiding (toezicht van een archeoloog).

Cultuurhistorie

De gemeente Roerdalen onderscheidt de volgende typen cultuurhistorische waarden:

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Molenbiotoop
- Open te houden doorzichten
- Beeldbepalende panden

Het pand aan de Waterschei 17 betreft geen rijks- of gemeentelijk monument en is ook niet als beeldbepalend pand getypeerd.

Binnen de directe invloedssfeer van het planvoornemen (straal van 50 meter rondom de projectlocatie) zijn ook geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten gesitueerd, waarmee met de uitwerking van het plan rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er géén belemmeringen voor het voorliggende projectinitiatief te verwachten indien er archeologische begeleiding plaatsvindt.

4.3 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In onderhavig geval is geen sprake van een bestemmingsplanherziening maar een verandering van de positie van het hoofdgebouw op een al bestaande woonbestemming op basis van een afwijking van het bestemmingsplan.

Pas nadat de bestaande gebouwen zijn gesloopt wordt het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

In dit geval is het noodzakelijk een bodemonderzoek uit te laten voeren en verstrekt te worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.4 Ecologie

Zorg voor inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu.

De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn sinds 2005 in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd.

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan vooral de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied.

In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en faunawet kan zo snelesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). In de directe omgeving van het plangebied liggen bovendien geen Natura-2000 gebieden, EHS, Wetlands of beschermde- of Staatsnatuurmonumenten.

Soortenbescherming

Het projectgebied is al bebouwd en voorzien van oppervlakteverharding en is in gebruik als bestaand bebouwd gebied. Binnen het projectgebied zijn geen door de Flora- en faunawet beschermde plantensoorten te verwachten. De aanwezigheid van de meest strikt beschermde faunasoorten voor stadsbewoners kan op voorhand worden uitgesloten. De sloop en vervangende nieuwbouw op het verharde perceel zal geen invloed hebben op leefgebieden van flora of fauna.

Conclusie

De realisatie van het projectvoornemen heeft geen invloed op een natuurgebied.

Geconstateerd kan worden dat het gehele projectgebied verhard is, waardoor de voorgenomen projectrealisatie géén negatief effect heeft op beschermde flora en fauna. Nader onderzoek is niet aan de orde er zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Op het moment dat tot uitvoering van de sloop wordt overgegaan dienen de eisen vanuit de flora- en faunawet (zorgplicht) in acht te worden genomen.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Dit betekent dat elke 'nieuwe' ontwikkeling getoetst moet worden aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Indien verwacht wordt dat nabij een 'nieuwe' ontwikkeling gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt, bewerkt, gebruikt of getransporteerd, dan is een onderzoek naar de risico's noodzakelijk.

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is het besluit externe veiligheid transport (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Voor het PR geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag in geen geval worden overschreden. In Nederland zijn weinig locaties waar conflicten zijn met het plaatsgebonden risico. Vooral rond LPG tankstations zijn knelpunten.

Groepsrisico

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Bij het GR zal, bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, rekening moeten worden gehouden met een oriënterende waarde. Voor de oriënterende waarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is met een degelijke motivering. Vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra kan er spanning zijn tussen de aanwezigheid van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en het GR. Verder geldt de eis dat bij ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van het GR aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van de mensen en de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen de invloedssfeer van een risicovolle activiteit, dan dient in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, art. 12) de betreffende regionale brandweer de gelegenheid te krijgen om advies aan het gemeentebestuur te geven.

Risicobronnen

De projectlocatie bevindt zich in de kern Melick, buurtschap Waterschei. Het projectgebied is gelegen aan de doorgaande Waterschei.

De externe veiligheid kan door verschillende activiteiten negatief worden beïnvloed. Er is in dit kader gekeken naar de relevante activiteiten, namelijk wegverkeer, buisleidingen, bedrijvigheid en spoorverkeer.

Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl

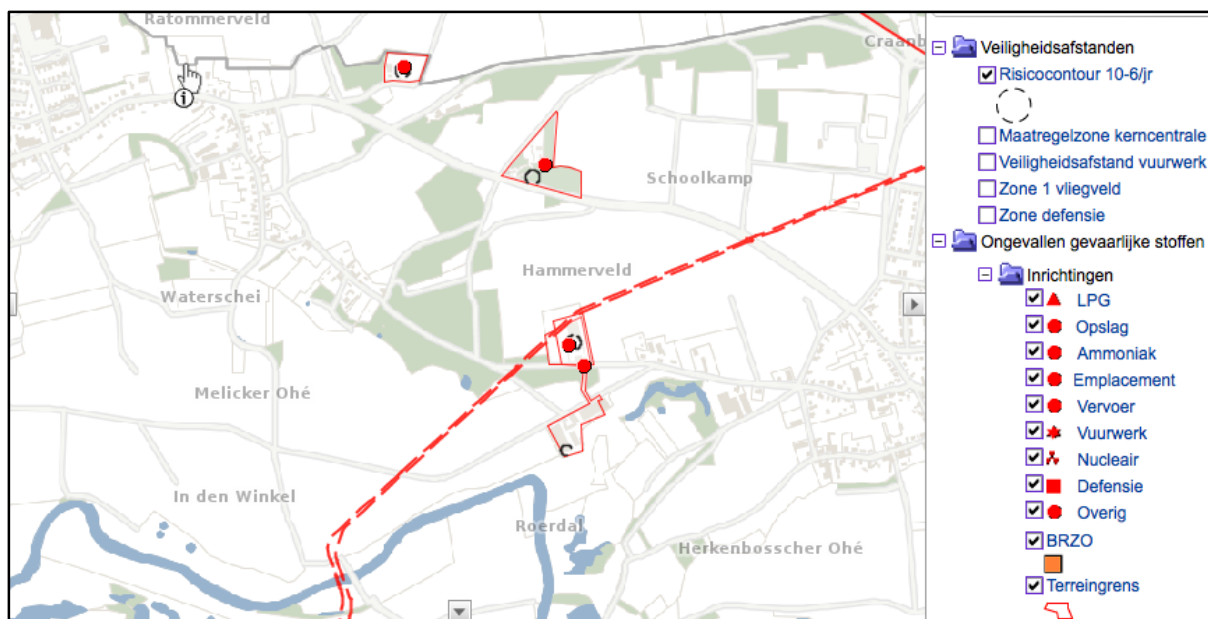
Bedrijven

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

Transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen transportassen of invloedssferen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

Conclusie



In de nabijheid van het projectgebied zijn géén relevante inrichtingen dan wel transportassen of invloedsferen aanwezig. In deze situatie zijn bovendien geen veranderingen voorzien. Nader onderzoek is niet aan de orde er zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluid

Algemeen

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 gezoneerde industrieterreinen, luchthavens, spoorwegen en wegverkeer.

De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Industrielawaai

In de directe omgeving liggen geen bedrijven die van invloed zijn op het project.

De projectlocatie ligt binnen een zone met Industrielawaai behorende bij het bedrijventerrein Roerstreek. Het bedrijventerrein Roerstreek is gezoneerd conform de Wet geluidhinder voor het deel dat op het grondgebied van de gemeente Roermond is gelegen.

De bestaande geluidscontour van 50 dB(A) valt over de kern Melick. Ter plaatse van de Waterschei 17 geldt de aanduiding 'geluidzone - industrie'.

Binnen deze geluidszone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen) worden opgericht, tenzij door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat de belasting op de gevels niet meer dan 50 dB(A) is.

De realisatie van de woning aan de Waterschei 17 kan worden beschouwd als vervangende nieuwbouw, omdat op deze locatie een woning staat, de staande woning wordt gesloopt en vervangen wordt door een nieuwbouwwoning. Voor vervangende nieuwbouw geldt de ten hoogste toelaatbare waarde van 65 dB(A). Daarbij mag de vervanging niet leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur. Ook mag er geen wezenlijke verhoging van het aantal geluidsgehinderden ontstaan bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

De geluidbelasting zal onder de ten hoogste toelaatbare waarde van 65 dB(A) blijven voor de vervangende nieuwbouwwoning.

Railverkeer

De spoorlijnen die in de omgeving liggen zijn het traject Sittard-Roermond en de IJzeren Rijn.

De spoorlijn Sittard-Roermond heeft ter hoogte van de gemeente Roerdalen een onderzoekzone van 600 meter. De kern Melick met het buurtschap Waterschei ligt niet binnen deze zone.

Het (historisch) railtraject van de IJzeren Rijn is gelegen buiten het plangebied, onder de zogenaamde "dunne spoorlijnen". Dit houdt in dat binnen een afstand van 75 meter geluidsgevoelige bestemmingen die niet worden afgeschermd een (fictieve) geluidsbelasting hebben van meer dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB(A). Binnen een afstand van 75 meter van deze spoorlijn is het bestemmingsplantechnisch dus niet mogelijk nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren.

Het projectgebied ligt niet binnen de geluidzone van de spoorlijnen gesitueerd binnen de gemeente Roerdalen, waardoor dit aspect buiten beschouwing kan blijven.

Wegverkeer

Bij een procedure ten behoeve van de realisering van een bouwplan in afwijking van een bestemmingsplan, dient op grond van het bepaalde in de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar wegverkeerslawaaï. Bij dit onderzoek dient te worden uitgegaan van de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook. Bedraagt de geluidbelasting daar 48 dB of minder, dan heeft die betreffende weg geen zone als bedoeld in artikel 74 Wet geluidhinder en behoeft geen nader akoestisch onderzoek plaats te vinden. Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied, alsmede wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, hebben evenmin een zone.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woning als vervangende nieuwbouw (sloop bestaande woning).

Binnen de kernen van Roerdalen zijn een of meerdere wegen met een geluidszone volgens de Wgh gelegen. Dit betekent dat, indien binnen de theoretisch bepaalde geluidszone langs deze wegen geluidsgevoelige functies (met name wonen) worden geprojecteerd, een akoestisch onderzoek moet plaatsvinden om het juiste geluidsniveau ten aanzien van deze functies te kunnen vaststellen.

De overige wegen (zoals de Waterschei) binnen het plangebied hebben of een lage etmaalintensiteit dan wel een 30 km/uur-regime en hebben geen zone.

Dit betekent echter niet dat deze wegen niet onderzoeksplichtig zijn. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde aangevraagd of verleend worden, omdat ze geen zone hebben. Vanuit de ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de beoogde ontwikkeling, waarbij sprake is van 'vervangende nieuwbouw', geldt een uiterste grenswaarde van 68 dB. Wanneer de gestelde uiterste grenswaarde wordt overschreden, biedt de Wgh de mogelijkheid geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren met een dove gevel (een gevel met slechts incidenteel te openen delen) een blinde gevel (een gevel zonder te openen delen of ramen) of een vliesgevel.

Gezien de ligging van de Waterschei, de functie van de weg ter ontsluiting van het bestemmingsverkeer (erftoegangsweg) en de beperkte verkeersbelasting is niet te verwachten dat een grenswaarde van 68 dB ter plaatse zal worden overschreden.

De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB (in een enkel geval geldt een eis van 43 dB voor het binnenniveau, zie artikel 3.1 bouwbesluit).

Het akoestisch klimaat binnenshuis is aanvaardbaar, mits dit binnenwaardenniveau wordt gegarandeerd. Een standaardgevel dient in het kader van het bouwbesluit 20 dB te reduceren. De nieuwe woning zal voldoen aan het Bouwbesluit en daarmee een minimale gevelreductie kennen van 20 dB. Aangezien het een nieuw te bouwen woning betreft kan voor de woning zodanige maatregelen worden getroffen dat de geluidsbelasting in de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB (conform het vereiste in het bouwbesluit). In dat geval kan er gesproken worden van een aanvaardbare akoestische situatie.

In de praktijk betekent dit dat deze geluidwerende maatregelen in de bouwaanvraag (omgevingsvergunning) meegenomen worden.

Conclusie

Nader onderzoek is niet aan de orde aangezien de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit, waardoor er geen belemmeringen te verwachten zijn ten aanzien van de geluidsbelasting.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Deze 'wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De kern van deze wetgeving bestaat uit de (Europese)luchtkwaliteitseisen, zoals die ook geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw is het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan grenswaarden.

Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Planbeoordeling

Om de invloed van het plan te beoordelen is gebruik gemaakt van het "NIBM-criterium".

Voor kleinschalige projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg;
- netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Omdat het voorgenomen plan vervangende nieuwbouw van een bestaande woning (op andere positie) betreft, draagt deze niet in betekende mate bij.

Conclusie

De planontwikkeling kan gezien worden als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat er uit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het projectgebied lopen geen kabels en leidingen die planologische bescherming behoeven of anderzijds speciale aandacht vereisen.

Het project kan op adequate wijze aangesloten worden op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd.

Tevens zullen aanwezige gas- en waterleidingen in de directe nabijheid ten tijde van de interne verbouwing beschermd worden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Geur

Algemeen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is daarom zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Het beleid voor industriële geurhinder is door het ministerie van VROM (tegenwoordig IenM) beschreven in de Herzienende Nota Stankbeleid (1994) en aanvullend daarop de Brief rijksbeleid geur (30 juni 1995). Uitgangspunt voor het geurbeleid is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Wettelijk zijn er geen normen bepaald ten aanzien van de uitstoot van geur door bedrijven of de aanwezigheid van geur in de leefomgeving.

Voor bepaalde categorieën bedrijven is het algemene beleid echter opgenomen in de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR). Voor bedrijfscategorieën waarvoor een dosis-effectrelatie vastgesteld is, zijn richtnormen vastgesteld waarbij hinder verwacht kan worden (zie ook 'Bedrijven en milieuzonering', VNG). Om de verwachte hinder voor de overige categorieën bedrijven te kunnen bepalen dient een

specifiek geuronderzoek plaats te vinden. Daarnaast geldt voor enkele bedrijfscategorieën naast een grenswaarde voor nieuwe situaties ook een maximale geurimmissieconcentratie voor bestaande situaties.

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv - 5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

In de directe omgeving van voorliggende ontwikkeling zijn geen geurbelastende (agrarische)bedrijven of inrichtingen gesitueerd, die belemmeringen opwerpen. Indien dergelijke bedrijven zich in de toekomst in de nabijheid van het plangebied willen vestigen zal de geurbelasting op de geurgevoelige objecten binnen het plangebied onderzocht moeten worden.

Gemeentelijk beleid

In september 2008 is voor de gemeenten Echt-Susteren, Roerdalen en Maasgouw een gebiedsvisie in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij opgesteld. Deze is op 17 december 2009 vastgesteld. Daarin is onderzocht in hoeverre er in de gemeenten aanleiding is om de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij aangepast vast te stellen.

In en nabij de kernen zijn een aantal bedrijven gelegen met een geurhindercontour. Er worden geen knelpunten verwacht als gevolg van de overlap van de geurcontouren op basis van de vaste wettelijke waarden met de grenzen van de bebouwde kom (de zogenaamde werkcontouren). Voor de bedrijven met een vaste afstand van 100 meter voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom wordt afgeweken waardoor hiervoor een vaste afstand van 50 meter geldt. Met uitzondering van de veehouderijen die niet vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer uit 2006. Voor de overige delen zijn de vaste wettelijke waarden van toepassing, namelijk 3 Ou/m^3 voor de bebouwde kommen (=begrenzing contourenbeleid).

Dit heeft geleid tot een voorstel waarin de volgende geurnormenset is opgenomen:

- Bebouwde kommen 3 Ou/m^3
- Montfort Zuid 6 Ou/m^3
- Buitengebied 14 Ou/m^3
- Zone rondom LOG Montfort 20 Ou/m^3
- LOG Montfort 25 Ou/m^3

De landelijke normen bedragen voor de bebouwde kom 3 Ou/m^3 en voor het buitengebied 14 Ou/m^3 .

Conclusie

Het aspect geur behoeft geen nader onderzoek in het kader van dit planvoornemen.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Uitgave Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009).

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten uit bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

De Waterschei is een weg met lintbebouwing en kan dientengevolge worden getypeerd als een gemengd gebied. Direct naast woningen komen immers reeds andere functies voor zoals maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende functies en kleine bedrijven. Kleinschalige

bedrijvigheid, vallend onder de milieucategorie 1 en 2 uit lijst 1 van de VNG-brochure, is derhalve ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven gevestigd, dan wel worden bedrijfsactiviteiten uitgeoefend met een relevante milieubelastingscomponent.

Op circa 50 meter afstand is aan de Waterschei 14 een milieucategorie 2 bedrijf gevestigd.

Conclusie

De bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving en leveren dientengevolge géén belemmeringen op voor de voorgestane planontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

De Waterschei is de doorgaande weg door het buurtschap Waterschei naar de Groenstraat in de kern Melick richting de N293 en via de Muijterweg naar de kern Herkenbosch en de N570.

De realisatie van de nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersstructuur.

Parkeren

Naast de ruimte die aanwezig is op het eigen terrein behorende bij de woning biedt de te bouwen garage ruimte voor het parkeren van 2 auto's.

Conclusie

Op het perceel is derhalve voldoende parkeerruimte aanwezig, waardoor van (openbare) parkeerproblemen geen sprake zal zijn.

4.12 Water

Algemeen

Het is verplicht in een toelichting van een ruimtelijk planvoornemen te verantwoorden op welke wijze rekening gehouden is met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit staat beschreven in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het ruimtelijk plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van dit ruimtelijke plan. De procesmatige invulling van de watertoets is geregeld in de Handreiking Watertoets 2 (december 2003) en de aanvulling uit 2007 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. De watertoets is daarom een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen door waterbelangen al in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken. De kern bestaat uit eens set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke

aandachtspunten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf.

Bij de Watertoets gaat het om vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging

De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf.

Waterschap Roer en Overmaas.

Het projectgebied valt onder het keur van het waterschap Roer en Overmaas.

Één van de beleidsterreinen die aan de orde komen binnen het waterschap is het stedelijk waterbeheer. Gemeenten hebben op basis van het provinciale beleid een verantwoordelijkheid om duurzaam om te gaan met hemelwater. Uitgangspunt is maximaal afkoppelen, mits doelmatig. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd: hergebruik – infiltratie in de bodem – afvoer naar oppervlaktewater – afvoer naar de riolering. Bij afvoer naar de riolering wordt de voorkeur gegeven aan een verbeterd gescheiden stelsel. Afkoppelen van verhard oppervlak levert de nodige voordelen op, zoals minder riooloverstortingen, een betere werking van zuiveringsinstallaties, een natuurlijker afvoerregime van de waterlopen, aanvulling van het grondwater en een vermindering van kosten door schoon hemelwater niet te transporteren en te zuiveren. Afhankelijk van de lokale mogelijkheden, aard en gebruik van het oppervlak en mogelijke verontreinigingen, wordt bepaald wat de meest duurzame oplossing is voor de afvoer van het hemelwater.

Nieuwe projecten dienen in ieder geval te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft (hydrologische situatie moet minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie). Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige gebruiksfuncties in het projectgebied en het beïnvloedingsgebied.

Watertoets

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

Het watertoetsloket hanteert een ondergrens voor kleine plannen zonder waterbelang; deze hoeven niet aan het loket te worden voorgelegd voor advies. De voorwaarden voor deze ondergrens zijn dat het plangebied niet groter is dan 2.000 m² en er geen directe waterbelangen zijn (er is bijvoorbeeld geen primair water in of nabij het plangebied en er vindt geen lozing of diepte-infiltratie plaats).

Aangezien de projectlocatie in de bestaande situatie geheel bebouwd en verhard is en bij realisatie van de voorgestane planontwikkeling niet alles bebouwd zal worden (minder m² bebouwing/verharding gelet op de gewenste tuininrichting), zijn er mogelijkheden voor infiltratie etc. aanwezig.

De hydrologische situatie verbeterd dan ook ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Het project omvat vervangende nieuwbouw, waarbij geen lozingen op het oppervlaktewater plaatsvinden en er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak (minder dan 2.000 m²).

Bij eventuele herontwikkeling zal maatwerk worden geleverd met betrekking tot de te nemen maatregelen op het gebied van waterhuishouding. Uitgangspunt hierbij is het beleid van het waterschap. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden de beleidsuitgangspunten, zoals deze ook door het Waterschap Roer en Overmaas met betrekking tot het duurzaam omgaan met water worden gehanteerd en door de gemeente Roerdalen worden onderschreven.

Op deze ontwikkeling is volgens het Waterschap derhalve de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van deze planontwikkeling en dat geen (pre)wateradvies opgesteld zal worden. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten zoals opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan. Daarin is afkoppeling van hemelwater een uitgangspunt, mits technisch mogelijk en redelijkerwijs realiseerbaar.

Huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal, net als in de huidige situatie, afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel op dezelfde locatie of in de directe nabijheid, waar thans geloosd wordt. Er is geen sprake van een buitengewone (afval)waterlozing. Wijzigingen in de aansluiting worden overlegd met de rioolbeheerder, gemeente Roerdalen.

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig en er liggen geen droge of natte ecosystemen.

In de huidige situatie is geen sprake van enige vorm van wateroverlast en ook in de toekomstige situatie worden deze niet verwacht door hoge grondwaterstanden.

Conclusie

Aangezien het een herinrichting is van de feitelijke bestaande situatie, met een nieuwe positionering van het hoofdgebouw en vermindering van het bestaande verhard oppervlak vanwege een nieuwe tuininrichting binnen het projectgebied, kan aangenomen worden dat de projectontwikkeling geen belemmeringen ten aanzien van de waterhuishouding oplevert en er geen directe waterbelangen aanwezig zijn.

4.13 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Roerdalen heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door bij de vernieuwbouw gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie.

5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een projectbesluit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5.1 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Zoals blijkt uit het projectprofiel (Hoofdstuk 2) vindt er vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt een beperkte wijziging plaats van de gebouwde omgeving door de uitvoering van dit bouwplan. Op een woonperceel wordt een bestaande woning vervangen door een nieuw woonhuis dat centraler op het perceel wordt gepositioneerd. Er is sprake van vervangende nieuwbouw.

De bouwhoogte van de woning past binnen de maatvoering van het vigerende bestemmingsplan. De woning wordt ontsloten op de Waterschei en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op het gebied van mogelijke privacy belemmeringen kan worden aangegeven dat in onderhavig bouwplan sprake is van vervangende nieuwbouw en de nieuwe woning, past binnen de bouwregelgeving van het bestemmingsplan behoudens de positionering in het bouwvlak en maximaal toegestane goothoogte. Door een gewijzigde positionering komt het hoofdgebouw verder van de zijdelingse perceelgrenzen te liggen.

De voorgenomen bouw van de woning is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten op rijks- en provinciaal niveau. De functie is eveneens passend binnen het gemeentelijk beleid. De beschouwing van de milieu- en omgevingseffecten leidt tot de conclusie dat er geen gevolgen zijn die zich verzetten tegen de voorgenomen ontwikkeling. Al met al kan worden geconcludeerd dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Kostenverhaal

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het project aan de Waterschei 17 te Melick wordt uitgevoerd omdat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan 'Kernen Roerdalen'.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

In onderhavig geval betreft het slechts een afwijking van het bestemmingsplan ten aanzien van de positionering van het hoofdgebouw (vervangend nieuwbouwwoning).

De grond van voornoemd perceel is in eigendom van de initiatiefnemer.

De kosten voor uitvoering van het project worden gedragen door de initiatiefnemer die daarvoor voldoende middelen ter beschikking heeft.

Kosten ten behoeve van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn er niet.

Aangezien de grond aan de Waterschei 17 in particulier eigendom is, zijn er naast de bouwkosten, geen andere kosten dan eventuele planschade en legeskosten.

Het bepalen van fasering en het stellen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

Voor dit project zullen de initiatiefnemer en de gemeente Roerdalen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin de (planschade)kosten anderszins zijn verzekerd. Daarom is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt voldaan aan artikel 6.12 Wro.

5.2.2 Planschade

Door herziening van het voor de gronden binnen het projectgebied geldende bestemmingsplanregime bestaat de kans dat, door eigenaren van de gronden in de directe omgeving van het projectgebied, bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in planschade, die mogelijkwerijs voortvloeit uit de realisering van voornoemd project, worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Daartoe zal de gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemer waarbij eventuele planschadekosten worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

Overigens zal een verzoek om tegemoetkoming in planschade, gezien de impact van de verandering alsmede de drempel die van toepassing is ten aanzien van het aspect normaal maatschappelijk risico, weinig tot geen kans van slagen hebben.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig 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 project in het geding zijn.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen en vervangen van een bestaande woning op een woonperceel. Hierbij spelen geen specifieke belangen van andere gemeente, de provincie Limburg of het Rijk een rol.

Het aspect waterhuishouding is beschreven in de waterparagraaf.

5.3.2 Inspraak

Gelet op het gegeven dat er sprake is van sloop en vervangende nieuwbouw van een bestaande woning binnen bestaand stedelijk gebied en het een relatief geringe afwijking van het geldende bestemmingsplan betreft (gunstigere positionering van het hoofdgebouw op het woonperceel), wordt geen invulling gegeven aan de inspraakverordening van de gemeente Roerdalen.

6 Juridische procedure

In een bestemmingsplan zijn bebouwings- en gebruiksregels opgenomen, waarin voorschriften worden gesteld over de toegelaten bebouwing en het toegelaten gebruik. Aan deze voorschriften moet een aanvraag om omgevingsvergunning voldoen. In artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) is een mogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het college van B&W is bevoegd om onder bepaalde omstandigheden bij omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken, maar is daartoe in beginsel niet verplicht. Voordat het college van B&W besluit om al dan niet zo'n omgevingsvergunning te verlenen, dient een afweging plaats te hebben van alle betrokken belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de 'Omgevingsvergunning bouwen voor de projectlocatie Waterschei 17 te Melick'.