Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van een omgevingsvergunning
voor de realisering van een levensloopbestendige woning
aan De Steeg (ong.) te Melick
Gemeente Roerdalen

Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo



Planstatus: Definitief
Plan identificatie: NL.IMRO.1669.OVMLK2023STEEGONG-VG01
Plannaam: De Steeg (ong.) Melick
Datum: 17 augustus 2023
Opdrachtgever: [redacted]

INHOUDSOPGAVE

1.	**INLEIDING**	**1**
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Strijd met het bestemmingsplan	1
1.3.	Ligging projectgebied	1
1.4.	Leeswijzer	2
2.	**PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL**	**3**
2.1.	Inleiding	3
2.2.	Projectbeschrijving	3
2.3.	Gebiedsprofiel	6
3.	**KADERS RUIMTELIJK BELEID**	**7**
3.1.	Inleiding	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Regionaal beleid	10
3.5.	Gemeentelijk beleid	11
4.	**PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN**	**16**
4.1.	Inleiding	16
4.2.	Milieuaspecten	16
4.3.	Externe veiligheid	19
4.4.	Waterhuishouding	20
4.5.	Archeologie	22
4.6.	Cultuurhistorie	22
4.7.	Flora en fauna	22
4.8.	Landschapswaarden	26
4.9.	Verkeer en parkeren	26
4.10.	Kabels en leidingen	27
4.11.	M.e.r.- beoordeling	27
4.12.	Compensatie Kwaliteitskader Roerdalen	28
4.13.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	28
5.	**PROCEDURE EN OVERLEG**	**30**
5.1.	Procedure	30
5.2.	Vooroverleg en omgevingsdialoog	30
5.3.	Zienswijzenprocedure	30
6.	**CONCLUSIES**	**31**
6.1.	Inleiding	31
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	31
6.3.	Conclusie	32
7.	**BIJLAGEN**	**33**

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In opdracht van [redacted] (hierna: initiatiefnemer) is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de realisering van een levensloopbestendige woning aan De Steeg naast nr. 2 te Melick, in de gemeente Roerdalen.

Het project is gesitueerd in de kern Melick, waarvoor het bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” geldt met de bestemming “Wonen” volgens artikel 17 zonder een bouwvlak. Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 7” volgens artikel 29. Het toevoegen van een woning is in strijd met de bouwregels. Het bestemmingsplan heeft geen wijzigingsbepalingen om medewerking te verlenen.

Het betreft een Wabo-projectbesluit voor het afwijken van het bestemmingsplan. Als het gaat om een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *“indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”.*

Onderhavig rapport voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische gevolgen van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

1.2. Strijd met het bestemmingsplan

De brief van de gemeente Roerdalen d.d. 17 mei 2022 als antwoord op het ingediende principeverzoek is leidend. Het plan gaat uit van de bouw van één levensloopbestendige woning. De gevraagde herontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag) bevat een opsomming van de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten, een beschrijving van het bestaande en beoogde gebruik van het plangebied en een integraal overzicht van de (milieu)planologische aspecten die van belang zijn om middels een omgevingsvergunning toestemming te verkrijgen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

De omgevingsvergunningaanvraag (waar voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel van uitmaakt) bestaat uit de volgende activiteiten:
- afwijken van het bestemmingsplan;
- aanleggen inrit;
- bouwen.

1.3. Ligging projectgebied

Het project is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Melick. In de directe omgeving zijn woningen, enkele bedrijfspanden en (openbaar) groen gelegen. De locatie is gesitueerd ten westen van De Steeg, tussen de huisnummers 2 en 4. Kadastraal staat de locatie bekend onder de gemeente Melick en Herkenbosch, sectie K, perceelnummer 714. Het perceel is afgesplitst van sectie K nummer 597.



Figuur 1: Ligging perceel sectie K nr. 714 (bron: kadastralekaart.com)

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het project- en gebiedsprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleidskader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan de hand van de planologisch relevante aspecten. Hoofdstuk 5 omvat de procedure en overleg. Tenslotte worden in hoofdstuk 6 de conclusies beschreven.

2. PROJECT- EN GEBIEDSPROFIEL

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het project en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden.

2.2. Projectbeschrijving

Het perceel aan de Steeg (ong.) is op dit moment in gebruik als grasveld. De oppervlakte van het af te splitsen perceel bedraagt circa 530 m^2.



Figuur 2: Zicht op perceel en ligging projectgebied (bron: Google Maps)

Toekomstige situatie
Na het bouwrijp maken wordt één levensloopbestendige woning gerealiseerd op het af te splitsen perceel. De woning is een zogenaamde grondgebonden nultreden-woning. Deze woning heeft de volgende kenmerken:

- naast de woonkamer en keuken is er ook één slaapkamer en badkamer op de begane grond aanwezig;
- parkeren ten behoeve van de nieuwe woning wordt opgelost op eigen terrein d.m.v. 2 parkeerplaatsen buiten de woning aan de voorzijde;
- de oppervlakte van de woning bedraagt ca. 332 m^2 en de inhoud 941 m^3;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 8,34 meter en de maximale goothoogte 3,16 meter;
- bij het principebesluit van 17 mei 2022 is geen stedenbouwkundig kader opgesteld.

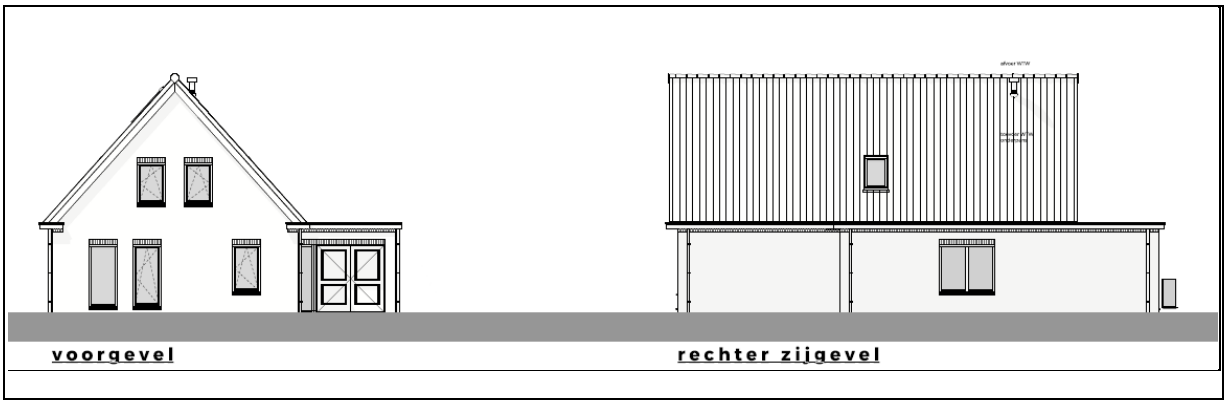
Onderstaand de situering, de plattegronden en de gevelbeelden.
Het definitieve ontwerp d.d. 1 december 2022 is ingesloten als **bijlage 1.**



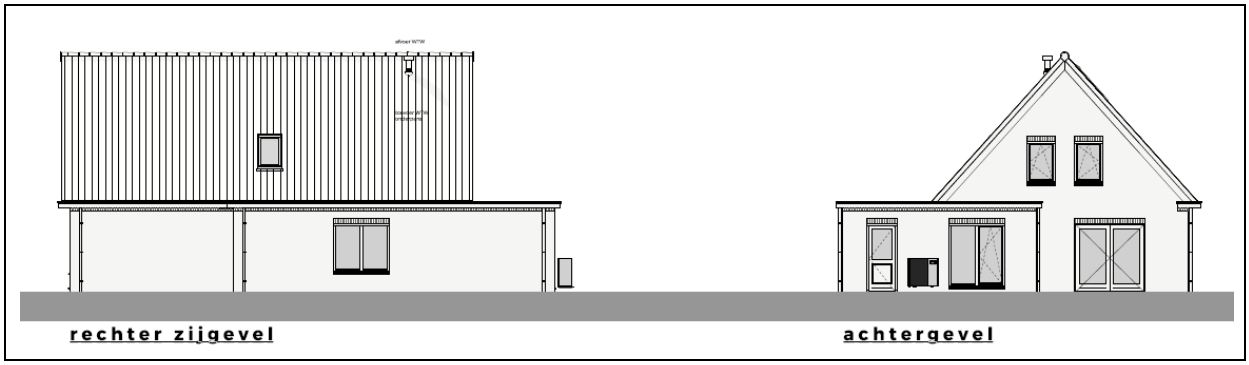
Figuur 3: Situatie (bron:definitief ontwerp)



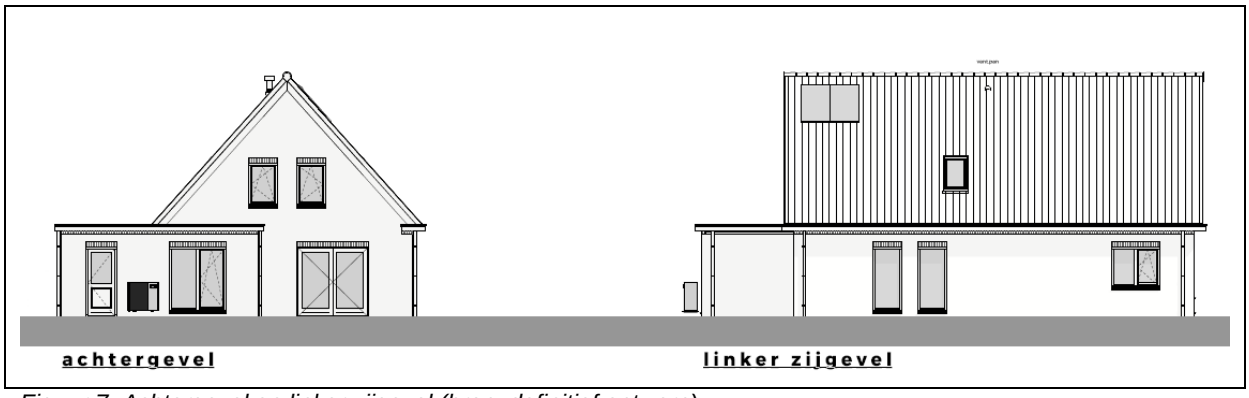
Figuur 4: Perspectief (bron: definitief ontwerp)



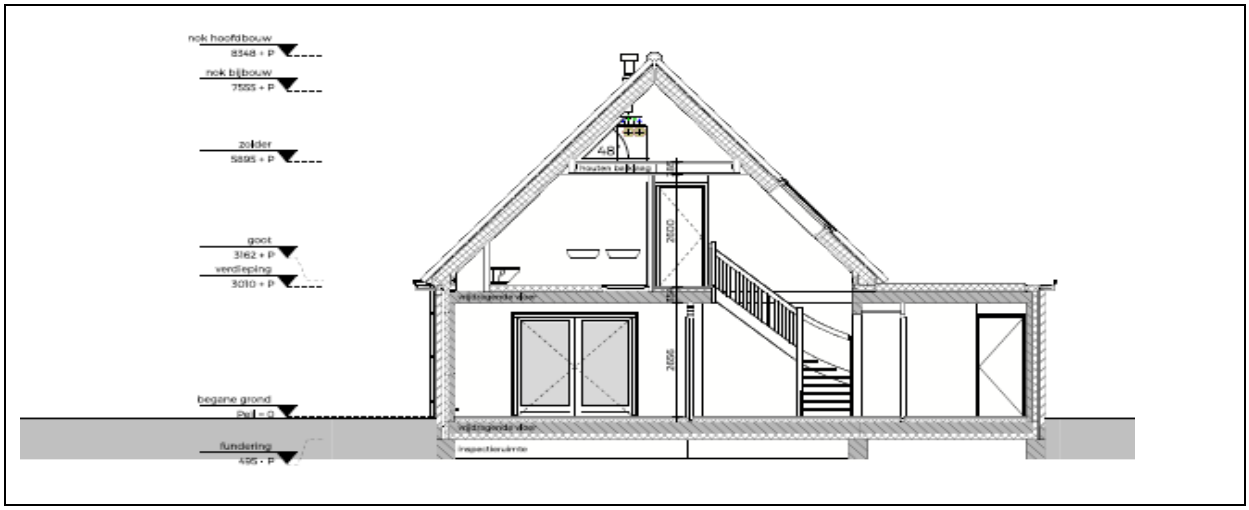
Figuur 5: Voorgevel en rechter zijgevel (bron: definitief ontwerp)



Figuur 6: Rechter zijgevel en achtergevel (bron: definitief ontwerp)



Figuur 7: Achtergevel en linker zijgevel (bron: definitief ontwerp)



Figuur 8: Doorsnede (bron: definitief ontwerp)



Figuur 9: Plattegronden (bron: definitief ontwerp)

2.3. Gebiedsprofiel

Algemeen

Het project is gelegen aan de zuidelijke kant van de kern Melick. De Steeg is een 30 km/h zone/weg die aftakt van de Dorpsstraat/Groenstraat in de kern naar het buitengebied (Melicker Ohé) van de gemeente Roerdalen. Melick is gelegen aan de rand van het rivierdal van de Roer op het middenterras. De locatie was vroeger in gebruik als landbouwgrond/grasveld. Verder zijn er in de omgeving hoofdzakelijk enkele burgerwoningen aanwezig. Ten westen van het plangebied is een kleinschalige bouwmarkt gelegen aan de Dorpsstraat 70.



Figuur 10: Zicht op te bebouwen perceel (bron: Google)

Huidig grondgebruik in de omgeving van het project

De gronden in de omgeving van het project hebben de volgende functies:

- vrijstaande woningen De Steeg 2, 1, 3 en 4;
- service bouwmarkt Har Gootzen Dorpsstraat 70A;
- infrastructuur De Steeg.

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

3.1. Inleiding

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid (POVI: Provinciale Omgevingsvisie), het regionale beleid en de beleidsplannen van de gemeente Roerdalen.

3.2. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Voor het plan is het nationale beleidskader de Nationale Omgevingsvisie, kortweg de NOVI van belang. Op 11 september 2020 heeft het Rijk, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in het kader van de nieuwe Omgevingswet. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook een rijksvisie op de leefomgeving: de NOVI. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert.

Aan de hand van een toekomstperspectief voor 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De NOVI benoemt de volgende nationale belangen:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.

17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde woningbouwontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het Barro heeft gezien de aard en kleinschaligheid van het project geen gevolgen voor het planvoornemen. Voor het plangebied zijn geen relevante rijksbelangen aan de orde.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In oktober 2012 is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het project voor de realisering van de levensloopbestendige woning dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor woningbouw is het volgende bepaald:
“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Een laddertoets is dan ook niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet strijdig is met het rijksbeleid.

3.3. Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021(POVI)
De Omgevingsvisie Limburg is een lange termijnvisie waarin voor de periode 2021 tot 2030 - 2050 aangegeven wordt hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en daarbij steeds de balans zoekt tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014)

De POVI is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De provincie moet beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in het kader van de nieuwe Omgevingswet. 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. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's.

De zoneringen op grond van het oude POL2014 zijn in POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de vastgestelde POVI is onderhavig plangebied gelegen in de zone hoofdtype 'Bebouwd gebied", in de categorie "Landelijke kern". De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het geformuleerde beleid in de Omgevingsvisie heeft niet geleid tot aanpassingen van de begrenzing in de bestaande indicatieve kaartbeelden bij het POL2014.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg.

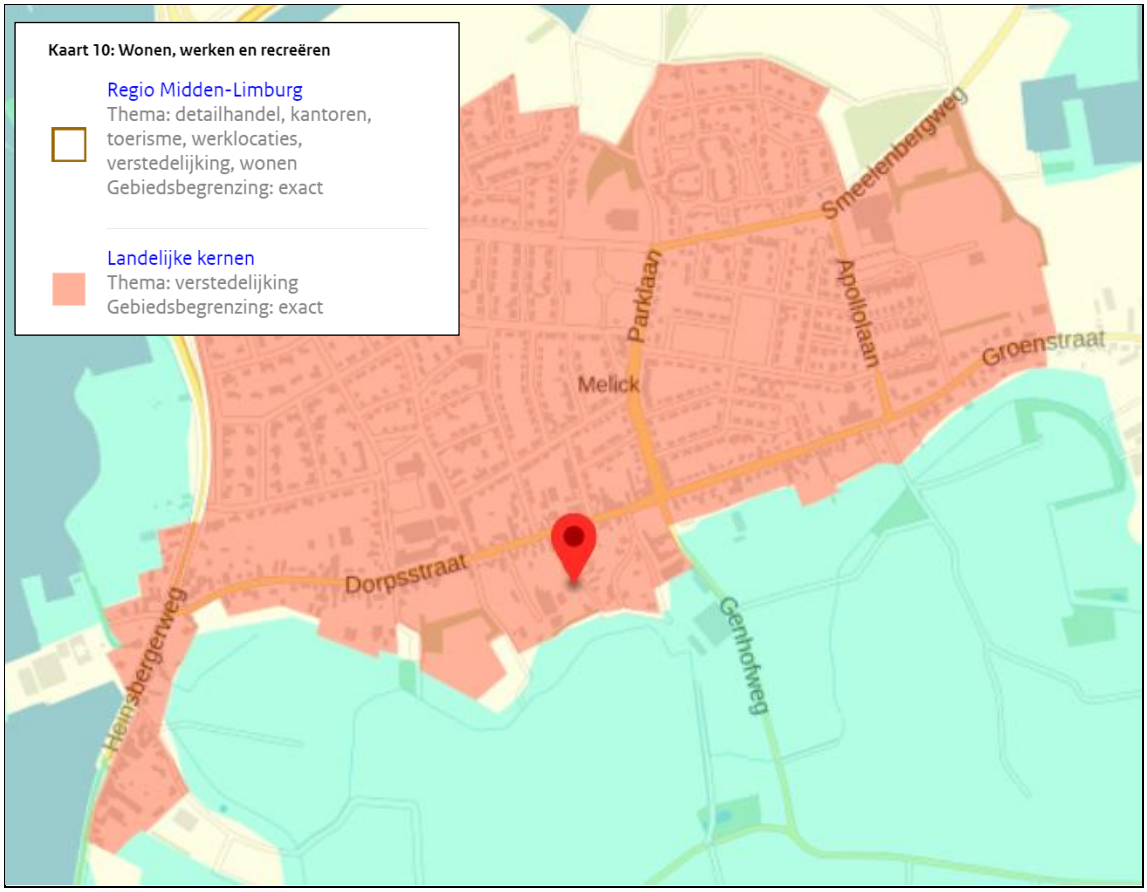
Het begrip 'provinciaal belang' is niet nader afgebakend in de Omgevingswet. Aan de hand van de volgende criteria wordt bepaald of er een provinciaal belang bestaat:
- er is sprake van de uitvoering van één of meerdere kerntaken van de Provincie;
- er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende/(boven)regionale problematiek;
- er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

Deze criteria gelden zowel afzonderlijk van elkaar als in combinatie. Alle woningbouw-ontwikkelingen worden door de Provincie als een provinciaal belang beschouwd. De voorliggende ontwikkeling is tevens (nog) niet opgenomen in de regionale programmering/ planvoorraad in Midden-Limburg. Derhalve is er een provinciaal belang bij het project.

Omgevingsverordening Limburg 2021 (OVL)
De OVL 2021 is vastgesteld op 16 december 2022 maar treedt pas in werking met de nieuwe omgevingswet. De OVL vormt de vertaling van de ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie naar regels. De locatie ligt in het bebouwd gebied van de regio Midden-Limburg op basis van de regionale uitwerking in het POL2014.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. De bouw van een woning is niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder volgens de jurisprudentie van de Raad van State (uitspraak 201608869/1/R3). In de paragraaf 3.2 Rijksbeleid is gemotiveerd er geen sprake is van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling".

Na de vaststelling van de ontwerp-Omgevingsvisie is, op basis van die inhoud, ook de volgende stap voor de Omgevingsverordening reeds gezet. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.



Figuur 11: Omgevingsverordening Limburg 25 mei 2021

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.4. Regionaal beleid

De gemeenteraad van Roerdalen heeft op 7 juli 2022 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (Samen gericht bouwen aan de toekomst) vastgesteld. De Structuurvisie heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Roerdalen. De Structuurvisie is een samenhangende rapportage, met daarin opgenomen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingsrichtingen, uitgewerkt op gemeentelijk niveau. De Structuurvisie is vastgesteld door de zeven afzonderlijke gemeenteraden van Midden-Limburg.

In de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 wordt aangegeven dat de gemeente Roerdalen een aantrekkelijke woongemeente wil zijn. Hierbij hoort een prettig woon- en leefklimaat om te wonen, werken en ondernemen. Dit in een omgeving van rust, ruimte en groen en een goede infrastructuur. Regionaal wordt deze woon- en leefkwaliteit ook nagestreefd (regiovisie “Midden-Limburg, het verbindend hart van Midden-Limburg”).

Roerdalen kent momenteel een krapte op de woningmarkt. In Roerdalen is de bouwproductie stevig, zo zijn er in 2018 bruto 64 woningen gerealiseerd (gereed gemeld), in 2019 en 2020 waren dit 75 respectievelijk 79 woningen en in 2021 zijn 40 woningen gerealiseerd. De ambitie is om jaarlijks 75-100 woningen te realiseren, waarbij de ingezette koers om te bouwen naar behoefte wordt gecontinueerd.

Het plan betreft een inbreiding in het bebouwd gebied van de kern Melick en maakt geen onderdeel uit van een groter bestaand plangebied of een toekomstig plangebied. Het plan, dat gericht is op het segment levensloopbestendig, wordt in het kader van de Structuurvisie als kansrijk gekwalificeerd. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het plan door de gemeente positief beoordeeld vanuit de behoefte aan dit type woning. De realisatie van de woning is haalbaar op de gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.

Geconcludeerd kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

3.5. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:
1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma.
2. Kwaliteitskader Roerdalen.
3. Vigerend bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen”.

Ad. 1. Omgevingsvisie Roerdalen 2050 en uitwerkingsprogramma.
Op 1 januari 2024 treedt naar verwachting de uitgestelde Omgevingswet in werking. De Omgevingswet vereenvoudigt de huidige regels en voegt ze samen. De Omgevingswet voegt 26 wetten in het ruimtelijke domein samen tot één wet. Alle regels over de fysieke leefomgeving vallen dan onder één wet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet doen ook enkele nieuwe beleidsinstrumenten hun intrede.

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 vastgesteld. Dit is een beleidsinstrument met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Deze visie is gericht op de kwaliteit en ontwikkeling buiten (onze fysieke leefomgeving) voor de lange termijn. De omgevingsvisie wordt daarna uitgewerkt in één omgevingsplan. Hierin komen alle gemeentelijke regels te staan, die maken wat er mogelijk is in een gebied. Het omgevingsplan vervangt de bestemmingsplannen en verschillende verordeningen over geluid, milieu, water en gezondheid.

In de omgevingsvisie is een van de thema’s “Wonen in Roerdalen”. Voor het bouwen van nieuwe woningen binnen de bestaande kernen geldt een 4-tal randvoorwaarden:
- Dorpse karakter

Een plan moet passen binnen het dorpse karakter. Met één levensloopbestendige woning binnen de kern van Melick voldoet het plan aan de omgevingsvisie Roerdalen, omdat de kavel voldoende ruimte biedt en een open karakter heeft met een inpassing in het straatbeeld.



Figuur 12: Zicht vanaf achterzijde perceel op omgeving De Steeg

- Het plan moet passen binnen provinciale en regionale beleidskaders

In paragraaf 3.4 is de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025” kort beschreven. Volgens die Structuurvisie is er in Melick nog behoefte aan grondgebonden levensloopbestendige woningen.

De beleidsregel “Compensatie woningbouwinitiatieven gemeente Roerdalen (2022)” is van toepassing op het plan en vastgesteld in de raadsvergadering van 14 juli 2022 van Roerdalen De beleidsregel is een verdere uitwerking van de Structuurvisie Wonen. De beleidsregel geldt voor nieuwe woningen die niet op de planvoorraadlijst staan. Aan het initiatief kan uitsluitend medewerking worden verleend wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4 “Nee, tenzij – principe” van de beleidsregel. De beleidsregel wordt enkel toegepast indien wordt voldaan aan de volgende 5 voorwaarden:

1.
De ruimtelijke kwaliteit en de locatie van het initiatief wordt door de gemeente akkoord bevonden.
De beoogde ontwikkeling voor de nieuwe woning is als ruimtelijk aanvaardbaar beoordeeld door de gemeente in het principebesluit van 17 mei 2022 vanwege het inbreidingskarakter.

2.
Het gaat om de toevoeging van maximaal 20 woningen per project, met uitzondering van projecten waarbij wonen en zorg wordt gecombineerd.
Het plan voorziet in de behoefte van een grondgebonden seniorenwoning in de koopsector en is passend in de beleidsregel.

3.
Het woningbouwinitiatief voldoet aan minimaal 3 van de 5 criteria uit de kwaliteitszeef (die van toepassing blijft volgens Bijlage 5 van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025):
a. Er moet sprake zijn van inbreiding;
b. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt;
c. Er moet sprake zijn van een herstructureringslocatie (oplossen rotte plekken);
d. Het plan moet onderscheidend zijn op basis van duurzaamheid;
e. Er moet sprake zijn van levensloopbestendig wonen.

Het plan voldoet aan 3 (a, d en e) van de 5 de criteria uit de kwaliteitszeef. Er is sprake van een inbreidingslocatie in de kern van Melick. De woning zal een duurzaam karakter (extra energie-neutrale investeringen) hebben. Verder is de woning levensloopbestendig van aard.

- Behoeftevraag

Het plan voorziet in de bouw van één levensloopbestendige woning waaraan behoefte is.

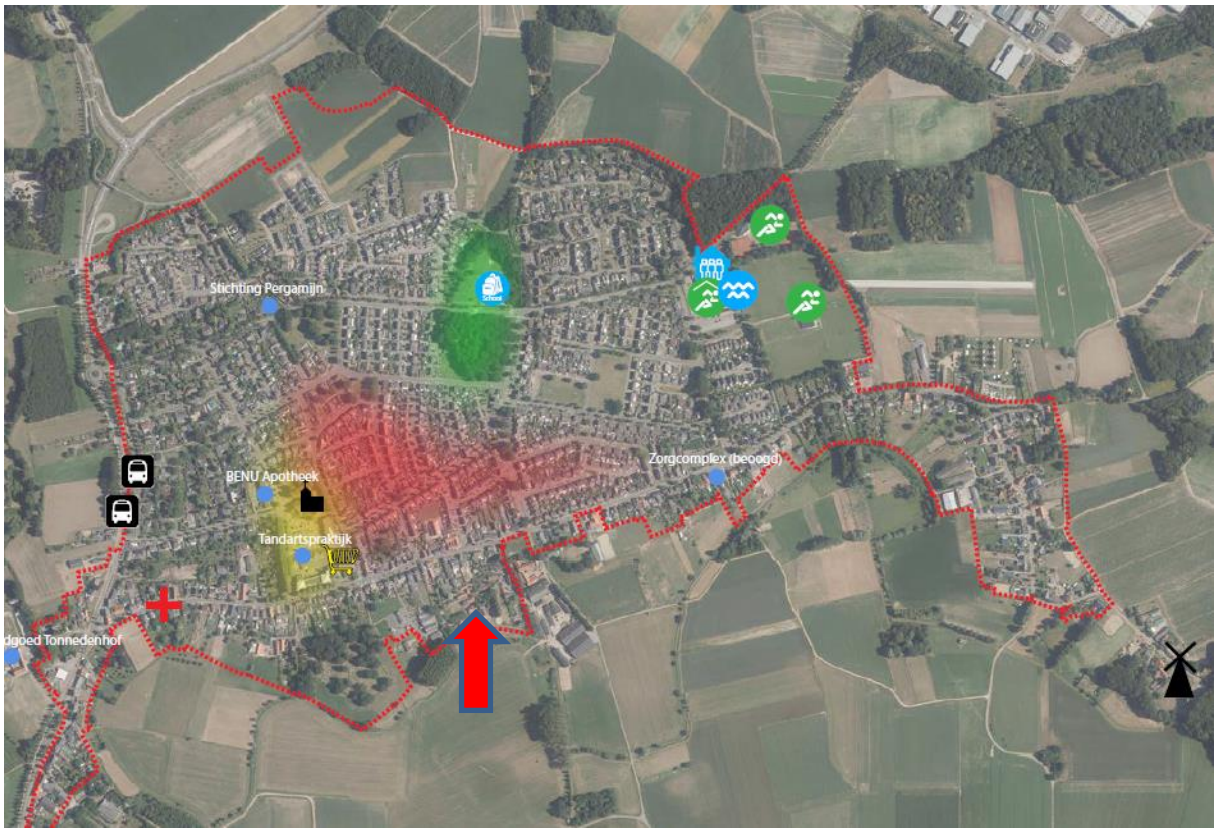
- Kwaliteitskader Roerdalen

Omdat er in het plan sprake is van het toevoegen van een nieuwe woning in de bebouwde kom op een perceel zonder bouwaanduiding is in beginsel het LKM(+) daarop van toepassing. Het LKM vond zijn grondslag in de Structuurvisie Roerdalen 2030. Met de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is het kwaliteitskader Roerdalen hiervoor in de plaats gekomen. Dit is opgenomen in module 12 van tabel 2 van bijlage II bij de Omgevingsvisie 2050. Per vierkante meter extra bouwvlak of vierkante meter aan hoofdgebouw geldt een bijdrage van € 35,-.

Ad. 2. Kwaliteitskader Roerdalen.
Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het Kwaliteitskader Roerdalen is gekoppeld aan de Omgevingsvisie en is van toepassing nadat er een positieve grondhouding ten aanzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is aangenomen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan/ omgevingsplan. Verstening/ verharding van het buitengebied welke niet rechtstreeks is toegestaan moet altijd ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast.

Het kwaliteitskader is van toepassing op het buitengebied. Dit betreft het gebied dat gelegen is buiten de grens van de kernen. Het project is gelegen binnen de kern Melick zoals onderstaand is weergegeven in bijlage IV kernenkaart van de Omgevingsvisie Roerdalen. De kwaliteitsbijdrage voor de te realiseren woning wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer.



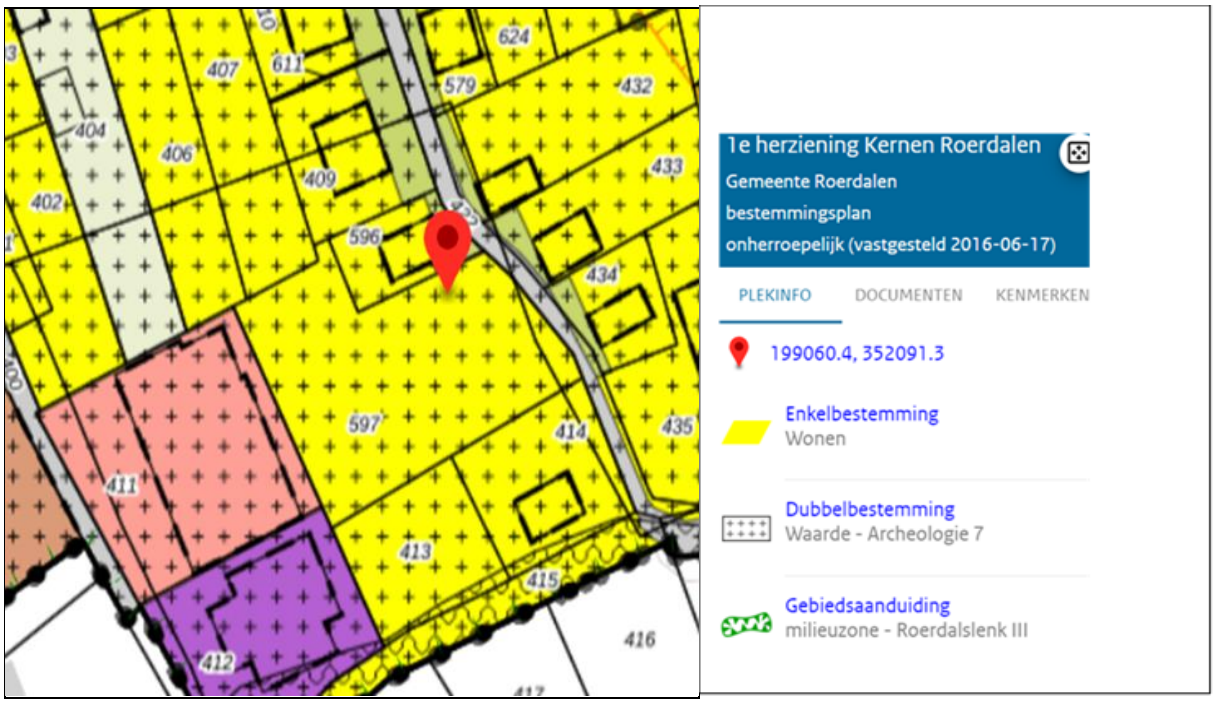
Figuur 13: Kernenkaart Melick met locatie bij rode pijl (bron: Omgevingsvisie Roerdalen 2050)

Ad. 3. Vigerend bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen".
Het plangebied is gelegen in het vastgestelde bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen" (raadsbesluit 17 juni 2016). Voor het perceel geldt de enkelbestemming "Wonen" volgens artikel 17. Volgens de bouwregels zijn er niet meer woningen toegestaan dan aanwezig en bestemd middels bouwvlak op de eerste dag van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Nieuwe woningen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Het toevoegen van een nieuwe woning is in strijd met de bouwregels, mede omdat een bouwvlak ter plaatse ontbreekt.

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan weergegeven.

Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 7" volgens artikel 29. De voor "Waarde - Archeologie - 7" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

Tenslotte geldt volgens artikel 36.9 "de milieuzone - roerdalslenk III", waarbij het onder meer verboden is om boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben, dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.



Figuur 14: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen".

Op het plangebied is tevens van toepassing het "Facetbestemmingsplan Vervallen bestemmingsregeling huisvesting (buitenlandse) werknemers"', vastgesteld op 23 mei 2019. Een facetbestemmingsplan is een bestemmingsplan waarbij het (onderliggende) geldende bestemmingsplan ook na de vaststelling van het facetbestemmingsplan van kracht blijft. Met deze regeling wil de gemeente de huisvesting van arbeidsmigranten in beeld hebben, daarop controle houden en de richting bepalen. Het is een beleidskader afgestemd op de maatschappelijke ontwikkelingen, huisvestingsrichtlijnen en ruimtelijke ordening.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen afwijkings- of vrijstellingsmogelijkheden op grond waarvan medewerking aan het initiatief zou kunnen worden verleend. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat afwijking van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven, uitgezonderd het bestemmingsplan.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van de planwijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:
- milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- landschapswaarden;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- M.e.r.- beoordeling;
- compensatie Kwaliteitskader Roerdalen;
- economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

4.2. Milieuaspecten

Bodem
In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied in overeenstemming moet zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Ter onderbouwing is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH). De rapportage is ingesloten als **bijlage 2** en bekend onder "Verkennend bodemonderzoek De Steeg (ong.) te Melick" rapportnummer 140220282/R1 d.d. 6 oktober 2022 met de volgende conclusies:
- Voor zover op topografische kaarten te zien is de onderzoekslocatie tot 1968 alleen in gebruik geweest als landbouwgrond.
- In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan sporen baksteen waargenomen.
- In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Aangezien uit veldwerk blijkt dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt is geen grondwateronderzoek verricht.
- Op basis van het onderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor het voorgenomen bouwplan op de onderzoekslocatie.
- De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek.
- Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet zowel de boven- als de ondergrond aan de klasse altijd toepasbaar en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Geluid
De nieuwe levensloopbestendige woning betreft een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh), derhalve dient er rekening te worden gehouden met geluid uit de omgeving, zoals wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

De Wgh stelt dat de geluidbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden. Kan hier niet aan worden voldaan dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden.

De locatie is gelegen in een 30 km/h zone. Dit betekent dat in het kader van de Wgh geen eisen worden gesteld aan de te verwachten optredende gevelbelastingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante wegen Dorpsstraat en Groenstraat wel opgenomen in het akoestisch onderzoek. Overige omliggende 30 km/h wegen kunnen vanwege de lage etmaalintensiteit en/of grote afstand als akoestisch irrelevant worden beschouwd.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ Adviesgroep te Echt en bekend onder rapportnummer Rm220534aaA0 d.d. 4 oktober 22022 zie **bijlage 3** met de volgende conclusies:
- voor de Dorpsstraat en Groenstraat is de ligging van de 48 en 63 dB contour op het bouwvlak bepaald, respectievelijk de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde;
- de voorkeursgrenswaarde op het gehele bouwvlak wordt niet overschreden en de geluidbelasting is ten hoogste 35 dB (incl. artikel 110g);
- in de nieuwe woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het plangebied valt niet in de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh.

Luchtkwaliteit
Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet luchtkwaliteit’ geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 1 levensloopbestendige woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ van de Wet milieubeheer. Woningbouwlocaties vallen onder de 3% norm indien via een ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen worden ontsloten.

Geconcludeerd kan worden dat de Wet luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de realisering van het project.

Bedrijven en milieuzonering/geur
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied woningen dan wel inrichtingen aanwezig zijn die bij de planwijziging belemmerd kunnen worden door het plan.

Milieuzonering
Om mogelijke hinder van bedrijven te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Voor de beoordeling wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes, namelijk "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en "gemengd gebied". Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden.

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Figuur 15: Milieucategorie en richtafstanden (bron: VNG)

Ten westen van het plangebied is een bouwmarkt gelegen aan de Dorpsstraat 70A Bouwmarkten vallen in categorie 2 van de VNG handreiking. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor een gemengd gebied en 30 meter voor een rustige woonwijk. Het plan ligt met 34 meter ruim buiten de beide richtafstanden, derhalve is een onderzoek naar industrielawaai niet noodzakelijk. Daarnaast ligt de bestaande woning De Steeg 2 reeds op kortere afstand van de bouwmarkt. De nieuwe woning vormt geen belemmering voor de bestaande bouwmarkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geur
Aan de Dorpsstraat 96/Genhofweg is een intensieve veehouderij gelegen. Het bedrijf ligt in het buitengebied, maar aan de rand van de kern Melick. Voor het rundvee moet een afstand van 100 meter worden aangehouden. Daarnaast worden er circa 40 stieren gehouden die een geurcirkel hebben. Er moet dus niet alleen gekeken worden naar de vaste afstanden tussen de gevel van de stal en de gevel van de geplande woning, maar ook naar de vaste afstand van het emissiepunt van 100 meter en de geurcirkel van de stieren. In dit geval zijn er meerdere woningen gelegen tussen de rundveehouderij en de geplande woning. Het bedrijf wordt niet belemmerd door het plan.

De stallen liggen op meer dan 100 meter van de nieuwe woning en daarmee heeft het melkvee dus geen nadelige invloed op het woon- en leefklimaat. De hoeveelheid stieren is bovendien zo klein dat de geurbelasting te verwaarlozen is. Er zal een goed woon- en leefklimaat in de geplande woning zijn. Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor de planrealisatie.

4.3. Externe veiligheid

Beleid
Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Plaatsgebonden risico (PR)
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Bij ruimtelijke besluiten waarbij het groepsrisico relevant is moet het besluit gemotiveerd en verantwoord worden, als maat voor de maatschappelijke impact van een ongeval met veel slachtoffers.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het beleid voor transport over weg, water en spoor is beschreven in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Basisnet en het besluit externe veiligheid transportroutes.

Omgeving plangebied
Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Hieruit is het volgende gebleken:
- binnen als nabij het plangebied bevinden geen inrichtingen (bedrijven) liggen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren;
- binnen als nabij het plangebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving, de N293 (provinciale weg) is gesitueerd op een afstand van circa 600 meter van de nieuwe woning;
- in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid
Op nationaal niveau is in de “Vierde Nota Waterhuishouding” (NW4) en “Waterbeleid 21e eeuw anders omgaan met water” als beleidsuitgangspunt gekozen dat het waterbeheer gericht dient te zijn op veiligheid, kwaliteit en duurzaamheid.

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast, mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen.

Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte. De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse buren.

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden opgenomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet.

Provinciaal beleid
In het kader van de POVI (Provinciale Omgevingsvisie) is vastgesteld dat de projectlocatie gesitueerd is in het bebouwd gebied. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Het waterbeheer voor het bebouwd gebied wordt gekenmerkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen volgens de provinciale richtlijnen.

Waterschap Limburg
Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas. Per 1 januari 2017 is dit waterschap na een fusie opgegaan in het Waterschap Limburg.

Voor het plangebied is de leggerkaart Zuid-Limburg en Keur van het waterschap van toepassing. De leggerkaart Zuid-Limburg en de Keur betreffen de legger (december 2016) en Keur van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas, zoals die juridisch zijn vastgesteld. Waterschap Limburg werkt nog aan één nieuwe waterschapsverordening die van kracht wordt op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt.

Uit de leggerkaart Zuid-Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied en/of primaire watergangen. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied, en niet in een overig kwetsbaar gebied.

Beleid gemeente Roerdalen
Het beleid van de gemeente Roerdalen is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). De minimale eis is 58 mm per verhard oppervlak opvangen of infiltreren.

In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roerdalen eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

In de omgeving van het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. De stromingsrichting van het grondwater is westnoordwestelijk. Het grondwater bevindt zich ter plaatse van de onderzoekslocatie op een diepte van circa 23 m+NAP. De hoogteligging van de locatie bedraagt circa 26 m+NAP. Op basis hiervan kan het grondwater op de onderzoekslocatie op een diepte van circa 3 m-mv aangetroffen worden (bron: Verkennend bodemonderzoek De Seeg (ong.) te Melick, 2022 MAH).

1. <u>Waterbergingsopgave.</u>
Het verhard oppervlak in het plan is als volgt samengesteld:
- hellend dak: 195 m^2
- plat dak: 50 m^2
- overig: 95 m^2

Totaal verhard oppervlak: 340 m^2
340 m^2 x 58 mm = 19700 liter = ca. 20 m^3 minimale berging van hemelwater.

De infiltratievoorziening is op de ontwerptekening aangegeven. Het is een sleuf van 20 m^3 over de volle lengte van de woning waarin het water op wordt gevangen en in de grond kan infiltreren.

<u>2. Riolering.</u>
Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd.

Conform het planontwerp zal er 1 levensloopbestendige woning worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 300 liter per dag.

Het plan hoeft niet aangemeld te worden bij het watertoetsloket ter verkrijging van een positief wateradvies vanwege de beperkte omvang. De gemeente Roerdalen is in deze derhalve de toetsende instantie.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water.

4.5. Archeologie

Voor het archeologiebeleid in de gemeente Roerdalen gold in eerste instantie het door de gemeenteraad vastgesteld beleid d.d. 16 december 2010, bestaande uit een Archeologieverordening 2010 en archeologische verwachtingskaart. Deze topografische kaart van het gemeentelijke grondgebied bevat de archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden. Tevens bevat de kaart ondergrenzen met betrekking tot grondroerende werkzaamheden.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

In 2021 heeft de gemeente Roerdalen de archeologische waarden en verwachtingen in het gehele grondgebied van de gemeente laten actualiseren, mede ook vanwege de komst van de Omgevingswet. Met een ontwerp-facetbestemmingplan “Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader” worden de huidige archeologische dubbelbestemmingen geschrapt en worden de nieuwe archeologische dubbelbestemmingen met de hieraan verbonden voorwaarden vastgesteld. De actualisatie heeft geleid tot beperken van het aantal beleidscategorieën. Het ontwerpplan is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.

In het bestemmingsplan “1e herziening Kernen Roerdalen” geldt voor het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 7” volgens artikel 29 van de regels. In het ontwerp facetbestemmingsplan wordt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” met een vrijstellingseis voor archeologisch onderzoek tot een oppervlakte van de bebouwing van maximaal 1.000 m² en een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 40 cm bedraagt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

4.6. Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied gerekend tot de kern Melick. Binnen het plangebied en de omgeving daarvan bevinden zich geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning.

4.7. Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming (flora en fauna) en bescherming van houtopstanden. Inzichtelijk moet gemaakt worden of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden en soorten en wordt aangegeven welke stappen doorlopen dienen te worden als natuurwaarden mogelijk in het geding komen. Het plan dient derhalve getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming (Wn) en het provinciale gebiedsbeschermingsregime in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Gebiedsbescherming

Afwegingskader Wet natuurbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het projectgebied is gesitueerd op circa 650 meter afstand van het Natura 2000-gebied 'Roerdal'. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten.

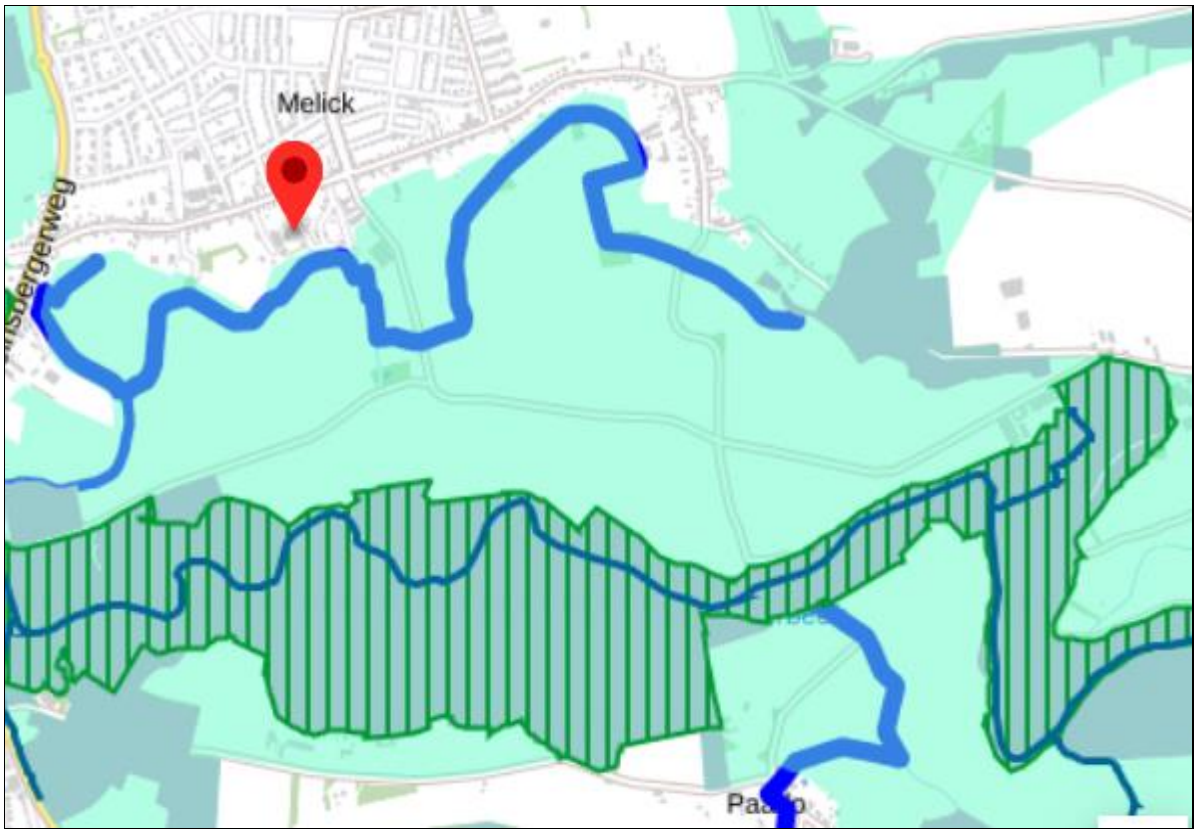


Figuur 16: Ligging Natura 2000 gebied Roerdal en plangebied

Verstoringsfactoren als gevolg van de werkzaamheden in het plangebied die mogelijk reiken tot aan het Natura 2000 Roerdal zijn geluid en stikstofdepositie. Directe aantasting van dit beschermde gebied is op voorhand uitgesloten. Verwezen kan worden naar het uitgevoerde stikstofonderzoek zie **bijlage 4.1.** Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de bouw van de levensloopbestendige woning.

Afwegingskader Omgevingsverordening Provincie Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vastgelegd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van groene gebieden, voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In Limburg de goudgroene natuurzone, bronsgroene landschapszone of het Nationaal Landschap Zuid-Limburg genaamd. De gebieden worden beschermd via het planologisch kader. Dit alles is verankerd in de bestemmingsplannen waarin de regels uit de provinciale Verordening ruimte zijn verwerkt.



Figuur 17: Ligging plangebied en Natuurnetwerk Nederland Omgevingsverordening Provincie Limburg 2014

Door de voorgenomen ontwikkeling worden geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de omliggende landschapszones, Nadelige effecten worden door de geplande ontwikkeling niet verwacht. De landschappelijke kernkwaliteiten blijven behouden en versterkt. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.

<u>Stikstofdeposito</u>
Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, dient een toets te worden uitgevoerd of het realiseren en het gebruik van de woning mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen de locatie kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden. Voor de woning betreft het de uitstoot van stikstof als gevolg van het realiseren en het gebruik ervan. Door Aelmans is een stikstofonderzoek uitgevoerd met toelichting en berekeningen d.d. 10 maart 2023, project M222663.002v2 zie **bijlage 4.1** memo toelichting**.** Dit betekent dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de realisatie- en gebruiksfase van de woning.

De inputgegevens van zowel de realisatiefase als de gebruiksfase zijn ingevoerd in de meest recente versie van Aerius calculator (2022_20230221_e1cb893112).Voor beide situaties, gebruik- en realisatiefase, zijn twee afzonderlijke berekeningen gemaakt zie **bijlage 4.2 en 4.3.**

- *Realisatiefase*

Aan de hand van de door de aannemer/bouwbedrijf aangeleverde gegevens en vergelijkbare bouwprojecten is voor de realisatiefase een reële inschatting gemaakt van de werkzaamheden met mobiele werktuigen op de locatie en de verkeersbewegingen van en naar de locatie.

De realisatiefase omvat zowel de grondwerkzaamheden, aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwen zelf alsook het aanbrengen van de oprit en een terras.

- *Gebruiksfase*

De woning wordt voorzien van een warmtepomp. In de nieuwe woning zijn verder geen bronnen aanwezig die NOx- en/of NH3-emissies veroorzaken. De enige bron die vervolgens wel nog NOx- en NH3- emissie veroorzaakt is het verkeer van en naar de woning.

Conclusie
Op grond van de resultaten uit de 2 berekeningen kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden, ten gevolge van NOx- en NH3-emissies in de realisatiefase en gebruiksfase van de nieuwe woning, uitgesloten kunnen worden.

De uitkomsten geven derhalve geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming
Op de toekomstige bouwkavel is geen bijzondere begroeiing aanwezig en ontbreken bomen of waterpartijen, zoals beken, sloten en poelen. Het perceel is in gebruik als grasveld. Het terrein wordt op enige afstand omringd door bestaande woonbebouwing en tuinen en openbaar groen. Gezien deze omstandigheden is het uitgesloten dat beschermde soorten enkel hun leefgebied op de projectlocatie hebben. Door de omgeving van het perceel is de aanwezigheid van beschermde soorten op voorhand uit te sluiten.



Figuur 18: Grasland met zicht op woning De Steeg 2

Gezien de aard van de locatie is het uitgesloten dat de algemene soorten enkel hun leefgebied in het kleinere plangebied hebben. De algemene soorten hebben in de omgeving van het plangebied voldoende mogelijkheden om te kunnen voortbestaan.

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten. De effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland liggen op te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.

Bescherming van houtopstanden
De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Deze vorm van bescherming is niet van toepassing op het plangebied.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten is. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de natuurwetgeving is niet aan de orde.

4.8. Landschapswaarden

Het project is gesitueerd in de kern Melick. Het plangebied ligt buiten de Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied maakt geen deel uit van de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (goudgroene en zilvergroene landschapszone). Volgens de provinciale natuurkaarten komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het pand is gelegen in de bebouwde kom van Melick en wordt aangemerkt als bebouwd gebied.

Het landschap van de gemeente Roerdalen is afwisselend en gevarieerd. De volgende landschappelijke eenheden zijn te onderscheiden:
- De Meinweg.
- Het rivierdal van de Roer.
- Het beekdal van de Vlootbeek.
- Het middenterras van Maas en Roer.

In het kader van het gemeentelijk “Groenstructuurplan” (2009) is de huidige groenstructuur in de gemeente in kaart gebracht. Daarbij zijn ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden geïnventariseerd. Het plangebied is aangemerkt als bebouwde kern op de rand van het middenterras. In en rond het plangebied bevinden zich geen monumentale bomen volgens het Groenstructuurplan.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur en landschap geen belemmeringen aanwezig voor de realisatie van een woning.

4.9. Verkeer en parkeren

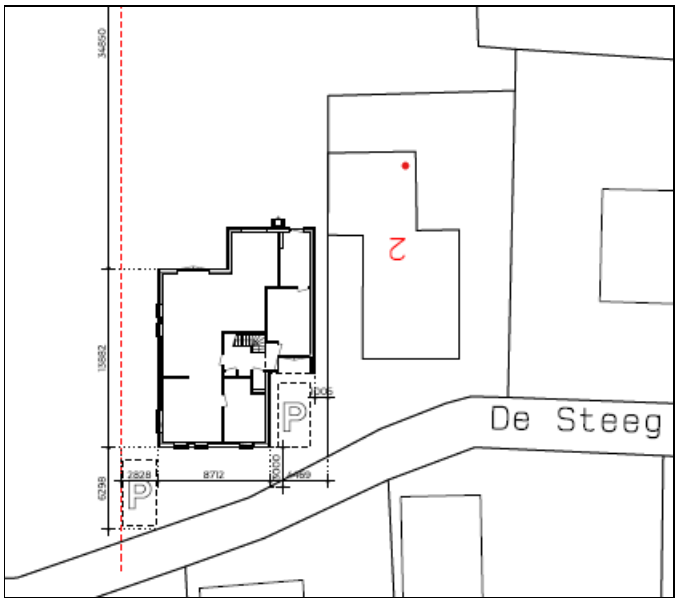
Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:
1. Bereikbaarheid.
2. Parkeren.

Ad. 1.
De bereikbaarheid van de nieuwe woning verloopt via De Steeg. De locatie blijft voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk vanaf De Steeg.

Ad. 2.
Bij een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat er voorzien is in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het parkeren voor de nieuwe woning dient overeenkomstig het gemeentelijk beleid primair op eigen terrein plaats te vinden. De basis voor de parkeernormen wordt gevonden in de “Parkeerkencijfers CROW” publicatie 381 uit 2018.

Volgens de gemeentelijke parkeernormen is de woning gelegen in een ‘niet stedelijk’ gebied, dat valt onder de categorie ‘rest bebouwde kom’ met een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Bij de nieuwe woning kan voorzien worden in de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde.



Figuur 19: Parkeren bij nieuwe woning (bron: definitief ontwerp)

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering opleveren voor de planrealisatie.

4.10. Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering opleveren voor plan.

4.11. M.e.r.- beoordeling

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de realisatie van een woning. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden. De in het plangebied voorgenomen ontwikkeling ziet op het realiseren van een nieuwe woning.

Doorwerking plangebied
De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het voorliggende geval is sprake van een netto toename van één wooneenheid. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied .

Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

Conclusie
De ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen de kern in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.12. Compensatie Kwaliteitskader Roerdalen

Voor het plan is een kwaliteitsbijdrage overeengekomen van € 35,00 per m^2 bebouwing in een anterieure overeenkomst.

4.13. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente, indien sprake is van een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan, de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:
- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Voor het plan heeft de gemeente met de initiatiefnemer een privaatrechtelijk overeenkomst gesloten met akkoordverklaring van de kosten en voorwaarden, waaronder de financiële bijdrage volgens het Kwaliteitskader Roerdalen uit de Omgevingsvisie Roerdalen 2050. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Onder realisering wordt verstaan de bouw van de nieuwe woning. Het is daarom niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen. Er worden geen aanpassingen aan de openbare ruimte gedaan.

In de planschadeovereenkomst is tevens opgenomen dat uit de gevraagde planologische wijziging planschade kan voortvloeien op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3, de uitgebreide voorbereidings-procedure gevolgd moet worden, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Vooroverleg en omgevingsdialoog

De Provincie Limburg en het Waterschap Limburg zijn in het kader van het vooroverleg betrokken in het plan.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden in de directe omgeving geïnformeerd over het plan. Dit betrof de bewoners van De Steeg 1, 2, 3, 4 en 5. Vanuit de omgeving is verklaard dat er geen bezwaren bestaan tegen de realisering van de woning.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure verloopt via de procedure zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening met bijbehorende stukken heeft vanaf 9 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in het Electronisch gemeenteblad en op www.roerdalen.nl en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging is een zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzennota d.d. ….2023 zie **bijlage 5.** De samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie daarop is hierin opgenomen.

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de realisering van een levensloopbestendige woning aan De Steeg ong. te Melick. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- ruimtelijke gevolgen en afweging;
- conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van een levensloopbestendige woning in de kern Melick.

Voor het Rijksbeleid is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij het ruimtelijke besluit van toepassing. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking levert op dat er sprake is van een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte door binnen het bestaand bebouwd gebied te intensiveren t.b.v. een woonsegment waaraan behoefte is.

Inhoudelijk bestaat er met de POVI (Provinciale Omgevingsvisie) geen strijdigheid.

Het plan is tevens inpasbaar binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Voor de gemeentelijke kaders bestaat er strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan "1e herziening Kernen Roerdalen", vanwege het toevoegen van een extra woning. Het bouwplan is onder voorwaarden akkoord bevonden door de gemeente Roerdalen en in voldoende mate stedenbouwkundig onderbouwd.

De afwijking met een extra woning is voldoende gemotiveerd vanuit het aspect volkshuisvesting, waarbij er behoefte is geconstateerd voor de nieuwe nul-tredenwoning.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen basis om medewerking te verlenen. Met een omgevingsvergunning zal worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Op grond van de Omgevingsvisie Roerdalen 2050 is gebleken dat de woning voldoet aan de randvoorwaarden om binnen de kern Melick te bouwen.

Met een verkennend bodemonderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisering van de woning vanuit het aspect bodem.

Uit een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is gebleken dat het plan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh.

De overige milieuaspecten waaronder milieuzonering, externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen eveneens geen belemmering voor de realisering.

Op grond van de berekende parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van de extra woning is gebleken dat de totale parkeerbehoefte 2 plaatsen bedraagt, welke op eigen terrein gerealiseerd worden.

Het aspect stikstof is onderbouwd met 2 berekeningen t.b.v. de realisatie – en gebruiksfase. De uitkomsten geven geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura 2000-gebieden.

De economische uitvoerbaarheid van het plan en het mogelijke verhaal van planschade-kosten is voldoende afgezekerd met een realiseringsovereenkomst tussen de gemeente Roerdalen en de initiatiefnemer.

Vanuit de beschreven planologisch relevante aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en de ruimtelijke structuur niet onevenredig aangetast.

6.3. Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden vanwege het feit dat er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden en het project uit ruimtelijk-planologisch oogpunt aanvaardbaar is. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

7. BIJLAGEN

Bijlage 1:
Definitief ontwerp woning De Steeg ong. d.d. 1 december 2022

Bijlage 2:
“Verkennend bodemonderzoek De Steeg (ong.) te Melick”, Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV rapportnummer 140220282/R1 d.d. 6 oktober 2022

Bijlage 3:
De Steeg te Melick Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, K+ Adviesgroep te Echt rapport-nummer Rm220534aaA0 d.d. 4 oktober 2022

Bijlage 4:
4.1 Toelichting stikstofonderzoek, Aelmans d.d. 10 maart 2023, project M222663.002v2
4.2 Aerius bijlage gebruiksfase ReUaQNs4LY3Y
4.3 Aerius bijlage realisatiefase RrY6qCY3oSZX

Bijlage 5:
De nota van zienswijzen d.d. ….2023