

Onderbouwing van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) Groenstraat 45 te Melick

CA240025.040.R01.v1.0

22 mei 2025



Onderbouwing van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) Groenstraat 45 te Melick

Projectnummer: CA240025.040
Status: Definitief
Datum: 22 mei 2025

Inhoud

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering projectlocatie	5
1.3	Geldend ruimtelijk kader	6
1.4	Procedure	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Gebiedsbeschrijving	9
3	Planbeschrijving	12
4	Planologisch beleidskader.....	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	15
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 (POVI 2021)	16
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2021	18
4.3	Regionaal beleid	20
4.3.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg	20
4.4	Gemeentelijk beleid	22
4.4.1	Omgevingsvisie Roerdalen 2050	22
5	Omgevingsaspecten.....	24
5.1	Bedrijfshinder	24
5.2	Geluid	27
5.3	Water	29
5.4	Bodem en asbest	32
5.5	Natuurwaarden	33
5.6	Luchtkwaliteit	35
5.7	Omgevingsveiligheid	36
5.8	Archeologie	37
5.9	Cultuurhistorie	38
5.10	Trillingen	39
5.11	Licht	39
5.12	Wind	39
5.13	Kabels en Leidingen	40
5.14	Verkeer en parkeren	40
5.15	Spuitzone	40
5.16	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	41
5.17	Gezonde fysieke leefomgeving	42

5.18	Mer-beoordeling	42
6	Uitvoerbaarheid.....	44
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.2	Economische uitvoerbaarheid	44
7	Belangenafweging en conclusie.....	45

Bijlagen

Bijlage 1	Ruimtelijke kaders
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Geluiduitstraling voetbalvelden
Bijlage 4	Geluiduitstraling kinderdagverblijf
Bijlage 5	Geluiduitstraling verloskundige praktijk
Bijlage 6	Optredende geluidbelasting weg- en industrielawaai
Bijlage 7	Infiltratieonderzoek
Bijlage 8	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 9	Stikstofonderzoek.
Bijlage 10	Quickscan natuurwetgeving
Bijlage 11	Archeologisch onderzoek IVO-O
Bijlage 12	Participatieverslag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Groenstraat 45 te Melick bevindt zich een agrarisch perceel tussen de lintbebouwing. Het voornemen van de initiatiefnemers is om op de betreffende kavel de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en daarnaast de realisatie van een zestal vrijstaande woningen mogelijk te maken. Het perceel is nu bebouwd met een tweetal loodsen en de betreffende bedrijfswoning. De rest van het perceel is in gebruik als grasland.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er afgeweken te worden van de geldende planologische regels uit het omgevingsplan. Voor deze afwijking wordt op basis van artikel 5.21 lid 2 Ow jo. artikel 8.0a lid 2 Bkl en 12.27a Bkl een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor planologisch strijdig gebruik aangevraagd. Een vereiste bij het aanvragen van zo'n omgevingsvergunning is dat er in de toekomstige situatie sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Met de voorliggende 'goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' (GoFlo, hierna: onderbouwing) wordt getoetst of de voorgenomen ontwikkeling daarmee in lijn is. Het gaat hierbij om een gefaseerde Omgevingsvergunning waarbij de onderbouwing wordt gebruikt voor het Planologisch basisbesluit.

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Groenstraat 45 te Melick. De projectlocatie heeft een oppervlakte van ca. 9.380 m² en betreft de volgende kadastrale percelen in gemeente Roerdalen: 169, 171, 173, 315 en 316.



Luchtfoto met aanduiding projectgebied (rood) + besluitgebied spuitvrijzone (blauw)

1.3 Geldend ruimtelijk kader

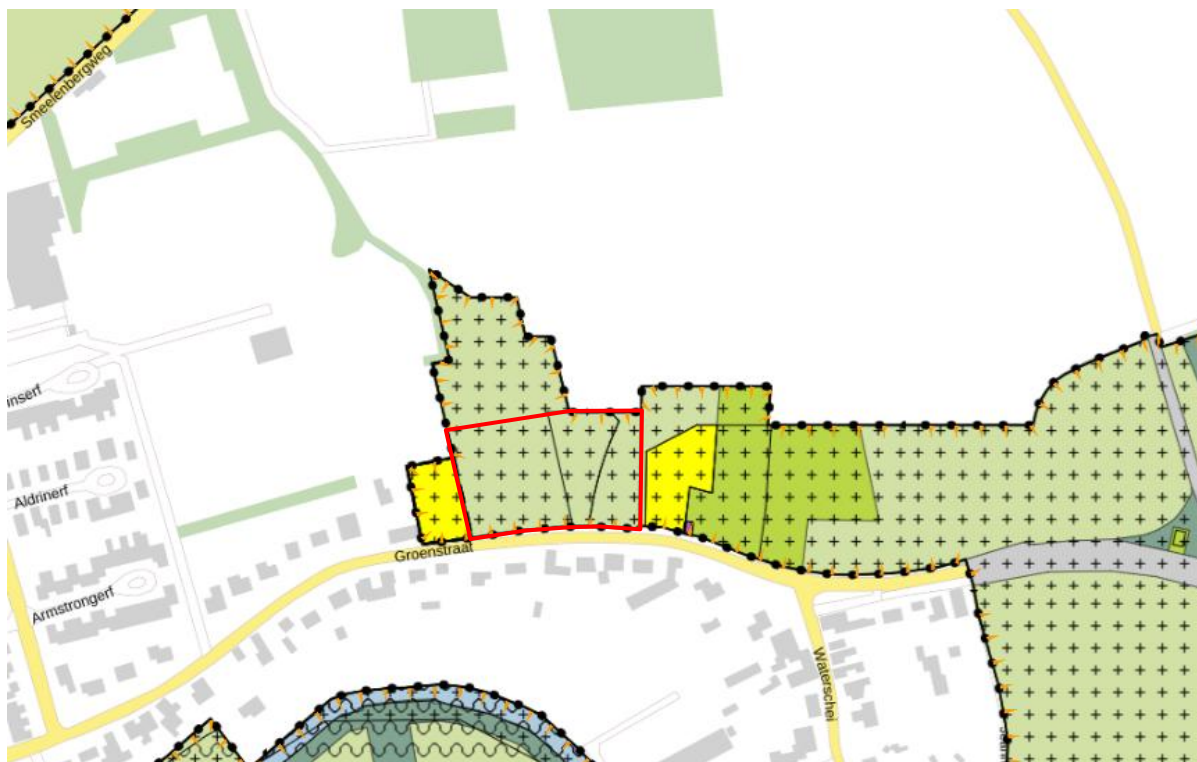
Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijke omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Roerdalen'. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en de bestemmingsplannen die onder de Wet ruimtelijke ordening zijn vastgesteld. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de Bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

Bestaande toegestane bouw- en gebruiksactiviteiten

De bestaande bouw- en gebruiksactiviteiten die voor het projectgebied gelden zijn opgenomen in onderstaande bestemmingsplannen (die opgenomen zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan):

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status
Buitengebied Roerdalen – 2 ^e herziening	21-4-2021	Geheel onherroepelijk
Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader	17-04-2025	Vastgesteld
Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers	23-05-2019	Geheel onherroepelijk

De gronden waarop de ontwikkeling wordt gerealiseerd zijn op grond van dit bestemmingsplan bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5 & 6.



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied Roerdalen – 2^e herziening' met aanduiding projectlocatie

Daarnaast kent het projectgebied de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – Roerdalslenk' en 'geluidzone – industrie'. Gezien het projectgebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1' heeft is het toekomstig gebruik strijdig met de bepalingen uit dit bestemmingsplan. Tevens door het ontbreken van een bouwvlak op een groot deel van het perceel is de realisatie van nieuwe woningen niet toegestaan.

Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader

In 2021 heeft de gemeente Roerdalen de archeologische waarden en verwachtingen in het gehele grondgebied van de gemeente dan ook laten actualiseren, mede ook vanwege de komst van de Omgevingswet. Door deze actualisatie is er een actueel beeld geschetst van de meest recente archeologische gegevens en zijn op basis hiervan de bestaande verwachtingen geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Naar aanleiding van de actualisatie van de archeologische waarden en verwachtingen zijn het aantal beleidscategorieën beperkt van acht naar zes beleidscategorieën.

Op 17 april 2025 is het archeologisch beleid en kwaliteitskader opnieuw geactualiseerd en vastgesteld in het betreffende bestemmingsplan. Naar aanleiding van dit bestemmingsplan is het projectgebied opgedeeld in twee Archeologische waarden, namelijk 3 en 4.

Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsplanregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers

Vanwege de ontwikkelingen op het gebied van huisvesting voor arbeidsmigranten is nagegaan of het huidige beleid met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten om bijstelling vraagt. Dit heeft geresulteerd in een beleidskader dat is afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen, bewegingen in de branche, huisvestingsrichtlijnen en ruimtelijke ordening. Tevens is daarbij aandacht geschonken aan beleidsmatige voorkeuren en deregulering.

Bij voorliggend initiatief is geen sprake van huisvesting van (buitenlandse) werknemers. Zodoende heeft deze omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Procedure

Zoals ook in paragraaf 1.3. uiteengezet, past voorliggend initiatief niet binnen het geldend planologisch kader.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikken alle gemeenten over een tijdelijk omgevingsplan, bestaande uit onder andere alle bestemmingsplannen. Er zijn twee mogelijkheden om alsnog medewerking te kunnen verlenen aan dit project:

1. Wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan;
2. Verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, artikel 5.1, eerste lid onder a Omgevingswet (verder: BOPA).

Gezien de omvang en de beperkte ruimtelijke impact van voorliggend initiatief, wordt gekozen voor een BOPA. Een BOPA is vergelijkbaar met de omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking met ruimtelijke onderbouwing zoals we onder de Wet ruimtelijke ordening kenden, waarbij ook de strijdigheid met het bestemmingsplan werd opgeheven. Er dient wel gemotiveerd te worden dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

De Omgevingswet gaat uit van snelle en eenvoudige procedures voor alle vergunningen die verleend moeten worden. Dit betekent dat in principe voor alle plannen de korte (reguliere) procedure uitgangspunt is en daarmee hoofdregel van de Omgevingswet. De kruimelregeling is dan ook komen te vervallen. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal acht weken (eventueel plus zes weken bij verlenging van de beslistermijn). Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

Het gaat in dit geval om een gefaseerde omgevingsvergunning waarbij voorliggende onderbouwing voorziet in de onderbouwing voor het planologische basisbesluit. In de volgende fase is voor de bouwplannen een omgevingsvergunning voor het ruimtelijk bouwen noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

De GoFlo moet aantonen dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderdeel hiervan is enerzijds de toetsing aan geldend beleid en anderzijds omgevingsaspecten. Het geldend beleid wordt getoetst in hoofdstuk 4. De omgevingsaspecten worden getoetst in hoofdstuk 5. Aan de hand van de toetsing van de aspecten wordt een belangenafweging gemaakt, waaruit moet blijken dat de beoogde activiteit aanvaardbaar is. De voorliggende rapportage onderbouwt dat de beoogde aanpassing van het planologisch regime aanvaardbaar is.

2 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie ligt aan de oostzijde van de dorpskern Melick. Het westelijk deel betreft een agrarisch perceel dat in gebruik is als weide. Op het oostelijk deel van de locatie is bebouwing aanwezig, waaronder een (voormalige) bedrijfswoning met bijgebouw (huisnummer 45) en een bedrijfsloods (huisnummer 45a). Net buiten het projectgebied zijn een vijftal grote bomen aanwezig in de rabatstrook langs de Groenstraat. In de westelijke perceelsgrens is een draadhekwerk aanwezig. De perceelsgrens aan de oostzijde bestaat uit een haag met enkele bomen. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan agrarische percelen.



Luchtfoto met zicht op de projectlocatie vanuit het zuiden (projectlocatie weergegeven in het rood)

De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een mix van functies. Ten oosten van het projectgebied ligt een kinderdagverblijf en een verloskundige praktijk (huisnummer 47). Daarnaast liggen o.a. een kleine camping en een pizzabar (huisnummer 49). Aan de westzijde van het projectgebied ligt een woning met een weide met hobby vee. De noordwestelijke punt van het projectgebied grenst aan de voetbalvelden van FC Roerdalen. Ten zuiden van de Groenstraat zijn woningen aanwezig.

In de navolgende afbeeldingen wordt de directe omgeving van het projectgebied nader gevisualiseerd.



Luchtfoto met zicht op de projectlocatie vanuit het noorden



Zicht op de projectlocatie vanuit het westen



Zicht op de projectlocatie vanuit het oosten



In te passen bestaande (bedrijfs)woning

3 Planbeschrijving

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van zes grondgebonden vrijstaande woningen op de betreffende locatie. De bouwpercelen hebben daarbij een minimale oppervlakte van 900 m², waarbij op ieder bouwperceel één vrijstaande, nul-tredenwoning wordt gerealiseerd. De bestaande (bedrijfs)woning blijft daarbij behouden en wordt als extra reguliere burgerwoning ingepast in de planontwikkeling.

Er is in de verkaveling ingezet op het behoud van de bestaande korrelstructuur van de lintbebouwing aan de Groenstraat. Richting het buitengebied vindt een overgang plaats van twee onder een kap woningen naar vrijstaande woningen welke ruim op het perceel staan. Gezien de ligging aan de rand van de kern is bij de ontwikkeling daarom ingezet op vrijstaande woningen op ruime kavels. Op deze wijze wordt het doorzicht op het buitengebied behouden.

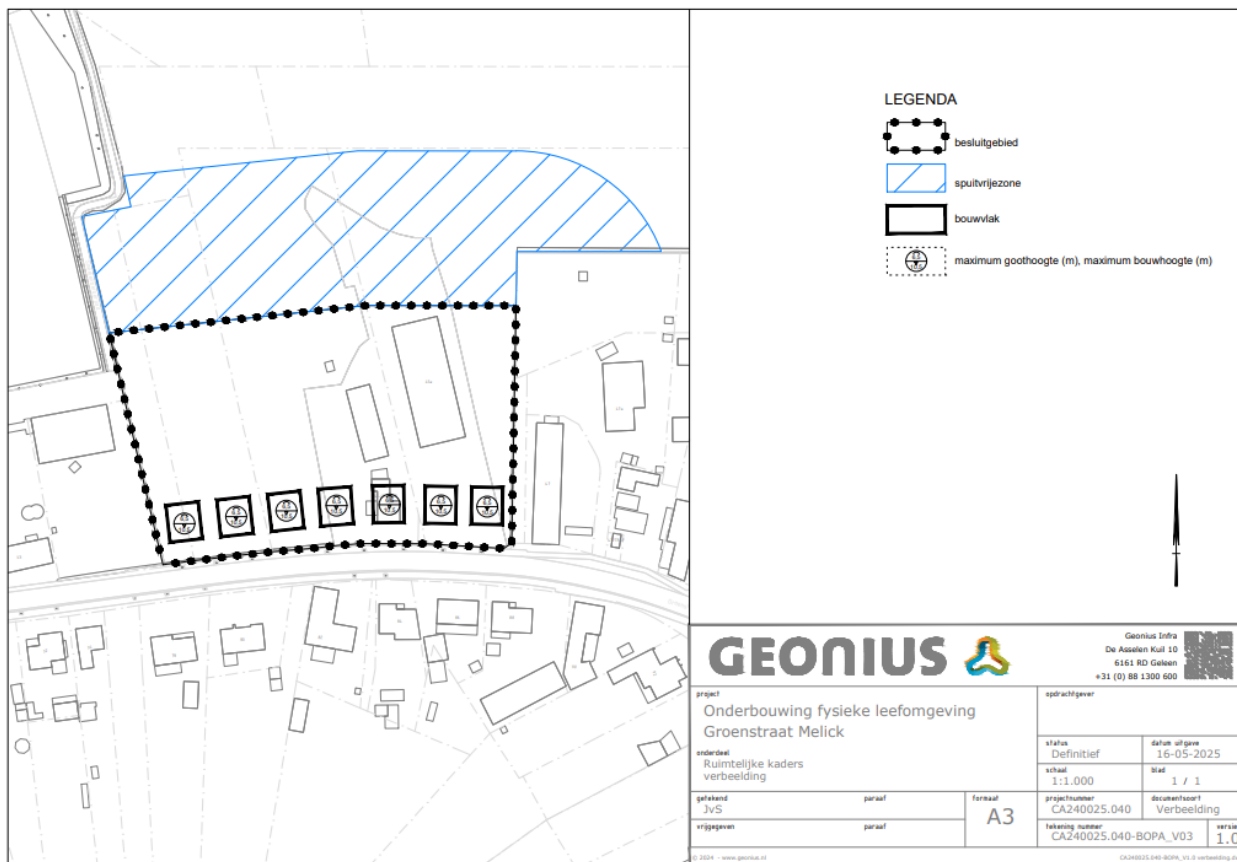
De woningen sluiten qua positionering en bouwmassa aan bij de ruimtelijke karakteristiek van de belendende bebouwing in de Groenstraat. Daartoe is de voorgevel van de bebouwing op minimaal 6,5 meter gesitueerd vanaf de perceelsgrens aan de Groenstraat en bedraagt de bouwhoogte van de woningen maximaal 10,5 meter met een goothoogte van maximaal 6,5 meter. De woningen worden uitgevoerd met een kap.

Bij de woningen zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op de eigen kavel (2 parkeerplaatsen per woning). Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast door de aanplant van hagen op de perceelsgrenzen. Tevens worden bij de voorgenomen herinrichting van het aangrenzende openbare gebied in de Groenstraat de bestaande bomen ingepast.



Opzet planverkaveling (bron: Kern Architecten) met aanduiding projectgebied (rood)

Bij de realisatie van het planvoornemen dient te worden voldaan aan de ruimtelijke kaders die voor dit plan zijn opgesteld. Deze ruimtelijke kaders met bijbehorende verbeelding zijn opgenomen in bijlage 1.



Ruimtelijke kaders - Verbeelding

4 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken dat van toepassing is op de projectlocatie. Door de relatief kleine omvang van de ontwikkeling worden de belangen vanuit het rijksbeleid maar beperkt geraakt.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft dat nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte dan er beschikbaar is in Nederland. Het is daarom belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
 - Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
 - We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
 - We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
 - De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
 - We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
 - Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
3. Sterke en gezonde steden en regio's
 - We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijkend koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
 - Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.

- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief

Voorliggend plan:

Met betrekking tot het voornemen zijn weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan.

Conclusie

Vanuit de NOVI zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen project.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels (met het oog op een ETFAL) bevat zijn hieronder opgesomd:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geuren bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Voorliggend plan:

Een aantal van deze hoofdonderwerpen komt terug in de voorliggende onderbouwing. De instructieregels die relevant zijn, bijvoorbeeld bij het beschermen van de waterbelangen, worden meegenomen in de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 5. In paragraaf 4.1.3 wordt ingegaan op de instructieregel 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Conclusie

Vanuit de instructieregels van de Rijksoverheid zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen project.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder is opgenomen paragraaf 5.1.5.4 van het Bkl. De volgende stappen dienen doorlopen te worden:

1. Uitgangspunten vaststellen: Wat zal met het projectbesluit mogelijk gemaakt worden. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Afweging locatiekeuze: valt het projectgebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.
3. Beschrijving van de behoefte: voorzien de functies die het project mogelijk maakt in een behoefte.

Voorliggend plan:

Onderhavig project betreft het toevoegen van zes woningen. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van zes woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 (POVI 2021)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Deze is op 25 oktober 2021 in werking getreden. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid, veiligheid en gezonde leefomgeving zijn in

de POVI meegenomen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is

dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Het project

In de POVI is onderhavig projectgebied gelegen in de zone 'Buitengebied', direct aansluitend aan bestaand bebouwd gebied (zone 'Landelijke kernen'). De als 'buitengebied' aangewezen gebieden bieden volgens POVI kansen voor een breed scala aan vormen van landbouw maar ook voor andere functies. Het provinciale beleid is erop gericht om de stad-land relaties te versterken en de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Vanuit de principes 'Meer stad, meer land' en 'Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden' streeft de provincie naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Bij onderhavig initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning bestemd als burgerwoning en wordt (agrarische)bedrijfsbebouwing gesloopt ten behoeve van de realisatie van een zestal nieuwe nul-treden woningen. Deze nul-treden woningen zijn geschikt of eenvoudig geschikt te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Met de ontwikkeling wordt een niet courante locatie toekomstgeschikt gemaakt.

Het projectgebied ligt weliswaar in het 'Buitengebied' maar grenst direct aan de 'landelijke kern'. Met de ontwikkeling wordt een bestaand 'gat' in het bebouwingslint opgevuld. Hierdoor blijft de nieuw toe te voegen stedelijke functie geconcentreerd bij bestaande stedelijk gebied waarmee de variatie tussen stedelijk en landelijk gebied zoveel mogelijk intact blijft. Bij de landschappelijke inpassing van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied leidend geweest. Daarnaast voorziet voorliggend initiatief in een concrete en acute behoefte op de huidige woningmarkt in de regio, waarmee voldaan wordt aan maatschappelijke opgaven.

Gezien het bovenstaande vindt onderhavig plan aansluiting bij de POVI en kent verder geen strijdigheden met de POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De Omgevingsverordening is inwerking getreden op 1 januari 2024 met de Omgevingswet.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, natuurlijke effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van omgevingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Voorliggend plan:

Voor voorliggende ontwikkeling zijn de navolgende bepalingen uit de verordening van belang:

Artikel 12.1.1 Wonen

In de verordening is bepaald dat bij een ruimtelijk plan, dat voorziet in de toevoeging van woningen, uit de toelichting dient te blijken dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen

Het onderhavige plan voldoet aan het gestelde criterium onder sub a, hetgeen in deze onderbouwing reeds is beschreven bij de behandeling van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 in paragraaf 4.2.1.

Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven dat het planvoornemen bestaat uit de realisatie van in totaal 6 nul-treden woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In de hoofdstukken 4.3 en 4.4 wordt ingegaan op de toetsing aan het relevante (woon)beleid. Hierbij wordt tevens ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de behoefte. Daaruit blijkt ook dat het planvoornemen in overeenstemming is met de regionale wensen en behoeften.

Ten aanzien van sub c. en d. kan worden aangegeven dat gezien de geringe omvang (minder dan 10 woningen) geen afstemming in de regio noodzakelijk is. Het plan zal worden opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg (JUNO).

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat voorliggende planontwikkeling nog geen concreet bouwplan betreft. Het gaat in eerste instantie om het planologische basisbesluit om de ontwikkeling van zes nieuwe woningen mogelijk te maken. Voor de betreffende woonkavels zullen vervolgens concrete bouwplannen worden opgesteld. In die fase vindt de technische uitwerking van de bouwplannen plaats. Gezien de huidige woningmarkt zal dit geheel op relatief korte termijn gerealiseerd worden. Verder is tussen de gemeente en de initiatiefnemer overeengekomen dat er gestreefd wordt om te starten van het bouwplan binnen negen maanden nadat de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn geworden en er gestreefd wordt om de bouw binnen twee jaar na de start gereed te hebben.

Artikel 11.1 Herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat bij nieuwe plannen de mogelijkheid van realisatie door herbenutting van leegstaande monumentale of beeldbepalende gebouwen dient te worden meegenomen.

Binnen of in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen monumentale of beeldbepalende panden aanwezig die leegstaand zijn en aan voornoemde uitgangspunten kunnen voldoen.

Artikel 3.5 Klimaatadaptatie

Voorts is in de verordening opgenomen dat een plan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en een beschrijving van de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering (wateroverlast, overstroming en droogte) te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Daarin is voorzien in onder meer paragraaf 5.3 van deze toelichting.

Blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' is onderhavige locatie gelegen binnen het beschermingsgebied milieubeschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'.

Ten behoeve van de bouwplannen hoeven geen diepe funderingen te worden aangebracht of andere diepe boringen te worden verricht, zodat de beschermende kleilaag door de uitvoering van het project niet wordt aangetast.

Conclusie:

Gezien het voorgaande voldoet het planvoornemen aan de Omgevingsverordening Limburg 2021.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg

Op 7 juli 2022 heeft de gemeenteraad van Roerdalen ingestemd met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (SVWML). De SVWML is een gezamenlijke, Midden-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 7 Midden-Limburgse gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert.

Hierin staan regionale afspraken tussen Midden-Limburgse gemeenten op het gebied van wonen. De focus ligt op de realisatie van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De nadruk in de structuurvisie ligt op "Tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod". Voor nieuwe ruimtelijke plannen ligt de aandacht daarom bij de het aanpassen van de woningvoorraad richting de actuele behoefte. In kwalitatieve zin blijkt dan ook uit het onderzoek dat vooral ingezet moet worden op de realisatie van:

- seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift; nultreden en levensloopbestendig);
- 1- en 2-persoonswoningen (grondgebonden en appartementen; huur en koop);
- reguliere huurwoningen (grondgebonden en appartementen; sociale en middenhuur).

De bouwproductie is momenteel hoog in Roerdalen en die lijn wordt de komende jaren voortgezet met de ambitie om jaarlijks 75-100 woningen te realiseren. Boven op de groeiambitie zoals opgenomen in de structuurvisie, heeft Roerdalen voor de periode 2025 t/m 2028 de ambitie uitgesproken tot het bouwen van 500 woningen (gemiddeld 125 woningen per jaar). Deze groeiambitie is groter dan de ambitie zoals opgenomen in de structuurvisie, maar is rechtvaardig omdat deze ambitie aansluiting vindt bij de huidige behoefte en woningbouwopgaves.

Voorliggend plan:

Samenvattend is op grond van de structuurvisie (regionaal) kwalitatief behoefte aan kleinere en betaalbare woningen in zowel huur- als koopsector. De bijbehorende doelgroepen zijn daarbij de groeiende groep ouderen en de toenemende 1- en 2-persoons huishoudens.

Onder de voorwaarde dat de nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd als nultredenwoningen leveren de woningen een positieve bijdrage aan de realisatie van de woningen die geschikt zijn voor de doelgroep senioren vanwege hun levensloopbestendigheid. Ook zal het bouwen van de woningen een positief effect hebben op de doorstroom op de woningmarkt. Ondanks dat sprake zal zijn van woningen in het hogere segment is ook voor die woningen ruimte in de huidige planvoorraad.

Woondeal

Op 9 maart 2023 is door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, de Provincie Limburg, de Limburgse gemeenten, het Waterschap Limburg en de Limburgse Woningcorporaties, de Woondeal Limburg 2023 gesloten. Met als belangrijkste reden de (groeiende) behoefte aan betaalbare woningen kent de woondeal een eigen aanpak om te voldoen aan die behoefte van zowel woningen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

Er is o.a. overeengekomen:

- dat een bijdrage geleverd wordt aan de nationale versnellingsopgave door tot en met 2030 minimaal 26.550 woningen (bruto) toe te voegen in Limburg. Daarvan is 2/3 betaalbaar en wordt gestreefd naar 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad;
- dat voor de regio Midden-Limburg wordt ingezet op het toevoegen van 3450 woningen (bruto) in de periode tot 2025, waarvan 300 in de gemeente Roerdalen.

Om hieraan te kunnen voldoen is in de woondeal als uitgangspunt opgenomen dat van alle te realiseren nieuwbouw in de regio (Midden Limburg) 2/3 deel in het betaalbare segment wordt gebouwd (maximale koopprijs van €405.000 in 2025). Daarnaast is opgenomen dat bij het nog niet voldoen aan 30% sociale huur iedere gemeente zich inzet om toe te groeien naar deze grens van minimaal 30%. Dit kan worden bewerkstelligd door in de planvoorraad te zorgen voor een hoger percentage sociale huur dan aanwezig in de werkelijke woningvoorraad.

Bij woningbouwplannen waarvan de betaalbaarheid nog niet bekend is sturen we aan tot het realiseren van minimaal 30% sociale huurwoningen. Als bij de ontwikkeling van een woningbouwplan blijkt dat niet voldaan wordt aan het toevoegen van 1/3 deel sociale huurwoningen, wordt een financiële afdracht gedaan aan de gemeente Roerdalen (financiële bijdrage compensatie sociale woningbouw). De financiële afdracht kan worden aangewend voor het toevoegen van sociale huurwoningen elders in de gemeente. Dit is mogelijk zolang gemeente-breed voldaan wordt aan het toevoegen van 30% sociale huurwoningen en 2/3 deel betaalbare woningen.

Voorliggend plan:

Bij voorliggende plan wordt niet voldaan aan de norm. Door middel van een overeenkomst is vastgelegd dat initiatiefnemer een afdracht doet aan de voorziening compensatie sociale woningbouw. Deze afdracht zet de Gemeente in om het tekort aan sociale woningen te verevenen met een locatie waar meer sociale woningen worden gerealiseerd dan de norm voorschrijft. Hiermee voldoet het plan aan de Woondeal.

Conclusie

Kwantitatief is het overschrijden van de ambitie tot het jaarlijks toevoegen van 75-100 woningen te verantwoorden. Deze verantwoording is gebaseerd op grond van de ambitie van Roerdalen tot het bouwen van

500 woningen in de periode 2025-2028, in samenhang met het bijdragen aan de productie van woningen in relatie tot de (landelijke) woningbouwopgave.

Kwantitatief is bij voorliggend plan geen volledige aansluiting bij de behoefte op grond van de structuurvisie. Echter in aansluiting bij de huidige woningmarkt, met de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor de doelgroep senioren, en in samenhang met de ruimte die de Woondeal biedt voor het bouwen van woningen in het duurdere segment, zijn de woningen kwantitatief verantwoordbaar.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Roerdalen 2050

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld. Deze visie is gericht op de kwaliteit en ontwikkelingen van de fysieke leefomgeving op de lange termijn. De visie voor Roerdalen is als volgt geformuleerd: “Roerdalen is een landelijke, groene en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar iedereen gelukkig, gezond en veilig kan verblijven.”

De omgevingsvisie biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen binnen de bestaande kernen. De bouwplannen moeten passen binnen het dorps karakter van de gemeente. Bouwen buiten de kerngrenzen is (in principe) niet mogelijk. Verdere randvoorwaarden zijn dat er gebouwd wordt in lijn met de behoeftevraag en dat de plannen moeten passen binnen de provinciale en regionale kaders. Er wordt daarbij niet alleen gekeken naar autonome cijfers, maar ook naar ontwikkelingen die van invloed zijn op de woonbehoefte. Als de behoeftevraag hier aanleiding toe geeft, kan overwogen worden om specifieke locaties- en/of gebieden aan te wijzen voor woningbouw.

Kwaliteitskader Roerdalen

Verstening/ verharding van het buitengebied welke niet rechtstreeks is toegestaan moet altijd ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast. Voor ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt is het Kwaliteitskader Roerdalen van toepassing. Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu/ Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030.

Het uitgangspunt is dat de negatieve gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied of de kern gecompenseerd wordt. Via de kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving gecompenseerd. Met de kwaliteitsbijdrage worden aanvullende maatregelen uitgevoerd zodat per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de soort ontwikkeling en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De landschappelijke en ruimtelijke inpassing vindt altijd ter plaatse plaats.

Voorliggend plan

Bij voorliggend plan is sprake van een herstructureringslocatie die is gelegen binnen de bebouwde kom, direct grenzend aan de kerngrens van Melick. Omdat een positieve bijdrage wordt geleverd aan het toevoegen van woningen in relatie tot de huidige woningbouwopgave (landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal), en omdat de bouw van de woningen een directe bijdrage levert aan het bevorderen van doorstroming op de huidige woningmarkt (onder de voorwaarde dat sprake is van het bouwen van nulredenwoningen) kan worden afgeweken van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. In een eerdere fase is, met het oog op een aanpassing van de omgevingsvisie Roerdalen 2050, beoordeeld dat, in afwijking van de omgevingsvisie, in voorliggend situatie dient te worden uitgegaan van een ‘gebied binnen de kerngrenzen’. Daarbij past de ontwikkeling binnen de module 12: ‘Woningen (inclusief woningbouwcompensatie)’. De gemeente staat in dit gebied positief tegenover woningbouwplannen, mits passend binnen de behoefte. Dit is ook vastgelegd in een overeenkomst. Hierbij is tevens vastgelegd dat, gezien de ligging, wel een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld. Een extra

aanvullende (financiële) kwaliteitsbijdrage is niet aan de orde omdat per saldo het aantal m² van het huidige agrarisch bouwvlak gesaldeerd wordt met de toe te voegen bebouwing in het projectgebied.

Conclusie

Bij voorliggend plan worden een zestal nultredenwoningen gerealiseerd. In de hoofdstukken 4.2 en 4.3 is uitgebreid ingegaan op de behoefte aan dergelijke woningen. Daarbij is door Kern Architecten voor de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke is opgenomen in bijlage 2. Gezien het voorgaande is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie Roerdalen 2050.

5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in deze onderbouwing van de fysieke leefomgeving zijn ingepast.

5.1 Bedrijfshinder

Voorheen werd vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een goede ruimtelijke ordening beoogd bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen. Deze goede ruimtelijke ordening is gericht op het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. In dat kader is een systematiek ontwikkeld die door middel van richtafstanden voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) op voorhand regelt om hinder en gevaar te voorkomen: De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze milieuzonering dient twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Omgevingswet

Onder de Omgevingswet wordt een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen. De regeling wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'. Ook onder deze nieuwe regeling blijven beide doelen die met milieuzonering worden nagestreefd gelden.

Het toepassen van de 'milieuzonering nieuwe stijl' is echter vrijwillig. Er kan ook op een andere wijze getoetst worden aan de milieunormen. In de onderbouwing bij een BOPA dient in ieder geval te worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Een ETFAL kan door voldoende afstand tussen de milieubelastende en de woonactiviteiten aan te houden. Wat voldoende is, hangt af van de aard en omvang van de milieubelastende activiteiten die in de directe omgeving van de projectlocatie zijn toegelaten. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan hierbij nog steeds een basis bieden voor een indicatie voor de inpasbaarheid van de activiteit.

Systematiek

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Het is geen wet, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter

Voorliggend plan

Voorliggend plan bevat de realisatie van zes nieuwe woningen en de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Woningen betreffen géén hinder veroorzakende functie. De nieuwe woningen zullen niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zodat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Bedrijfsbestemming Waterschei 14-16

In de nabijheid van het projectgebied is aan de Waterschei 14-16 een locatie aanwezig met een bedrijfsbestemming waarbij bedrijven zijn toegestaan tot milieucategorie 3.1 (aannemersbedrijf). De milieuhinder richtafstand voor gemengd gebied bedraagt daarbij 30 meter. Het voorliggende initiatief ligt buiten deze richtafstanden.

Bedrijventerrein Roerstreek

Ten noorden van de projectlocatie is het bedrijventerrein Roerstreek gelegen. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 5.1. De afstand tot dit bedrijventerrein bedraagt meer dan 500 meter. De afstand tot het gedeelte van het bedrijventerrein waar bedrijven zijn toegestaan tot milieucategorie 5 bedraagt 1.200 meter. Het voorliggende initiatief ligt daarmee buiten de richtafstanden. Zie ook paragraaf 5.2.

Camping Groenstraat 49

Aan de Groenstraat 49 is Camping van Kempenhof gelegen. Betreffende locatie kent de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie-9' waarbij de gronden bestemd zijn voor een (mini)camping. De milieuhinder richtafstand voor kampeerterreinen binnen gemengd gebied bedraagt 30 meter. De afstand van de meest oostelijke woonkavel tot aan de perceelsgrens Groenstraat 49 bedraagt minimaal 31 meter. Het voorliggende initiatief ligt daarmee buiten de richtafstanden.

Invloed sportvelden

Ten noordwesten van de projectlocatie zijn de sportvelden van FC Roerdalen gelegen. Het betreft een bestaande situatie van een voetbalveld. Voor deze locatie kan worden uitgegaan van gemengd gebied. Hierdoor bedraagt de richtafstand 30 meter (milieucategorie 3.1). De eerste nieuwbouwwoning is op een afstand van circa 50 meter gelegen. Bestaande woningen bevinden zich op een kortere afstand van de voetbalvelden, circa 35 meter. De nieuwe woningen worden buiten de richtafstand gerealiseerd, gezien echter menselijk stemgeluid niet is opgenomen in de Bruidsschat als het omgevingsplan heeft toch toetsing plaatsgevonden in het kader van de ETFAL.

Door K+ Adviesgroep is een onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de sportvelden van FC Roerdalen. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidemissie van het voetbalveld op de nieuwbouwwoningen. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage '6 woningen Groenstraat Melick - Geluiduitstraling voetbalvelden', 19 mei 2025. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven.

Bruidsschat

- Uit het onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de geluideisen van de Bruidsschat. De optredende gevelbelastingen bedragen ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde bij de nieuwbouwwoningen. Hierbij is alleen gekeken naar de spelers op het veld. De scheidsrechter hierbij niet opgenomen.

ETFAL

- Uit het onderzoek blijkt dat er wordt voldaan aan de geluideisen van stap 2 van de VNG. De optredende gevelbelastingen bedragen ten hoogste 46 dB(A) etmaalwaarde bij de nieuwbouwwoningen. Hierbij is gekeken naar zowel de spelers op het veld als het fluitsignaal van de scheidsrechter.
- Het maximaal geluidniveau wordt in voorliggende situatie veroorzaakt door het fluitje van de scheidsrechter. De maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 70 dB(A) in de dag- en avondperiode bij de nieuwbouwwoningen. Daarmee wordt voor de avondperiode niet voldaan aan stap 2 van de VNG. De overschrijding bedraagt maximaal 5 dB(A).

Conform artikel 4.102 van het Bbl dienen de woningen te beschikken over een gevelgeluidwering van ten minste 20 dB. Om de te kunnen voldoen aan de door de Bruidsschat gestelde binnenwaarde in de avondperiode van 50 dB(A) dienen de woningen te beschikken over een gevelgeluidwering van 18 dB. Dit is minder dan door het Bbl vereist is. Gezien voldaan dient te worden aan het Bbl kan worden gesteld dat er in de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De maximale geluidniveaus in de avondperiode worden veroorzaakt door een fluitsignaal. De fluit wordt gebruikt bij wedstrijden. Tijdens een training zal er, op een enkele uitzondering na, geen gebruik worden gemaakt van een fluit. De wedstrijden worden voor het overgrote deel op zaterdag en zondag in de dagperiode gespeeld. Het is in uitzondering mogelijk dat er door de week een enkele wedstrijd wordt gespeeld in de avondperiode, echter zal dit minder dan 12 keer per jaar voorkomen. In werkelijkheid zullen de berekende maximale geluidniveaus maar in zeer beperkte mate optreden.

Gezien de overschrijding in werkelijkheid beperkt zullen voorkomen, de gevelgeluidwering van de woningen gelijk is aan de minimale eis van het Bbl en hiermee voldaan kan worden aan de geëiste binnenwaarde in de woningen conform de Bruidsschat en de woningbouw in Nederland, gezien de woningnood, een zwaarwegend belang is kan worden gesteld dat er in deze situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de komst van de nieuwbouwwoningen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 3.

Invloed kinderdagverblijf

Aan de Groenstraat 47 is kinderdagverblijf NATUURLIJK gevestigd. Om aan te tonen dat enerzijds de ontwikkeling van zes nieuwbouwwoningen inclusief de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Groenstraat 45 de activiteiten van het kinderdagverblijf niet beperken en anderzijds dat het kinderdagverblijf geen nadelig effect heeft op het woon- en leefklimaat in de woningen, is door K+ Adviesgroep is een onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van het kinderdagverblijf. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage '6 woningen Groenstraat Melick - Geluiduitstraling kinderdagverblijf NATUURLIJK', 17 maart 2025. De conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven.

- Er wordt voldaan aan de geluideisen stap 2 van de VNG. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus bedragen ten hoogste 44 dB(A) etmaalwaarde op de nieuwbouwwoningen.

- Er wordt voldaan aan de geluideisen stap 2 van de VNG. De optredende maximale geluidniveaus bedragen ten hoogste 68 dB(A) in de dagperiode op de nieuwbouwwoningen.
- De gevelbelasting vanwege de verkeersaantrekkende werking bedraagt ten hoogste 40 dB(A) etmaalwaarde. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB van de Schrikkelcirculaire wordt niet overschreden.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 4.

Invloed verloskundige praktijk

Aan de Groenstraat 47 is tevens een verloskundige praktijk gevestigd. Ook hiervoor is door K+ Adviesgroep een onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidemissie van de installatie op de nieuwbouwwoningen. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Geluiduitstraling verloskundige praktijk De Roerstreek', 17 maart 2025.

Daarbij is de geluidbelasting van de installatie getoetst aan de Bruidsschat gezien de verloskundige praktijk al voor de ingang van de Omgevingswet actief was. Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geluideisen van de Bruidsschat.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 5.

Conclusie

Met het onderhavige project wordt geen milieubelastende functie opgericht. In de (directe) omgeving van de voorgenomen woningen bevinden zich wel enkele bedrijven waarbij deels wordt voldaan aan de richtafstand. Uit de beschouwing van de betreffende bedrijven en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het aspect bedrijfshinder geen belemmering vormt voor het onderhavige project.

5.2 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Voorliggend plan

Voor het project is door K+ Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeers- en industrielawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage '6 nieuwbouwwoningen Groenstraat te Melick - Optredende geluidbelasting weg- en industrielawaai', 17 maart 2025.

De resultaten uit het onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6.

Gemeentewegen

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen maximaal 53 dB bedraagt, waarmee deze onder de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Industrielawaai

De geluidbelasting ten gevolge van de industrieterrein Heide Roerstreek is maximaal 47 dB, waarmee deze onder de standaardwaarde ligt. Het Besluit kwaliteit leefomgeving legt ten gevolge van dit industrieterrein geen restricties op aan het plan.

Gecumuleerd geluid

Aangezien de standaardwaarde niet wordt overschreden, is een beoordeling van het bevoegd gezag om afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten in deze situatie niet van toepassing.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid hoeft niet te worden bepaald indien voldaan wordt aan de standaardwaarde. Wanneer er wordt voldaan aan de standaardwaarde is er conform het Besluit bouwwerken leefomgeving geen nader onderzoek nodig naar de geluidwerende gevelmaatregelen. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied bedraagt in dit geval 20 dB.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat kan worden voorzien in een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Vanuit akoestiek bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Het klimaat is aan het veranderen en leidt tot meer extremere buien. Het (hemel)watersysteem en de afvalwaterketen moet deze neerslag zo goed als mogelijk kunnen verwerken. Het besef groeit dat dit niet meer uitsluitend met grotere rioolbuizen op te vangen is.

Om de waterbelangen (hemelwater en grondwater) bij ruimtelijke ontwikkelingen te borgen dient bij alle ruimtelijke ontwikkelingen de Watertoetsprocedure doorlopen te worden. In het kader van deze toets moet elk plan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het plan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven. Voordat wordt ingegaan op de locatie specifieke kenmerken van het projectgebied, is eerst het relevant beleid samengevat en worden vervolgens de beleidsregels (eisen) aangehaald waarmee in de watertoets gerekend moet worden.

Europees en Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft als doel om de kwaliteit van de Europese wateren te verbeteren en die kwaliteit goed te houden. Het belangrijkste middel om dit doel te bereiken is het stroomgebiedbeheersplan (SGBP). In een dergelijk plan worden de waterkwaliteitsdoelen en de daarvoor benodigde maatregelen beschreven om deze goede kwaliteit te bereiken. Nederland maakt deel uit van vier internationale stroomgebieden, waarbij de gemeente Roerdalen in het stroomgebied van de Maas is gelegen.

Het stroomgebiedbeheersplan Maas is op 22 maart 2022 vastgesteld en heeft een looptijd tot eind 2027. Een belangrijk onderdeel van het SGBP is een maatregelenprogramma. Het maatregelenprogramma bestaat enerzijds uit maatregelen die worden genomen in het kader van reeds bestaande nationale en/of Europese

wetgeving (bijv. Europese Nitraatrichtlijn) en anderzijds een groot aantal regionale en locatie gebonden maatregelen.

Omgevingswet

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water

Door de opgetreden wateroverlast heeft de regering de commissie Waterbeheer 21e eeuw in het leven geroepen. De commissie geeft advies over de problemen en hoe die in de toekomst te voorkómen zijn. Op 31 augustus 2000 bracht de commissie het advies Waterbeleid voor de 21e eeuw "Geef water de ruimte en de aandacht die het verdient" uit. De commissie concludeerde dat de manier waarop wij nu met water omgaan niet voldoende is voor de verwachte klimaatsveranderingen. De bevindingen van de commissie zijn verwoord in de hedendaagse wetgeving en beleidsnota's. In grote lijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) (2011) onderstrepen het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten de gezamenlijke opgave om het watersysteem op zo kort mogelijke termijn en tegen de laagste maatschappelijke kosten op orde te brengen en te houden. Samenwerken is de rode draad van het geactualiseerde Nationaal Bestuursakkoord.

Het NBW is een uitwerking van het waterbeleid 21e eeuw (WB21) en de KRW. De belangrijkste doelen en taken zijn:

- het teveel (overlast) of tekort (onderlast) aan water aanpakken;
- verbetering van de waterkwaliteit.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er wordt gewerkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt.

Regionaal en gemeentelijk beleid

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende

planperiode samen met de partners willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit. Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Waterbeheersprogramma periode 2022-2027 Waterschap Limburg

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2019-2023 is uitgezet.

Waterschapsverordening Waterschap Limburg

Vanaf 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening Waterschap Limburg officieel in werking getreden. In de Waterschapsverordening staan regels die het waterschap hanteert om beken, dijken, waterwerken en grondwater in Limburg te beschermen. Het is een belangrijk document voor iedereen die bij, of met water, activiteiten onderneemt. In de waterschapsverordening zijn o.a. de normen opgenomen waaraan de verwerking van (hemel)water aan dient te voldoen.

Afhandeling afval- en hemelwater projectgebied

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavig project zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering in de Groenstraat. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

Het hemelwater dat terechtkomt op de woningen wordt niet afgevoerd via het riool, maar wordt afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Hemelwater verhardingen

Conform het beleid van de gemeente Roerdalen is bij nieuwbouw het infiltreren van hemelwater op eigen terrein verplicht. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening. Die voorziening wordt gedimensioneerd volgens de richtlijnen van het waterschap: 100 millimeter in 24uur, waarbij de voorziening binnen 24 uur weer geheel beschikbaar dient te zijn.

Hemelwaterhoeveelheden

In het kader van voorliggend project is door Geonius een infiltratieonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Infiltratieadvies - Nieuwbouw van 6 woningen aan de Groenstraat 45 in Melick', 24 december 2024. De rapportages van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7.

Uit dit onderzoek blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is matig tot vrij goed. De hoeveelheid toestromend water is berekend op basis van het afwaterend oppervlak en de gehanteerde bui. De uitkomst van deze berekeningen bedraagt ca. 12,0 m³ (dakoppervlakte) en ca. 7,0 m³ (bestratingsoppervlakte) per woning.

Uitwerking infiltratievoorziening

De initiatiefnemer voorziet in de aanleg van een infiltratievoorziening van voldoende omvang bestaande uit grindkoffers in de voortuin of onder de oprit en grindstroken onder en/of langs de bestrating.

Voorkomen van wateroverlast

Bij het bepalen van het bouwpeil en afschot wordt rekening gehouden wateroverlast om zo te voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. De beoogde infiltratievoorziening zal voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te herbergen. Tevens is een overstort voorzien naar de gemeentelijke riolering, waardoor er voor derden geen wateroverlast te verwachten is.

Conclusie projectgebied

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.4 Bodem en asbest

Bodem

Bij een omgevingsplanprocedure of bij een functiewijziging (bij een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik) moet het bevoegde gezag voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de toe te kennen functie. Daarvoor dient een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek hoeft echter niet te worden uitgevoerd als de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan dienen voor een omgevingsplanwijziging. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de vaststelling van het niet verdacht zijn van de locatie voor puntbronnen op basis van een uitgevoerd NEN 5725 vooronderzoek. Blijkt hieruit dat er geen verdachte locaties/situaties zijn, ofwel er zijn geen knelpunten, dan kan volstaan worden met dit vooronderzoek aangevuld met een veldinspectie.

Uit het vooronderzoek volgens NEN 5725 kan ook blijken dat de kwaliteit van de bodem onvoldoende zou kunnen zijn ofwel een verdachte situatie bestaat. In die gevallen moet altijd een vooronderzoek gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd, aangevuld met een bodemonderzoek asbest conform NEN5707. Onderzoeken die niet volgens de geldende normen zijn opgesteld en uitgevoerd zijn of verouderde onderzoeken gelden niet als representatief en onvoldoende.

Voorliggend plan

Ter voorbereiding op de realisatie van voorliggend plan is door Geonius een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Vooronderzoek Groenstraat 45 te Melick', 17 december 2024. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8.

Uit dit vooronderzoek is gebleken dat de locatie opgedeeld kan worden in 3 deellocaties. Hiervan blijken 2 deellocaties verdacht voor bodemverontreiniging. Voor deze 2 deellocaties is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd middels een gefaseerde omgevingsvergunning waarbij voorliggende onderbouwing voorziet in de onderbouwing voor het planologische basisbesluit. Bij het aanvragen voor de vergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteit zal middels een verkennend bodemonderzoek aangetoond moeten worden dat de bodem bij de betreffende deellocaties geschikt is voor de beoogde functie en dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Dit zal als voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.

Met in achtneming van bovenstaande verplichting vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Asbestinventarisatie

De loods op het achtererf van Groenstraat 45 zal in het kader van de voorgenomen ontwikkeling gesloopt worden. De loods dateert uit 1994. Ten behoeve van de sloopmelding is een asbestinventarisatie uitgevoerd voor de loods om vast te stellen of er asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn in de betreffende gebouwen.

Het aspect 'asbest' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De regelgeving voor de bescherming van flora en fauna (de voormalige Wet natuurbescherming) staan in de Aanvullingswet, Aanvullingsbesluit en Aanvullingsregeling natuur. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (verder: Bal) staan de nadere regels uitgewerkt. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in omgevingsvisies en verordeningen is vastgelegd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

De planlocatie ligt nabij een tweetal Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Roerdal' op circa 1.2000 meter afstand. Op 2.500 meter afstand is Natura 2000-gebied 'Meinweg' gelegen. Gelet op de afstand tussen het projectgebied en omliggende Natura 2000-gebieden worden negatieve effecten vanwege geluidverstoring, licht of trillinghinder uitgesloten.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is onderzocht of sprake is van een stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Daartoe is door Kern Architecten een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (Kern Architecten, 'Onderzoek stikstofdepositie – Nieuwbouw 6 vrijstaande woningen te Melick', 28-03-2025). De stikstofdeposities in zowel de realisatie- als de gebruiksfase zijn berekend voor de relevante Natura 2000-gebieden. Uit de stikstofberekeningen is gebleken dat de genoemde grenswaarde niet wordt overschreden. De rapportage van dit stikstofonderzoek is bijgevoegd als bijlage 9.

Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (hierna NNN). Het meest nabij gelegen NNN ligt op circa 200 meter afstand ten noorden van het projectgebied. Vanwege de afstand van het projectgebied t.o.v. omliggend NNN-gebied en de aard van de ingrepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Houtopstanden

Binnen het voornemen is geen bomenkap voorzien. Een nadere beoordeling aan het onderdeel houtopstanden (Ow) is daarmee niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggend project is door Brabant Eco een Quicksan natuurwetgeving uitgevoerd om na te gaan welke natuurwaarden in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn in het kader van de Omgevingswet (Ow) onderdeel natuur. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'ecologische quickscan - Onderzoek naar beschermde natuurwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling', 20 maart 2025. Het rapport van deze Quicksan is opgenomen in bijlage 10.

De resultaten uit de Quicksan ten aanzien van de beschermde soorten is hieronder opgenomen:

Vleermuizen – zorgplicht

De te slopen agrarische schuur aan Groenstraat 45a en schuur achter de woning aan Groenstraat 45 bieden geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Het projectgebied is geen essentieel foerageergebied en er zijn geen vliegroutes aanwezig. De woning aan Groenstraat 45 is wel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, maar deze blijft onaangeroerd. Als de woning in de toekomst wordt gesloopt of verbouwd, dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Men dient wel rekening te houden met mogelijke negatieve externe effecten, zoals kunstlicht, geluid en trillingen, die invloed kunnen hebben op potentiële structuren voor vleermuizen. Er dient extra aandacht te worden besteed aan het voorkomen van deze verstoringen, vooral bij de woning en de bomenrij aan de zuidzijde, door de werkzaamheden zoveel mogelijk bij daglicht uit te voeren en indien er gebruik wordt gemaakt van kunstlicht, dit naar beneden te richten en niet op de woning, bomen en andere omliggende groenelementen.

Marterachtigen – werken in de vrijstellingsperiode Limburg

De sloop van de schuur achter de woning aan Groenstraat 45 kan mogelijk leiden tot het verlies van verblijfplaatsen van marterachtigen. De naastgelegen ruigte kan daarbij dienen als foerageergelegenheid. In Limburg geldt een vrijstellingsperiode van augustus t/m februari. Indien de werkzaamheden binnen deze periode worden uitgevoerd, dan is er geen nader onderzoek noodzakelijk. Wel dient er gewerkt te worden in een aangepast tempo, zodat eventueel aanwezige dieren de kans krijgen om te vluchten zodat doding voorkomen kan worden.

Broedvogels – zorgplicht

De te slopen agrarische schuur aan Groenstraat 45a en schuur achter de woning aan Groenstraat 45 bieden geen geschikte nest- of verblijfplaatsen voor jaarrond beschermde vogelsoorten. De woning aan Groenstraat 45 is wel geschikt als nest- en verblijfplaats voor huismussen en gierzwaluwen, maar deze blijft onaangeroerd. Als de woning in de toekomst wordt gesloopt of verbouwd, dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Om verstoring van algemene Vogelrichtlijnsoorten te voorkomen, dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen noodzakelijk zijn, moet kort voorafgaand een broedvogelcheck worden uitgevoerd door een deskundig ecooloog.

Amfibieën – zorgplicht

Hoewel het projectgebied in theorie enige waarde kan bieden als leefgebied voor beschermde amfibieën en reptielen vanwege de aanwezige ruigte, blijft er in de directe omgeving voldoende leefgebied beschikbaar, zoals de omliggende bossen met betere dekking en foerageermogelijkheden. Daarnaast kunnen enkele algemene amfibiesoorten, zoals de bruine kikker of gewone pad, in hun landfase in het projectgebied kunnen voorkomen. Aangezien dit vrijgestelde soorten betreft, is de algemene zorgplicht voldoende. Om vestiging van rugstreeppadden binnen het projectgebied te voorkomen, dient het ontstaan van poeltjes of plassen binnen het projectgebied in het voortplantingsseizoen (april-september) van de rugstreeppad te worden voorkomen. Een

andere optie is (wanneer het projectgebied in de huidige situatie nog niet geschikt was) het afzetten van het projectgebied met een amfibieënscherm.

Overige soortgroepen

Voor de volgende soortgroepen geldt dat met de voorgenomen ingreep geen negatieve effecten worden verwacht: flora, overige grondgebonden zoogdieren, reptielen, vissen en ongewervelden.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect Natuur geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Huidige jaargemiddelde concentraties NSL-Monitoringstool 2022

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het projectgebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 20 µg/m³). De concentratie NO₂ bedraagt minder dan 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ bedraagt minder dan 16 µg/m³ en de concentratie PM_{2,5} minder dan 9 µg/m³. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In artikel 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die binnen de getalsmatige grenzen vallen en daardoor niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Onderhavig plan behoort tot de in de lijst opgenomen categorieën van gevallen en mag derhalve gerangschikt worden als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Desondanks is volledigheidshalve voor de ontwikkeling de bijdrage aan een verslechtering

van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is gebruikt gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu. In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd, waarbij dient te worden uitgegaan van het weekdaggemiddelde.

Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van gemiddeld 8,6 verkeersbewegingen per woning (zie hoofdstuk 5.10). Uit deze berekening kan worden geconcludeerd dat de bijdrage van het extra verkeer in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en er geen nader onderzoek noodzakelijk is. De luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in paragraaf 5.1.4.1 Bkl leveren derhalve geen beperkingen op voor de ontwikkeling.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	52
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,05
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen beperkingen oplevert voor de realisatie van onderhavig plan.

5.7 Omgevingsveiligheid

Nationaal beleidskader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crisissen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

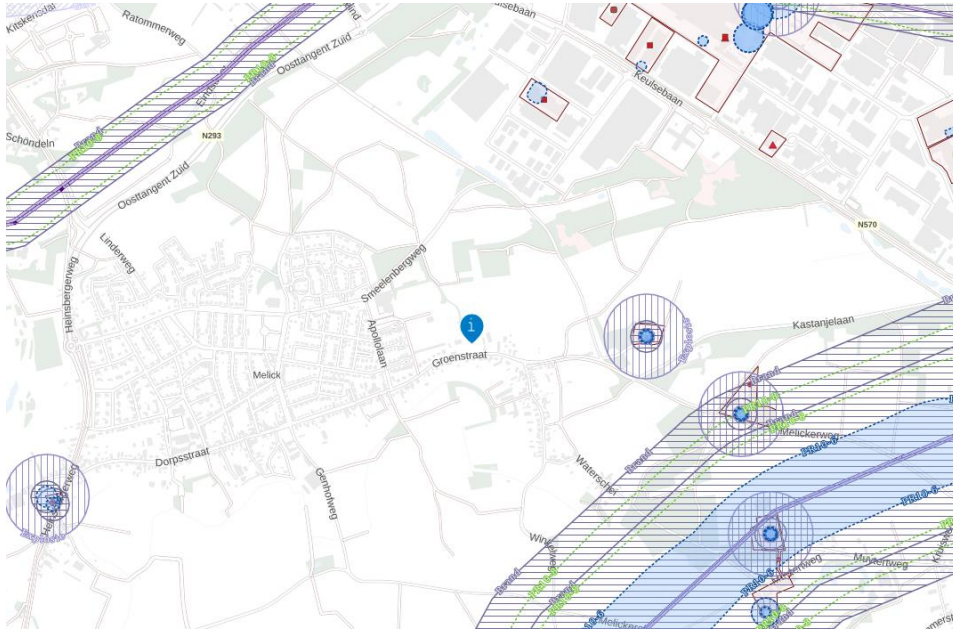
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Aandachtsgebieden

Onder de Omgevingswet werken gemeenten met aandachtsgebieden voor het aspect externe veiligheid. Hiermee is beoogd dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Projectgebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten in of nabij het projectgebied. In de nabijheid van het projectlocatie zijn geen milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico gelegen. Ook zijn er geen risicocontouren die reiken tot aan de projectlocatie. Een nader onderzoek naar de externe veiligheid wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede risicokaart aanduiding projectgebied (blauwe pointer)

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen project.

5.8 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in ruimtelijke plannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

Projectlocatie

Vanwege de ligging van het projectgebied in een gebied dat volgens het bestemmingsplan Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader (ontwerp-11-2023) een dubbelbestemming waarde archeologie 3 heeft, is voor de betreffende ontwikkeling een archeologisch bureauonderzoek en een IVO-O verkennende fase door middel van boringen uitgevoerd door Geonius. Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het projectgebied op te stellen. Deze gespecificeerde verwachting is middels een verkennend booronderzoek getoetst. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Archeologisch bureauonderzoek en IVO-O plangebied Groenstraat 45 te Melick', 18 december 2024. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 11.

Op grond van het bureauonderzoek geldt een lage verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit het Paleolithicum, Mesolithicum, Vroeg Neolithicum, een middelhoge op het voorkomen van vindplaatsen uit het Midden Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd, Middeleeuwen en een hoge uit de Nieuwe tijd.

Het IVO-O heeft uitgewezen dat in het projectgebied een grotendeels intacte bodemopbouw aanwezig is die overeenkomt met het verwachte bodemtype namelijk een horstpodzol. Middels het booronderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen welke wijzen op een archeologische vindplaats. Archeologische waarden in situ worden vanaf 40 cm -mv (28,71 m +NAP). verwacht. Deze kunnen bestaan uit losse artefacten en grondsporen. Vanwege de grotendeels intacte aard van de bodem kan de verwachting gehandhaafd worden. Wel is ter plaatse van boring 1, in de zuidoostelijke hoek, de bodem dermate verstoord dat hier de kans op het aantreffen van archeologische resten in situ klein is.

Conclusie

Aangezien in het projectgebied sprake is van een grotendeels intacte bodem kunnen in het projectgebied nog archeologische waarden in situ voorkomen. Indien de toekomstige bodemingrepen dieper zullen reiken 40 cm - maaiveld en een oppervlakte van 1.000 m² overschreden wordt archeologisch vervolgonderzoek nodig geacht.

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd middels een gefaseerde omgevingsvergunning waarbij voorliggende onderbouwing voorziet in de onderbouwing voor het planologische basisbesluit. In deze fase ligt de omvang van de toekomstige bodemingreep nog niet vast. Aan de hand van de nadere bouwplanuitwerking in de volgende fase zal de definitieve omvang van de bodemingreep, en de eventuele noodzaak van vervolgonderzoek, helder worden.

De verplichting voor archeologisch vervolgonderzoek indien de toekomstige bodemingrepen dieper zullen reiken 40 cm - maaiveld en een oppervlakte van 1.000 m² overschrijden, zal als voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.

5.9 Cultuurhistorie

Het onderhavige projectgebied is niet gelegen in een rijksbeschermd stadsgezicht, dan wel een gemeentelijk cultuurhistorische object en/of ligging in een door de gemeente geselecteerd stadsgezicht. Ook zijn er binnen het projectgebied geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Het planvoornemen vormt gezien de aard en omvang geen belemmering voor in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waardevolle elementen. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit project.

5.10 Trillingen

Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 van de bruidsschat.

De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Trillinghinder is met name een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

Voorliggend plan

Het projectgebied ligt op een afstand van ruim 1,5 kilometer vanaf de dichtstbijzijnde spoorweg. Met het oog op het aspect trillinghinder kan worden voldaan aan de gewenste afstand van 250 meter. Er hoeven geen extra maatregelen worden genomen.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Licht

Licht kan wenselijk zijn of juist hinderlijk. Vanuit gezondheidsoogpunt is het belangrijk dat er voldoende daglicht in bouwwerken komt. In het Bbl staan regels voor voldoende daglicht in bouwwerken (nieuwbouw). Daarnaast is ook voldoende zonlicht op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken belangrijk. Een toename van schaduw kan ongewenst zijn. Dit is het onderwerp bezonning. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Tot slot kan kunstlicht leiden tot diverse vormen van lichthinder. Kunstlicht komt van (autosnel)wegen, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouw en sportterreinen. Ook hier zijn geen regels opgesteld door de rijksoverheid en kan de gemeente zelf bepalen hoe zij ermee omgaat.

Voorliggend plan

Voorliggend project omvat de ontwikkeling van een zestal nieuwe woningen en de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de woning zal getoetst worden aan de regels over de daglichttoetreding en bezonning. Gezien de beperkte hoogte van de toekomstige bebouwing en de afstand tot bestaande woningen, vindt er door voorliggende ontwikkeling geen relevante verandering in de bezonningssituatie plaats. Het aspect bezonning/schaduwwerking vormt geen belemmering voor het voorliggend plan.

Conclusie

Vanuit het aspect licht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Wind

Ook wind kan hinder geven of zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen (30 meter of hoger). De gemeente kan de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Conclusie

Gezien de beperkte bouwhoogte vormt het aspect windhinder geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

5.13 Kabels en Leidingen

Binnen de perceelgrenzen is geen sprake van planologische beschermingszones die kunnen duiden op ondergrondse kabels en leidingen. Voor eventuele andere kabels op het perceel zelf wordt aangeraden om in het kader van de omgevingsvergunning voor het ruimtelijk bouwen een Klic-melding uit te laten voeren.

Voorliggend plan

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.14 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van zes woningen en de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Groenstraat te Melick. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 744 'Parkeercijfers, basis voor parkeernormering'. Hierbij is uitgegaan van 6 woningen in de vorm van 'koop, vrijstaand, woning' 'rest bebouwde kom' in de gemeente Roerdalen (niet stedelijke gemeente). In totaal neemt de verkeersgeneratie met maximaal 52 ($6 \times 8,6 = 51,6$) verkeersbewegingen toe.

Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op de gestelde toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen binnen het plan. De verkeersgeneratie ten gevolge van dit initiatief zal beperkt zijn en zal niet leiden tot een verkeerskundig ongewenste situatie op de Groenstraat en de omliggende wegen.

Parkeren

De gemeente Roerdalen heeft geen nota Parkeernormen. Om te zorgen dat parkeren in het voorliggende project voldoende is afgestemd dienen er per woning twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen perceel. Dit komt overeen met de algemene normen van de CROW zoals gesteld in de CROW-publicatie 744 'Parkeercijfers, basis voor parkeernormering'.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.15 Spuitzone

In de akkerbouw worden geteelde producten mogelijk bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Dergelijke middelen kunnen mogelijk effecten hebben op de gezondheid van omwonenden. Om die reden dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met een spuitzone waarbinnen gevoelige objecten alleen onder voorwaarden kunnen worden toegestaan. Uit rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk wordt geacht. Voorliggend plan grenst aan de noordzijde aan een agrarisch perceel dat in gebruik is als grasland.

Bij voorliggend plan zijn in de bestaande situatie op de belendende percelen reeds gevoelige functies aanwezig. De betreffende percelen (Groenstraat 43a en 47) hebben beide de bestemming 'wonen - Buitengebied'. Ook deze grenzen aan het betreffende agrarische perceel.

Uit jurisprudentie (16 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3128) blijkt dat in een bestaande situatie met wonen en agrarische functies naast elkaar, waarbij de boer geen spuitactiviteiten onderneemt (maar deze planologisch wel mag), hij van die planologische mogelijkheid niet zomaar gebruik kan maken. Er is dan 'de facto' sprake van een

spruitzone en dus van een belemmering. De boer zou in principe niet moet spuiten binnen een zone van 50 meter. In voorliggende situatie is daarmee reeds sprake van een 'spruitvrijzone', welke een groot deel van het projectgebied bestrijkt. De beoogde ontwikkeling maakt een uitbreiding van deze 'spruitvrijzone' echter noodzakelijk.

De betreffende boer heeft als eigenaar van de betreffende gronden belang bij de realisatie van voorliggende ontwikkeling. Hij stemt dan ook in met de afspraak om geen gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken binnen 50 m van het projectgebied. Deze afspraak wordt middels een contract vastgelegd.

Met betreffende overeenkomst is gewaarborgd dat binnen een zone van 50 meter vanaf de nieuw te realiseren gevoelige functies (woningen en tuinen) er geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er is daarmee bij het plan geen sprake van een verhoogd risico ten aanzien van spruitzones voor gewasbeschermingsmiddelen.



5.16 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Omgevingswet heeft mede als doel om klimaatverandering te beperken en zo veel mogelijk tegen te gaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten derhalve voldoen aan de klimaat- en verduurzamingsdoelen.

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen. Zo dient er bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening te worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever.

Naast de NAS geldt voor alle nieuwbouw sinds 1 januari 2021 dat vergunningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Als laatste moet rekening gehouden worden met de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij onder andere om nieuwbouwwoningen.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met nieuwbouw. Met de realisatie van de nieuwe woningen zullen een BENG-berekening en LCA uitgevoerd moeten worden, wanneer op deze locaties daadwerkelijk gebouwd gaat worden.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.17 Gezonde fysieke leefomgeving

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden. In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

Voorliggend plan

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van een zestal vrijstaande woningen op ruime kavels en de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarbij leidt de ontwikkeling niet tot een aantasting van de oppervlakte of de kwaliteit van het aanwezige openbaar groen. Tot slot is in voorgaande paragrafen onderzocht welke effecten het planvoornemen ondervindt van aspecten met betrekking tot een gezonde leefomgeving, zoals geluid, geur en luchtkwaliteit. Uit de afweging voor deze aspecten blijkt dat geen van deze thema's zorgt voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.18 Mer-beoordeling

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een Bopa volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, dient een milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld. De verplichting een MER op te stellen is van kracht sinds 1 september 1987 en is verankerd in de Omgevingswet (en voorheen in de Wet milieubeheer). Voor sommige

plannen of projecten geldt direct de verplichting om een MER op te stellen, maar er zijn ook plannen waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of zij het nodig vindt om ter voorbereiding van een besluit een MER te laten maken. In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke activiteiten de m.e.r.-(beoordelings)plicht bestaat. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten op het milieu kunnen hebben.

Voorliggend plan

Het project wordt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen (categorie J11). Voor dit project geldt, op basis van kolom 2, geen mer-plicht. Op basis van kolom 3 geldt echter wel een mer-beoordelingsplicht.

In dit geval gaat het om de realisatie van 6 woningen en de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, waarvoor alle relevante effecten zijn onderzocht en/of beschreven in de voorafgaande onderdelen van dit hoofdstuk. Op basis van de conclusies uit de onderzoeken en kwalitatieve beschrijvingen is de conclusie gerechtvaardigd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden als gevolg van de bouw van de woningen. Een milieueffectrapportage is niet aan de orde.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk. In sommige gevallen geldt voor de BOPA de uitgebreide procedure:

- als dit is aangewezen in de Omgevingswet en/of het Omgevingsbesluit;
- op verzoek van de aanvrager;
- als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart.

Het bevoegd gezag kan de uitgebreide procedure van toepassing verklaren op de BOPA (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet). In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag.

Als onderdeel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties verzoekt de gemeente Roerdalen aan de initiatiefnemer met betrekking tot dit plan een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en andere belanghebbenden.

Participatie

Op 6 september 2024 hebben alle omwonende een aankondigingsbrief ontvangen. Deze brief diende als aankondiging van de voorgenomen bouwplannen alsmede als uitnodiging om de plannen persoonlijk toe te lichten en de dialoog met de omwonenden op te starten. In de navolgende periode hebben de gesprekken plaatsgevonden met de omwonenden die hebben gereageerd op de aankondigingsbrief. Tijdens deze gesprekken zijn onze plannen nader toegelicht en zijn de vragen, zorgen en suggesties van de omwonenden in kaart gebracht.

Nadere informatie over de gesprekken die hebben plaatsgevonden en de bevindingen van deze gesprekken zijn vastgelegd in een participatieverslag (memo) welke samen met de aankondigingsbrief als bijlage 12 is bijgevoegd bij het rapport.

Bezwaar

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd en gepubliceerd in een zelf uitgegeven elektronische publicatie zoals het gemeenteblad, waarna binnen maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken een besluit genomen moet worden. Na deze beslistermijn is bezwaar en beroep mogelijk.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het plan zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele claims met betrekking tot nadeelcompensatie zijn voor rekening van initiatiefnemer die daartoe een overeenkomst met de gemeente Roerdalen heeft gesloten. De gemeente Roerdalen hoeft geen gelden te reserveren.

De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.

7 Belangenafweging en conclusie

Het realiseren van 6 nultredenwoningen en de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Groenstraat 45 te Melick is strijdig met het geldend planologisch kader. Er zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het realiseren van de woningen te vergunnen.

Ten behoeve van de realisatie van het initiatief dient daarom afgeweken te worden van het vigerende tijdelijk omgevingsplan. Middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is het mogelijk om in afwijking van het vigerende omgevingsplan de beoogde woningen te vergunnen. In voorliggende onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving is ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de diverse relevante omgevingsaspecten vanuit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuurbescherming;
- de financiële consequenties van het project zullen volledig worden gedragen door de initiatiefnemer.

Conclusie

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat bij het voorgenomen project, namelijk het realiseren van 6 nieuwe woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning ter plekke van de Groenstraat 45 te Melick, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.