



Raadsvoorstel

Zaaknummer	Z25-052957
Onderwerp:	Verzwaard advies aanvraag omgevingsvergunning Groenstraat 45 e.o. Melick
Datum:	27 mei 2025
Indiener agendapunt:	College van Burgemeester en wethouders Roerdalen
Portefeuillehouder:	R.H.G. Slangen
Gevraagd besluit:	1. Kennis te nemen van bijgevoegde aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 bouwkavels en de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Groenstraat 45 e.o. in Melick (kadastraal bekend als gemeente Melick sectie G, nummers 173, 171, 315 (ged.), 316 en 169); 2. Op grond van artikel 16.15 lid 1 juncto artikel 16.15a, sub b onder 1 Omgevingswet, positief te adviseren over de aanvraag genoemd onder punt 1.
Bijlage(n):	1. Aanvraag omgevingsvergunning 2. Concept onderbouwing etfal en bijbehorende onderzoeken

Toelichting bij het raadsvoorstel

1. Onderwerp

Afgeven verzwaard advies aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 bouwkavels en de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Groenstraat 45 e.o. in Melick (kadastraal bekend als gemeente Melick sectie G, nummers 173, 171, 315 (ged.), 316 en 169). Dit is fase 1 van de noodzakelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning en is het planologisch basisbesluit.

2. Inleiding

Directe aanleiding voor het voorstel is de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisatie van 6 bouwkavels en de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Groenstraat 45 e.o. in Melick.

Ons college is bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag. Voordat ons college het besluit kan nemen, wordt uw gemeenteraad om advies gevraagd. De voorgenomen ontwikkeling is namelijk opgenomen op de Lijst verzwaard advies d.d. 29 september 2021.





De bouw van de woningen vindt plaats buiten de kerngrenzen. Volgens de Lijst verzaamd advies Omgevingswet is bij een dergelijk geval sprake van de adviesbevoegdheid als bedoeld in artikel 16.15, lid 1, juncto artikel 16.15a, sub b onder 1 Omgevingswet.

Het advies van uw gemeenteraad is bindend voor ons college. Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd positief te adviseren op voorliggende aanvraag.

3. Beslispunten

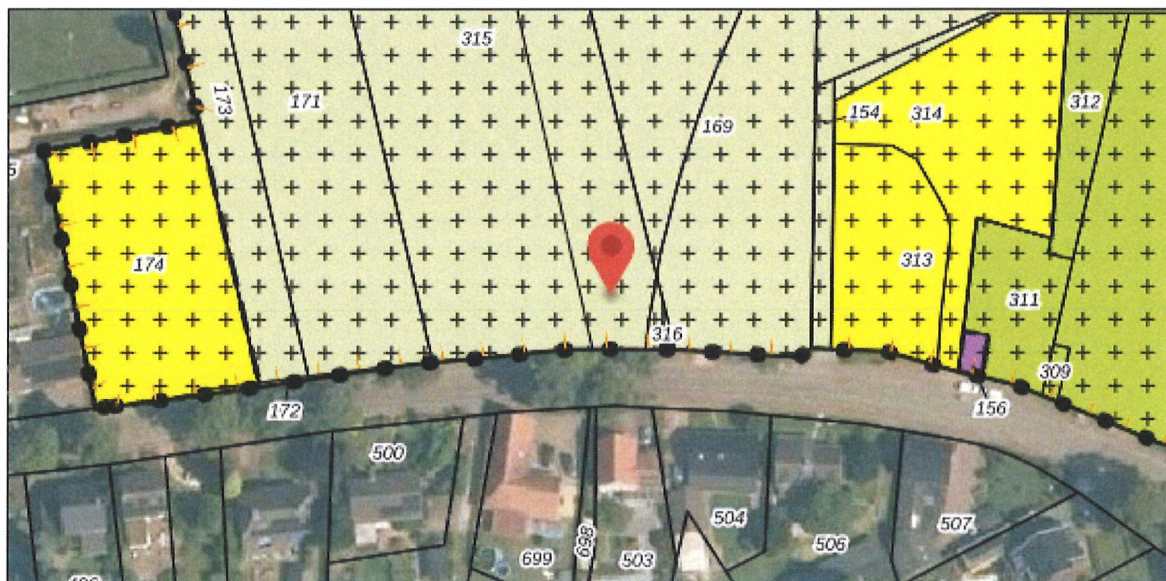
De raad besluit:

1. Kennis te nemen van bijgevoegde aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 bouw kavels en de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Groenstraat 45 e.o. in Melick (kadastraal bekend als gemeente Melick sectie G, nummers 173, 171, 315 (ged.), 316 en 169);
2. Op grond van artikel 16.15 lid 1 juncto artikel 16.15a, sub b onder 1 Omgevingswet, positief te adviseren over de aanvraag genoemd onder punt 1.

4. Argumenten

1.1 De ontwikkeling past niet in het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Roerdalen

Op de locatie aan de Groenstraat in Melick geldt het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Roerdalen (voormalige bestemmingsplannen 'Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening', het facetbestemmingsplan 'Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers' en het (ontwerp) facetbestemmingsplan 'Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader'). De locatie heeft de functie 'Agrarisch'.



Uitsnede verbeelding (tijdelijk) omgevingsplan gemeente Roerdalen

De geldende agrarische functie laat het gebruik van de gronden voor wonen niet toe. Zowel het gebruik als het oprichten van de benodigde bebouwing passen niet binnen de agrarische functie.



Omdat de bouw en het gebruik voor nieuwe woningen niet binnen het omgevingsplan past ontstaat juridisch-planologisch de noodzaak om met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van het omgevingsplan gemeente Roerdalen af te wijken.

De realisatie van het project vindt zoals aangegeven gefaseerd plaats. De eerste fase wordt gevormd door onderhavige 'basis aanvraag' met bijbehorend planologisch basisbesluit om de ontwikkeling wat betreft gebruik en bebouwing planologisch mogelijk te maken in afwijking van het geldende omgevingsplan. Fase 2 zal bestaan uit de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het ruimtelijk bouwen.

2.1 Uw gemeenteraad moet een bindend advies afgeven

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft uw gemeenteraad de bevoegdheid gekregen om actief advies te geven aan ons college over aanvragen voor bepaalde omgevingsvergunningen. Dit betekent dat ons college in sommige gevallen eerst advies moet vragen aan uw raad, voordat er een besluit genomen kan worden over een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Welke gevallen dat zijn, staat in de Lijst verzwaard advies Omgevingswet welke door uw raad is vastgesteld op 29 september 2021. In dit geval is formeel sprake van het bouwen van woningen buiten de kerngrenzen. Een dergelijke activiteit is op basis van het raadsbesluit van 29 september 2021 aangewezen als een geval waarin uw gemeenteraad gebruikmaakt wil maken van haar adviesbevoegdheid als bedoeld in artikel 16.15, lid 1, juncto artikel 16.15a, sub b onder 1 Omgevingswet.

Het advies dat uw raad afgeeft, is bindend. Ons college mag hier niet van afwijken. Dit betekent dat ons college de omgevingsvergunning niet mag verlenen, als uw raad negatief adviseert over de ingediende aanvraag (en dus afwijkend van ons voorstel besluit). Deze opzet is vergelijkbaar met de werking van de voormalige 'verklaring van geen bedenkingen'.

Uw raad wordt voorgesteld een positief advies over de aanvraag af te geven, om zo de ontwikkeling mogelijk te maken.

2.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal) is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. In de concept onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage 2, is getoetst of bij de toegekende nieuwe functie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de onderbouwing is nader ingegaan op de verschillende relevante beleidskaders, de ruimtelijke en functionele aspecten, overwegingen met betrekking tot de relevante omgevingsaspecten (fysieke leefomgeving), participatie en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hieruit blijkt dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

2.3 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave in Roerdalen

De betreffende gronden vielen eerder onder het door de gemeenteraad gevestigde voorkeursrecht. Vanwege de door aanvrager voorgenomen bouw is dit voorkeursrecht op 1 oktober 2024 door het college ingetrokken. Inmiddels is de sloop van de voormalige agrarische bebouwing ter plaatse in voorbereiding. Ook zijn er afspraken gemaakt over de aansluiting van



het projectgebied op de openbare ruimte en de voorgenomen plannen voor de reconstructie van de Groenstraat.

Met onderhavige aanvraag worden per saldo 6 nieuwe grondgebonden vrijstaande woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Ook wordt een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Roerdalen heeft de ambitie uitgesproken om in de periode 2025-2028 500 woningen te bouwen in Roerdalen. Vanuit kwantitatief oogpunt wordt met dit bouwplan bijgedragen aan de verwezenlijking van de uitgesproken ambitie. Vanuit kwalitatief opzicht kan nog worden gemeld dat aan de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt gekoppeld dat de woningen als nultredenwoningen worden uitgevoerd. Hiermee worden de woningen ook beschikbaar voor een bredere doelgroep, waaronder senioren.

5. Kanttekeningen

2.1 Omgevingsvergunning kan niet worden verleend als er geen positief advies wordt afgegeven

Als uw raad niet positief adviseert over de aanvraag betekent dit dat de aangevraagde vergunning geweigerd moet worden. Het planologische regime ter plaatse wijzigt dan niet. Als er vervolgens een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen wordt ingediend (fase 2), moet ook deze worden geweigerd. Er kan dan niet gebouwd worden op de betreffende locatie.

2.2 Het initiatief sluit niet aan bij de Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 blijkt het bouwen van nieuwbouwwoningen alleen binnen de bestaande kerngrenzen is toegestaan. Het projectgebied is volgens de kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 niet binnen de kerngrens van Melick gelegen. Voor onderhavige locatie geldt echter dat sprake is van een herstructureringslocatie die in een bebouwingslint binnen de bebouwde kom ligt en direct grenst aan de kerngrens van Melick. Gelet op de woningbouwopgave en vooruitlopend op een aanpassing van de Omgevingsvisie op het onderdeel bouwen binnen de kerngrenzen, is het gerechtvaardigd om af te wijken van de Omgevingsvisie 2050.

6. Financiën

Dit voorstel zelf heeft geen financiële consequenties. In de reeds gesloten overeenkomst met aanvrager zijn afspraken gemaakt over het verhalen van (ambtelijke) kosten.

Nadeelcompensatie wordt verder volledig afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarnaast is overeengekomen dat de aanvrager, op basis van de afspraken in de Woondeal, een financiële bijdrage levert aan de gemeente omdat de ontwikkelaar geen sociale huurwoningen realiseert. Met deze bijdrage kan elders in de gemeente sociale woningbouw worden gestimuleerd. Tot slot zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de aansluiting op de openbare ruimte.

7. Eerdere besluitvorming

- Op 29 september 2021 heeft uw gemeenteraad de lijst verzwaard advies vastgesteld, zie Document Roerdalen - Raadsvoorstel Lijst verzwaard advies Omgevingswet - iBabs



Publieksportal, zie [Document Roerdalen - Raadsvoorstel Lijst verzwaard advies Omgevingswet - iBabs Publieksportal](#)

- Op 3 juli 2024 heeft uw gemeenteraad besloten over voorkeursrecht op diverse locaties in de gemeente, waaronder onderhavige locatie aan de Groenstraat in Melick, zie [Document Roerdalen - Raadsvoorstel - Vestigen voorkeursrecht \(voorkeursrechtbeschikking\) ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw en bijbehorende voorzieningen - iBabs Publieksportal](#).

8. Communicatie

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden over het voorgenomen bouwplan. Uit de omgevingsdialoog blijken geen specifieke aandachtspunten voor het plan.

Publicatie/ kennisgeving

Het te nemen besluit op de aanvraag voor een omgevingsvergunning (reguliere procedure) wordt op grond van artikel 16.64 lid 3 Ow en artikel 2 lid 4 Regeling standaarden publicaties Ow gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De bijbehorende stukken liggen tevens ter inzage bij de balie van het Servicepunt Roerdalen of zijn digitaal in te zien.

9. Planning en uitvoering

Nadat uw gemeenteraad positief heeft geadviseerd over de aanvraag en ook de provincie Limburg heeft geadviseerd en ingestemd met de aanvraag kan de MER-Omgevingsdienst de vergunning volgens het daarvoor geldende mandaat verlenen.

Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure, zoals hier het geval is, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt (toezending van het besluit aan aanvrager).

De bezwaartermijn start op de dag na die waarop het besluit volgens de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt en duurt 6 weken. Wanneer een bezwaarmaker het niet eens is met het besluit op het ingediende bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. Daarna kan degene die in beroep is gegaan, nog eenmaal in hoger beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op basis van een onherroepelijk vergunning voor de eerste fase (wijzigen planologisch kader), kan initiatiefnemer de bouwaanvraag indienen. Ook deze aanvraag wordt afgehandeld door middel van de reguliere voorbereidingsprocedure.

10. Privacy

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt met dit voorstel.



11. (Wettelijk en/of beleidsmatig) kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit Leefomgeving, de Omgevingsvisie Roerdalen 2050, de regionale structuurvisie 'Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' en het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Roerdalen.

12. Bijlagen

Bijlage 1: Aanvraag omgevingsvergunning

Bijlage 2: Concept onderbouwing etfal en bijbehorende onderzoeken

Sint Odiliënberg, 27 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Roerdalen,

De secretaris,

De burgemeester,

L.H.C. Bijl

mr. M.D. de Boer-Beerta