

Bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand'

Gemeente Roermond

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand'

Gemeente Roermond

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x01854
Datum:	27 juli 2011
Contactpersonen opdrachtgever:	Mevr. C. Jansen, dhr. E. Pietermans, mevr. S. Amory en mevr. D. Heesakkers
Projectteam BRO:	Mevr. G. Peeters
Concept:	april 2008
Voorontwerp:	januari 2010
Ontwerp:	januari 2011
Vaststelling:	22 september 2011
Trefwoorden:	Roermond, Kapel in 't Zand, conserverend bestemmingsplan
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Conserverend bestemmingsplan ten behoeve van de wijk Kapel in 't Zand in de gemeente Roermond.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

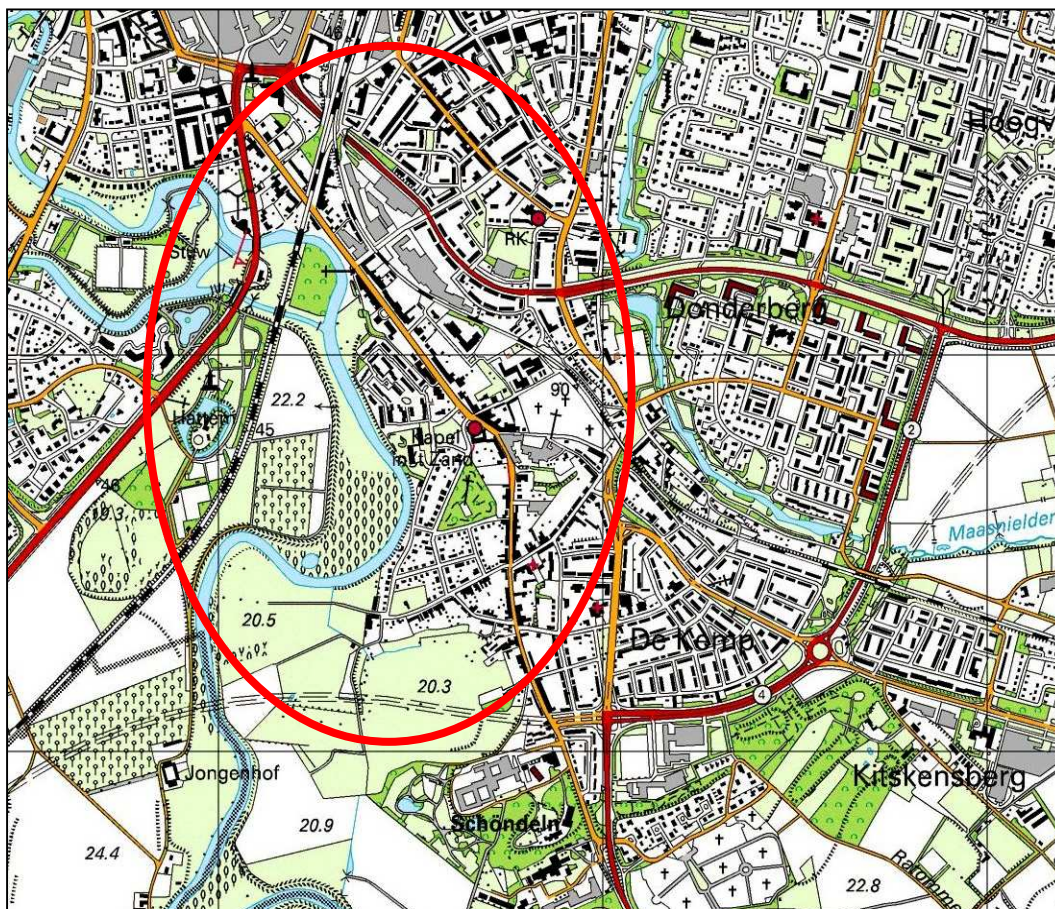
1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Doel	6
1.4 Geldende plannen	6
2. PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid	16
3. PLANBESCHRIJVING	25
3.1 Ontstaansgeschiedenis	25
3.2 Bestaande situatie	27
3.2.1 Ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur	27
3.2.2 Natuur- en groenwaarden	33
3.2.3 Cultuurhistorische waarden en archeologie	37
3.2.4 Functies	38
4. RANDVOORWAARDEN/ ONDERZOEK	43
4.1 Geluidshinder	43
4.2 Bodem	44
4.3 Luchtkwaliteit	46
4.4 Externe veiligheid	48
4.5 Bedrijvigheid	52
4.6 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen	52
4.7 Waterhuishouding	53
4.8 Flora en fauna	56
5. JURIDISCHE BESCHRIJVING	59
5.1 Planstukken	59
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	59
5.3 Toelichting op de planregels	59
5.3.1 Inleidende regels	60

5.3.2 Bestemmingsregels	60
5.3.3 Algemene regels	64
5.3.4 Overgangs- en slotregels	65
5.3.5 Deregulering	65
5.3.6 Lijst van bedrijfsactiviteiten	66
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 69
 7. INSPRAAK EN OVERLEG	 71
7.1 Gevolgde procedure	71
7.2 Resultaten inspraak en overleg	72
7.3 Zienswijzenprocedure	72
 Afzonderlijke bijlagen	
1. Verslag inspraak en vooroverleg	
2. Zienswijzenverslag Ontwerpbestemmingsplan Kapel in 't Zand	

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Roermond is voornemens het bestemmingsplan voor de wijk 'Kapel in 't Zand' te actualiseren. Het huidige bestemmingsplan komt hierbij te vervallen. Hiervoor in de plaats komt onderhavig geactualiseerd nieuw bestemmingsplan voor Kapel in 't Zand.



Afbeelding 1. Topografische kaart ligging Kapel in 't Zand (ong).

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de wijk 'Kapel in 't Zand' en wordt globaal begrensd door de IJzeren Rijn, Scheidingsweg en het Roerdal aan de westkant.

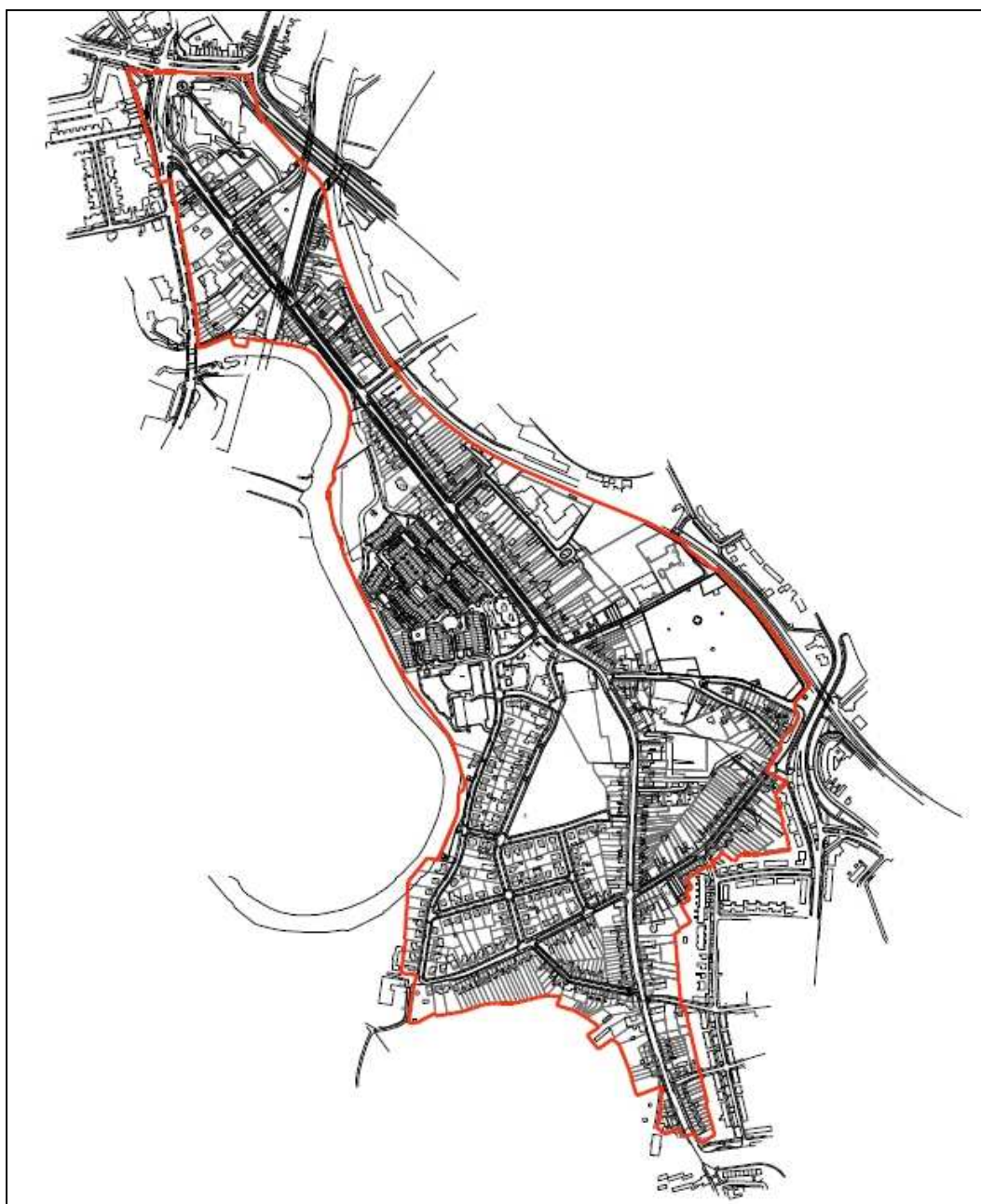
Meer gespecificeerd is de planbegrenzing als volgt (zie ook afbeelding 2):

In noordelijke richting wordt het plangebied begrenst door de Kapellerpoort en Willem II Singel, met daaraan de bebouwing van de Belastingdienst en de rechtbank van Roermond. Vervolgens wordt in oostelijke richting de plangrens gevormd door een klein gedeelte van de Koninginnelaan en vervolgens het tracé van de IJzeren Rijn.

Nabij de begraafplaats buigt de plangrens in zuidelijke richting af, deels parallel aan de Karel Doormanstraat en vervolgens richting de Scheidingsweg, waar de plangrens wordt gevormd door de achterperceelsgrenzen van de bebouwing aan deze weg. Vervolgens wordt het meest zuidelijk gelegen plandeel begrensd door de achterperceelsgrenzen van de ten oosten van de Heinsbergerweg gelegen woonbebouwing.

In westelijke richting sluit de planbegrenzing verder aan de bij de achterperceelsgrenzen van de bebouwing gelegen ten zuiden van de Herderstraat, Petrus Polliusstraat en de bebouwing ten westen van de Muggenbroeklaan. Hierna wordt verder in noordelijke richting het plangebied begrensd door het beekdal van de Roer en de bebouwing aan Richterdael.

De Roer volgend sluit de planbegrenzing vervolgens aan op de Andersonweg (bebouwing gelegen aan oostzijde van deze weg behoort tot het plangebied), waarna weer wordt aangesloten bij de Kapellerpoort en Willem II Singel.



Afbeelding 2. Globale begrenzing plangebied

1.3 Doel

Het nieuwe bestemmingsplan voor de wijk 'Kapel in 't Zand' is overwegend een conserverend bestemmingsplan. Voor die gebieden waar geen functiewijzigingen worden verwacht, is het behoud van de bestaande situatie uitgangspunt. De navolgende uitgangspunten worden verder gehanteerd:

- uniformiteit in opzet, methodiek en aanpak van het bestemmingsplan en standaardisering van de regels, toelichting en verbeelding. Het nieuwe plan sluit zoveel mogelijk aan bij de standaard systematiek/ Handboek van de gemeente Roermond en het SVBP 2008;
- nieuwe projecten zijn uitsluitend meegenomen indien het betreffende project geheel is afgerond. Onder "afgerond" wordt verstaan dat alle vereiste onderzoeken gereed zijn, de economische haalbaarheid van het project verzekerd is, ten aanzien van alle relevante zaken bindende afspraken zijn gemaakt en de bouwvergunning is verleend. Het betreffende project mag niet leiden tot vertraging in het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan;
- het nieuwe bestemmingsplan is voor alle gebruikers leesbaar, duidelijk en toetsbaar, alsmede digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar (IMRO 2008, SVBP 2008 en praktijkrichtlijn 2008).

1.4 Geldende plannen

In het hiervoor beschreven plangebied is momenteel één bestemmingsplan van toepassing, namelijk:

Naam bestemmingsplan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Kapel in 't Zand	22 juni 2000	23 januari 2001

Tabel 1. Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige nieuwe bestemmingsplan dient ter vervanging van het hiervoor genoemde bestemmingsplan, waarbij de in de loop van de jaren gevoerde vrijstellingsprocedures in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt zijn.

Omdat sprake was van enkele onduidelijke regelingen en de systematiek teveel afweek van de gebruikelijke plannen in de gemeente Roermond, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij is aangesloten bij de meest recente bestemmingsplannen en het Handboek Bestemmingsplannen 2009 voor de gemeente Roermond.

2. PLANOLOGISCHE BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk komen de verschillende relevante beleidsaspecten aan de orde welke vanuit de diverse overheden van toepassing zijn op het plangebied.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening staat verwoord in de Nota Ruimte. De Nota ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

Waterwet

De Waterwet is van toepassing in het plangebied. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de Waterwet.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (structuurvisie) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding en is gelijktijdig met de Waterwet op 22 december 2009 in werking getreden.

Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

De gemeente Roermond is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de Nota Ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is, waar mogelijk, rekening gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

In de paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied.

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2010)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan als verkeer-

en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vorm gegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De laatste POL-actualisatie dateert van 2010.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde 'Grens stedelijke dynamiek'. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Stadsregio Roermond'.

Water-, koop- en cultuurtoerisme zijn sterke troeven van de stadsregio Roermond. Voortdurende kwaliteitsverbetering is nodig, bijvoorbeeld door de samenhang tussen water en land te versterken of door recreatie en natuur beter te combineren. Binnen de regio vervult de stad Roermond een centrale functie voor wonen, werken, cultuur en voorzieningen. Die functie moet versterkt worden.

Door de openstelling van de A73-Zuid wordt de regio in de toekomst sneller en veiliger bereikbaar. De aansluitende nieuwe regionale wegen N293-oosttangent Roermond en N280-oost zorgen voor een betere bereikbaarheid van het Duitse achterland, met name Mönchen-Gladbach, en de bedrijvigheid aan de oostzijde van Roermond. Onder meer ter compensatie van deze infrastructurele ingrepen wordt in Roermond-Oost aanvullend op de EHS een ruim areaal aan natuur gerealiseerd. Langs de grens met Duitsland wordt een robuuste grensoverschrijdende ecologische structuur nagestreefd. Binnen de tot het Maasdal behorende delen van het gebied is het rivierbelang van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden.

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied elf perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de Perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het plangebied grotendeels aangeduid als perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. Het gebied is gelegen binnen de grens 'Stedelijke dynamiek'.

Perspectief 9 'Stedelijke bebouwing' omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijhorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingopgave van de stadsregio wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is dan ook uitgangspunt.

De paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek en vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied.



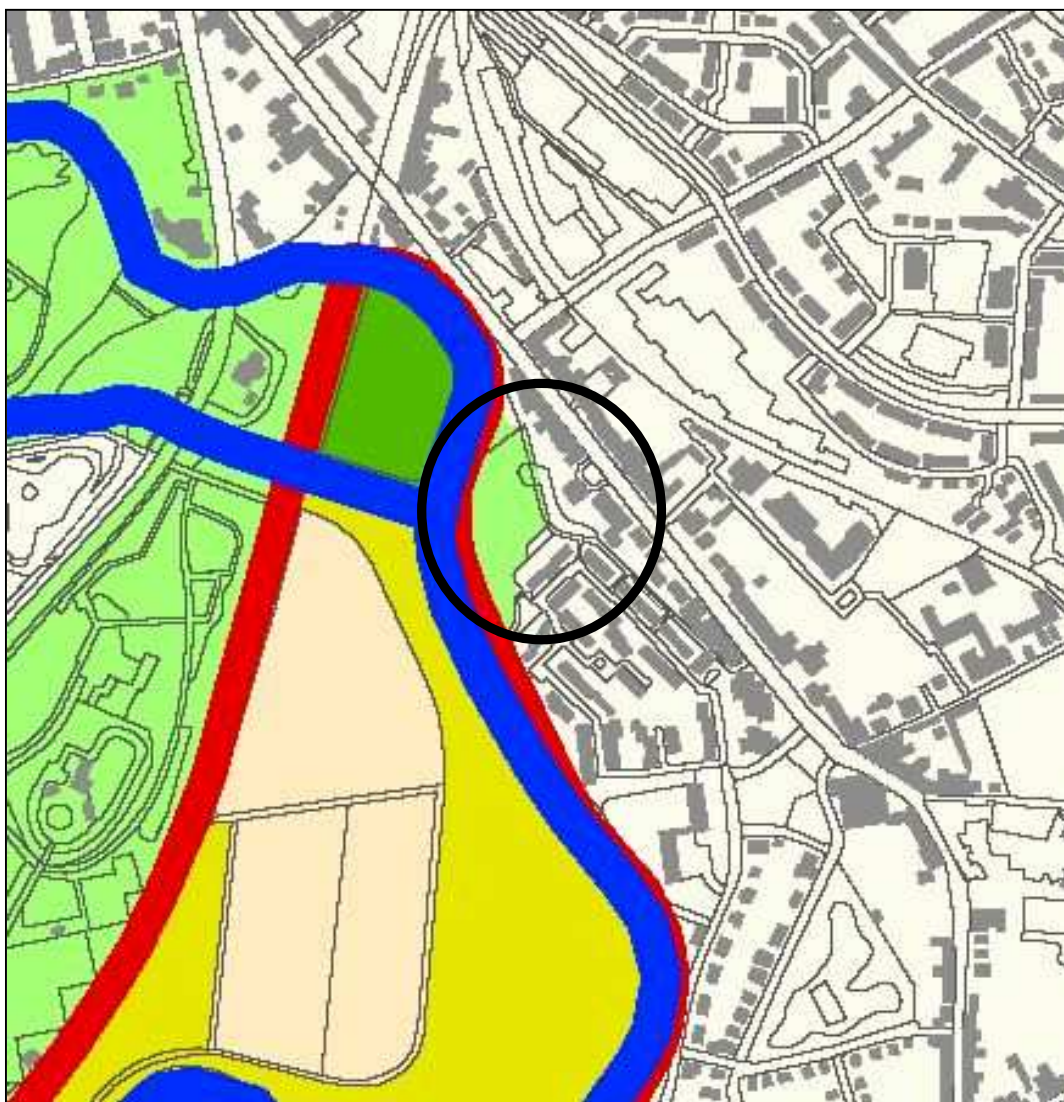
Afbeelding 3. Uitsnede perspectievenkaart POL2006

Natuurbeleid

Uit de kaart behorende bij de POL-aanvulling 'EHS op onderdelen' en de kaarten 'Groene waarden' en 'Blauwe waarden' van het POL2006 blijkt dat een klein gedeelte van het plangebied behoort tot de POG. Het betreft het natuurgebied ten noorden van het Richterdael en ten westen van de bebouwing aan de westzijde van de Kapellerlaan.

Samen met de EHS vormt de POG de ecologische structuur in Limburg. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuurwaarden. De POG omvat vooral landbouwgronden als buffer rond de EHS, steile hellingen, delen van ecologische verbindingzones, de hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden (buiten de grens stedelijke dynamiek) die vanwege de bescherming van de drinkwaterwinning het karakter van een natuurgebied aannemen en gronden die een na-

tuurkarakter krijgen, zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Binnen de POG blijft de landbouw ook in de toekomst een belangrijke rol spelen. De POG is niet volledig afgewogen op bestemmingsplanniveau. Binnen de POG kunnen hier en daar op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch recreatieve voorzieningen en infrastructuur voorkomen. Omdat de EHS en POG gezamenlijk de ecologische structuur in Limburg vormen geldt de POG als zoekgebied voor beheersgebieden en nieuwe natuur indien herbe-grenzing van de EHS plaatsvindt.



Afbeelding 4. Uitsnede kaart 'Midden' POL-herziening op onderdelen EHS

POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening heeft de juridische status van een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wro en vormt de uitvoeringsparagraaf van het POL, zoals ook bedoeld is in de Wro.

De wetgever heeft bepaald dat de provincie in zijn structuurvisie(s) moet aangeven wat de relevante ruimtelijke belangen zijn. POL 2006 en de bijbehorende POL aanvullingen vormen op grond van het overgangsrecht de huidige provinciale structuurvisies. Daarin staan de provinciale belangen genoemd en het beleid dat ten aanzien van die belangen wordt gevoerd. POL 2006 c.s. bevatten evenwel (veel) meer belangen dan alleen ruimtelijke belangen. Het POL is immers een integraal strategisch beleidsplan, waarin naast ruimtelijke ook sociale, economische, milieu- en waterstaatsbelangen zijn verenigd. Voor de uitvoering van het POL onder nieuwe Wro gaat het echter alleen om de provinciale *ruimtelijke* belangen. Dat zijn aspecten van het provinciaal beleid die geheel of gedeeltelijk een ruimtelijke implicatie hebben. Die belangen zijn in de Belangenstaat opgenomen.

De Provinciale belangenstaat dient ervoor om vast te stellen of er een provinciaal belang bij een bestemmingsplan of projectbesluit is betrokken. Niet in alle gevallen waarbij een provinciaal belang aan de orde is, hoeft overigens de provincie bij het vooroverleg betrokken te worden; hiervoor geldt de Uitzonderingenlijst.

De volgende provinciale belangen zijn in het plangebied aanwezig: POG, grondwaterbeschermingsgebied (boringsvrije zone) en SEF-beek de Roer.

POL-aanvulling ‘Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’ en beleidsregel Limburg Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben vervolgens op 12 januari 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering (VG en K) bevat een aantal beleidsaanpassingen dat zich concentreert rond drie nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Voor deze drie thema's wordt op onderdelen de formulering van het provinciaal belang aangescherpt. Dit is nodig om duidelijk te maken op welke wijze de provincie haar nieuwe bevoegdheden volgens de Wet ruimtelijke ordening zal inzetten.

De doelen van de POL-aanvulling zijn:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling.
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties.
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen.

- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij').
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen.
- Verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg ziet de provincie wel nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft wel de voorkeur bestaan voor inbreiding (toepassing SER-ladder). Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering. Voor dergelijke clusters wordt alleen kans gezien als onderdeel van een gebiedsontwikkeling die leidt tot een integrale versterking van de kwaliteit van het landelijk gebied.

De POL-aanvulling vormt het kader voor de beleidsregel het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Beleidsregel Limburg Kwaliteitsmenu

De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL aanvulling VG en K. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het LKM richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief.

De essentie van het LKM is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De voorheen bestaande instrumenten 'Rood voor Groen', 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg', Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORm) en 'Bouwkavel op Maat Plus (BOM+)' gingen uit van hetzelfde principe.

Het werken met en uitvoering geven aan (de modules van) het LKM wordt in handen gelegd van de gemeenten.

Gezien de ligging van het plangebied binnen de Grens Stedelijke dynamiek

2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie 'Grenzeloos wonen in Midden-Limburg'

Voorjaar 2005 hebben Provinciale Staten van Limburg de Provinciale Woonvisie 2004-2010 vastgesteld. De Limburgse RVP-regio's zijn als voortvloeisel daarin uitge-

daagd te komen tot een beknopte regionale woonvisie, als opvolger van de Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP). Voor de regio Midden-Limburg Oost is daartoe de Regionale Woonvisie 'Grenzeloos wonen in Midden-Limburg'¹ opgesteld.

Het doel van de Woonvisie is:

- richting geven aan regionaal woonbeleid en stimuleren van afstemming;
- vaststellen van een gezamenlijk en actueel beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en de (toekomstige) vraagstukken en opgaven die zich hierbij aandienen;
- vastleggen van door de regio te bepalen thema's en gezamenlijke opgaven.

Uit de Woonvisie blijkt dat de regio een aantrekkelijke woonplek wil vormen voor haar eigen inwoners alsook voor vestigers van buiten de regio. De regio is er zich van bewust dat met de aanleg van de Rijksweg A73 zeker in de noord-zuid verbinding en uitbreiding van logistiek, retail- en recreatiemogelijkheden een flinke impuls kan betekenen. Beoogd effect is mensen vast te houden en zo mogelijk voor de regio te winnen. Roermond neemt daarin het voortouw met een divers aanbod aan nieuwe en bestaande (verbeterde) woonmilieus.

De gemeente Roermond moet zich verder kunnen ontplooiën in het ontwikkelen en aanbieden van wervende woonmilieus. Om meer evenwicht in haar eigen woningvoorraad te krijgen en tevens onderscheidend te zijn ten opzichte van het omme-land, wil Roermond aantrekkelijke woonmilieus voor jonge en middelbare huishoudens blijven creëren.

In ieder geval dienen voldoende kwalitatief afgestemde woningen gebouwd te worden om te kunnen voldoen aan de te verwachten aanvullende woningbehoefte in de regio. Deze behoefte is gesteld op ruim 2.700 woningen in de periode 2006-2009.

Speerpunten

Speerpunten ten behoeve van woningbouw zijn onder andere:

- extramuralisering mogelijk maken en creëren van appartementen/0-tredewoningen waar men ook bij intensievere zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Dit vereist de bouw van zorgwoningen in diverse uitvoeringen en verschijningsvormen waarbij de afweging van het woon- en zorgaspect verschillend kan uitvallen. In het geval dat de plannen in Roermond worden doorgezet komen er voldoende woonzorgcombinaties en 0-tredewoningen beschikbaar;
- mogelijk maken van de herstructureringsopgaven van circa 340 woningen. Dit vereist bij een 1:1 compensatie ook 340 vervangende woningen.

¹ Companen 'Regionale Woonvisie 'Grenzeloos wonen in Midden-Limburg', projectnummer 2957.72, d.d. 04 oktober 2006

Voor de gemeente Roermond geldt een minimumtaakstelling waarbij de gemeente vrij is in de doelgroep- en marktsegmentbepaling. Het aandeel woningbouw dat aan het cluster Roermond/ Swalmen is toegewezen in het kwantitatieve kader is reeds lager dan zou moeten volgens de provinciale uitgangspunten. De woningbehoefte is evenredig verdeeld over de gemeenten, terwijl de behoefte in Roermond wellicht relatief hoger ligt in verband met relatief meer jonge en/ of kleine huishoudens.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Roermond

In de Structuurvisie Roermond² (vastgesteld door de raad 29 maart 2001) is het ruimtelijk toekomstbeeld van Roermond voor de komende tien jaar gegeven, met een doorkijk naar de langere termijn.

De planhorizon van de ontwikkelingsvisie is met name voor wat betreft het programma vastgesteld op 2010.

Uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn onder andere de volgende:

Stedelijke structuur

- bij het zoeken naar nieuwe bouwlocaties wordt ingezet op inbreiding boven uitbreiding. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op het bestaand stedelijk gebied;
- Roermond staat voor een grote herstructureringsopgave waar bij ook de ruimtelijke structuur en kwaliteit van bepaalde stadsdelen moet worden verbeterd;
- fietsverkeer dient te worden gestimuleerd door het aanbieden van een efficiënt fietsnetwerk.

Natuur en landschap

- de landschappelijk-ecologische verbindingen tussen het hoogterras, de rivieren en rivierbeddingen met de Maas dienen te worden versterkt;
- het landschappelijk en ecologisch waardevolle Roerdal moet van bebouwing worden gevrijwaard en als ecologische verbindingszone worden ontwikkeld.

Voor de wijk Kapel en Muggenbroek ('Bestaand woongebied') geldt dat handhaving van het bestaande woonmilieu dient plaats te vinden.

Voorzieningen

Ten aanzien van centrumfuncties en voorzieningen geldt dat in wijkcentra dient te worden gestreefd naar behoud en versterking van een attractief aanbod. Nieuwvestiging van winkels dient alleen plaats te vinden in de huidige concentratiegebieden.

² Kuiper Compagnons, *Structuurvisie Roermond*, projectnummer 318.100.00, d.d. maart 2001

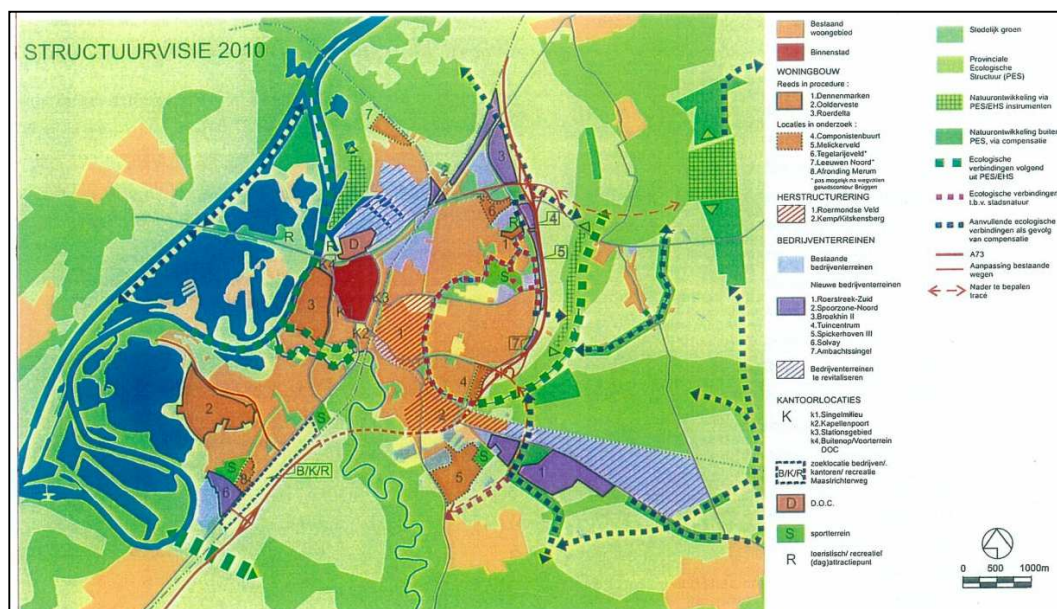
Toeristische en recreatieve routes

Verbetering van het toeristisch product vindt plaats door een verdere uitbouw van toeristische en recreatieve routes. Met name het afronden van het fietsknooppuntensysteem en toeristische bewegwijzering levert een belangrijke bijdrage. De aanleg van fietspaden maakt hier onderdeel van uit. Ook wandelroutes hebben nadrukkelijk aandacht, bijvoorbeeld in het Roerdal.

Water

Als drager van natuurwaarden speelt water niet alleen in het buitengebied een rol. Ook het Roerdal, de oude Maasmeander en het resterende stroomgebied van de Maasnielderbeek zijn van belang.

Water als ordend principe wordt zoveel mogelijk nagestreefd. Ook wordt water in het stedelijk gebied gezien als een kans om veelal in combinatie met stedelijke groen functies uit te buiten voor het ontwikkelen van natuurwaarden ten dienst van de stadsnatuur.



Afbeelding 5. Structuurbeeld Structuurvisie Roermond

Verkeers- en vervoersplan Roermond

Het doel van het Verkeers- en vervoersplan Roermond³ is het bieden van een kader voor het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Roermond tot 2015.

Uit het verkeersplan blijkt onder andere dat in het plangebied geen wegen gelegen zijn die deel uitmaken van het hoofdwegenet van de gemeente. Met uitzondering van enkele doorgaande wegen, zoals de Kapellerlaan, Heinsbergerweg en Prins

³ Arcadis, Verkeers- en vervoersplan Roermond beleidsnota, projectnummer 110611/CE1/0C7/000020

Bernhardstraat, zijn de wegen in het plangebied aangewezen als verblijfsgebied binnen de bebouwde kom (30 km/uur) met de bijbehorende snelheidsremmende maatregelen.

Voor de wijk worden verder geen maatregelen genoemd welke via het bestemmingsplan geregeld dienen te worden.

Behalve het autoverkeer, speelt in het plangebied het fietsverkeer een belangrijke rol. In de, als onderdeel van het Verkeers- en vervoersplan Roermond, opgestelde Fietsnota wordt hier nader op ingegaan.

Fietsnota

In de Fietsnota⁴ zijn de plannen ten aanzien van het fietsverkeer uitgewerkt.

De fiets vervult in Roermond een onmisbare rol voor de bereikbaarheid. Met name binnen de bebouwde kom neemt de fiets een aanzienlijk deel van de verplaatsingen voor zijn rekening: 30% van alle verplaatsingen tot 7,5 kilometer. Daarmee is de fiets binnen Roermond een belangrijke vervoerswijze. Een stimulerend fietsbeleid voor de korte afstanden is dan ook goed voor de bereikbaarheid van Roermond. Tevens levert een stimulerend fietsbeleid een belangrijke bijdrage aan het bereiken van lokale doelstellingen op het gebied van efficiënt ruimtegebruik, leefkwaliteit, verkeersveiligheid, economie, gezondheid, maatschappelijke participatie en milieu. Uit fietstellingen blijkt dat op de Kapellerlaan en de Heinsbergerweg tussen Roermond en Roerdal hoge intensiteiten (gemiddeld circa 3.000 fietsers per etmaal in 2003) gemeten zijn.

Ten aanzien van verbetervoorstellen voor het fietsnetwerk is ten aanzien van de Kapellerlaan destijds voorgesteld het fietspad te verbreden tot 2 meter. Voor de aansluiting Andersonweg-Kapellerlaan is voorgesteld de verkeerslichtenregeling te optimaliseren en de verschillende fietsrichtingen niet in deelconflicten af te wikkelen.

Parkeernormen in bestemmingsplannen

In de Parkeernota Roermond (vastgesteld door de raad van de gemeente Roermond op 29 juni 2006) wordt onder andere ingegaan op parkeernormen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en de bouwverordening worden parkeernormen gehanteerd als norm voor het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen voor een gebouw of functie binnen een plangebied. Daarbij gaat het om nieuw te realiseren bestemmingen; bij bestaande bebouwing blijft de parkeernorm gehandhaafd die bij het vaststellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan is vastgesteld. Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van de functie en omvang van het gebouw of de functies binnen het plangebied.

De nieuwe parkeerkencijfers van het CROW worden beschreven in publicatie nummer 182 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering' en in het nieuwe ASVV

⁴ Arcadis, *Fietsnota*, projectnummer 110611/CE4/034/000268, d.d. 07 mei 2004

2004. Deze parkeerkencijfers zijn echter niet concreet, maar vormen een hulpmiddel bij het vaststellen van lokale parkeernormen. Het is daarom noodzakelijk om de kencijfers van het CROW te vertalen naar parkeernormen voor de Roermondse situatie, iets wat ook door het CROW wordt aanbevolen.

De parkeerkencijfers van CROW zijn niet overal in Nederland hetzelfde. De parkeerbehoefte is immers afhankelijk van de locatie van de voorziening en van het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijze. Daarom wordt door CROW onderscheid gemaakt naar de stedelijkheidsgraad van de kern waarin de locatie zich bevindt en wordt tevens onderscheid gemaakt naar de zone binnen de kern waarin de voorziening gelegen is. Tevens wordt aan de gemeente de ruimte gegeven om een sturend of een vraagvolgend beleid te voeren door een bandbreedte aan te geven bij de parkeerkencijfers.

De mate van stedelijkheid wordt bepaald op basis van de omgevingsadressendichtheid (o.a.d.), oftewel het aantal adressen per km² binnen de bebouwde kom. Binnen Roermond geldt een o.a.d. van 1.200 adressen/km². Daarmee wordt Roermond als matig stedelijk aangemerkt.

De drie zones die binnen Roermond onderscheiden worden zijn:

- centrum;
- schil/overloopgebied;
- rest van de bebouwde kom.

Het gebied binnen de Singelring en tussen het spoor en de Singelring kan als centrumgebied worden aangemerkt. Het gebied daaromheen, wat grofweg de Voorstad St. Jacob, Roerzicht, Roermondseveld en 't Veld omvat, wordt aangemerkt als de schil c.q. het overloopgebied. De overige gebieden binnen de bebouwde kom, zoals ook het plangebied, vallen in de zone 'rest van de bebouwde kom'.

Gemeentelijke parkeernormen

De gemeentelijke parkeernormen zijn opgenomen in de bijlagen van de planregels behorende bij dit bestemmingsplan.

Natuurvisie Roermond-West

De Natuurvisie Roermond-West⁵ (januari 2005) betreft een uitwerking van de ecologische aspecten van de ruimtelijke Structuurvisie voor Roermond. Hierbij is gestreefd naar een integratie van de stedelijke ontwikkeling en de te behouden en ontwikkelen natuurwaarden. Deze natuurvisie dient daarmee als afwegingskader voor de effecten van huidige en toekomstige plannen in relatie tot de ecologische structuur en de natuurwaarden.

⁵ Arcadis, *Natuurvisie Roermond-West*, projectnummer 110502/ZF5/0F3/200089, d.d. 27 januari 2005

Op basis van de verspreiding van verschillende beschermde dier- en plantensoorten zijn gebieden aangewezen die voor de huidige natuurwaarden van Roermond-West essentieel zijn, de natuurkernen.

Het plangebied grenst aan de natuurkern 'Roerdal buitengebied'. Ter plaatse betreft dit agrarisch grasland, open landschap, plaatselijk akkerbouw, oude Roermeanders, steilrand en deels vrije meandering.

De gemeente Roermond streeft ernaar om een ecologische structuur te realiseren (Ecologische Infrastructuur), waardoor verschillende natuurgebieden met elkaar verbonden worden. Dieren kunnen via deze verbindingen van het ene gebied naar het andere gebied komen. Hierdoor zal een soort minder snel uit een gebied verdwijnen, omdat er aanvulling mogelijk is vanuit andere gebieden. Bovendien is de kans op inteelt aanmerkelijk kleiner wanneer er uitwisseling is tussen dieren uit verschillende gebieden.

Voor het ontwerpen van de Ecologische Infrastructuur (EIS) Roermond zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het streven is om een haalbare ecologische infrastructuur te realiseren met een ambitieniveau dat duidelijk de huidige kwaliteit overstijgt; een samenhangend netwerk gebaseerd op ecologische principes, waarbinnen uitwisseling van soorten mogelijk is. Het realiteitsgehalte van de te ontwerpen ecologische infrastructuur staat hierbij voorop;
- de bestaande groenstructuur en de vanuit de actuele natuurwaarden gewenste ecologische relaties vormen een belangrijke basis voor de ecologische infrastructuur;
- de binnen de Provinciale Ecologische Structuur PES (nu Provinciale Ontwikkelingszone Groen -POG-) opgenomen gebieden vormen de basis voor de EIS Roermond. De landschapsecologische relaties tussen stad en buitengebied moeten worden versterkt door het realiseren van verbindingen tussen de PES en de natuurkernen in de stad;
- de in eerdere gemeentelijke plannen uitgewerkte groenstructuur (in 'Natuur binnen Handbereik') die is verwerkt in de structuurvisie wordt zo verbijzonderd op basis van een verbeterd inzicht in de verspreiding van de soorten;
- er vindt afstemming plaats tussen nieuwe, bestaande of in uitvoering zijnde gemeentelijke plannen. De ontwikkeling van ecologische waarden in de EIS is hierop gericht;
- de EIS Roermond-West moet aansluiten op de in de Natuurvisie Roermond-Oost weergegeven ecologische infrastructuur.

In het plangebied van Kapel in 't Zand bevinden zich enkele kansrijke ruimtelijke dragers voor de Ecologische Infrastructuur (groene structureren, groengerelateerde structureren en infrastructuurle structuren). De groene structureren of groengerelateerde structuren zijn gebieden of eenheden die beperkte actuele natuurwaarden

kennen maar die gezien de omvang een duidelijke rol kunnen spelen in de ecologische infrastructuur.

Galgenberg en Kruiswegpark

Samen met de begraafplaats Kapel in 't Zand vormen de groenelementen Galgenberg en Kruiswegpark een ecologische verbinding tussen de Maasnielderbeek en het Roerdal.

Groenstructuurplan Roermond

Het Groenstructuurplan Roermond⁶ beschrijft de hoofduitgangspunten van het beleid op hoofdlijnen om bestaande Groene Waarden te beschermen en door ontwikkeling te versterken. Met groene Waarden wordt nadrukkelijk de samenhangende structuren en functies van het groen bedoeld.

Het groenstructuurplan richt zich daarbij onder andere op de volgende onderdelen:

1. kaartbeelden van de diverse wijken met nadere beschrijving van de Groene Waarden in die wijken. Per wijk zijn de beschrijvingen voorzien van een korte analyse en relevante aanbevelingen gericht op handhaving, verbetering, uitbouw of omvorming;
2. nadere benoeming of beschrijving van de Groene Waarden die 'Mooi Roermond' bepalen.

Groen leent zich bij uitstek om in samenhang met de gebouwde omgeving in de stad of bij kenmerkende situaties in het landelijke gebied, identiteit te verlenen aan een plek. Omvang en soortenkeuze spelen hierbij een belangrijke rol. Het groen neemt daarbij wisselende vormen aan. Groen langs wegen heeft een andere vorm en functie dan het groen rond een speelplek of in een plantenbak in het centrumgebied.

Een andere belangrijke functie van het groen is de verbindende waarde of de mogelijkheid om structuren aan te brengen. Groen kan de samenhang van ruimtelijke onderdelen of functies bevorderen en daarmee zorgen voor structuur binnen de opeenvolging van Groene Waarden in het stedelijk gebied of in het omringende buitengebied.

In het plangebied bevinden zich enkele Groene Waarden die bepalend zijn voor de hoofdgroenstructuur in Roermond. Dit betreft het Kruiswegpark (cultureel stads-parkgebied), de begraafplaats en het groen van de Galgenberg (bijzondere Groene Waarde).

Naast allerlei maatregelen gericht op onderhouden, verbeteren of de inbreng van 'Groene Waarden' zijn er enkele onderdelen specifiek aangewezen om de groenstructuur ter plaatse te versterken, dit in samenhang met de opwaardering van de ontsluitingsstructuur.

⁶ Kragten, *Groenstructuurplan Roermond*, rapportnummer 05010-6, d.d. 04 januari 2006

Tot deze specifiek belichte onderdelen behoren onder andere een deel van de IJzeren Rijn en de verbindingroute vanuit het oostelijk gelegen Roerdal naar de westelijk gelegen Rode Brug. Ook behoort hiertoe het voorstel tot de ontwikkeling van attractieve uitkijkpunten in de toeristisch recreatieve sfeer, zoals het verbinding gebied tussen Kapellerlaan en Richterdael met uitzicht op Roerdelta en wandelgebied Richterdael.

Milieubeleidsplan

Het Milieubeleidsplan van de gemeente Roermond is vastgesteld op 03 juli 2008. De volgende doelen zijn hierin opgenomen:

- Planologisch beleid: het opheffen van milieuhinderlijke situaties ten gevolge van bedrijvigheid, verkeer en vervoer, transport en overige invloeden op de omgeving, is een belangrijk aspect bij de actualisatie van bestemmingsplannen.
- Door het ontwikkelen van gebiedsgericht en duurzaamheid gericht ruimtelijk beleid de milieuaspecten al in een vroegtijdig stadium meenemen, zodat voorkomen wordt dat we bij de uitvoering van ruimtelijke plannen stuiten op onverwachte negatieve milieueffecten (actualisatie Roermondse structuurvisie).
- Als ruimtelijke plannen leiden tot negatieve natuurgevolgen dan motiveren de gemeente haar keuze en vindt natuurcompensatie plaats elders in de gemeente.

Beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie'

Door het college van de gemeente Roermond is bij besluit van 27 juni 2006 de beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie' vastgesteld. Hierin wordt aangegeven welke bedrijfsmatige activiteiten als een aan huis gebonden beroep en welke als zogenaamde 'kleine economie' beschouwd kunnen worden.

Aan huis gebonden beroepen

De zogenaamde aan huis gebonden beroepen vallen binnen de woonbestemming als de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Voor de toepassing van de beleidsregel wordt als definitie aangehouden: "de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel."

De zogenaamde vrije beroepen, die onderdeel uitmaken van de aan huis gebonden beroepen, worden geacht binnen de woonbestemming te passen als de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Onder vrije beroepen worden onder meer begrepen de beroepen van arts, advocaat, notaris en makelaar.

Kleine economie

Overige bedrijvigheid die niet valt onder de aan huis gebonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen is, wordt aangemerkt als kleine eco-

nomie. De definitie van kleine economie is: “bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.”.

De activiteiten die tot de kleine economie behoren zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming. Wel is het mogelijk hiervan af te wijken door middel van een omgevingsvergunning te verlenen. Voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke uitwerking overeenkomt met die van de aan huis gebonden beroepen. De uitoefening van deze beroepen mag immers niet ten koste gaan van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving. Ter invulling hiervan worden, bij de afweging of er voor een als kleine economie aan te merken activiteit al dan niet een afwijking wordt verleend, de volgende voorwaarden aangehouden:

- er mag geen onevenredige hinder worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
- door de uitoefening van de activiteit mag het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest; dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
- de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, mag niet meer dan 50% van de begane grond en maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedragen; de totale oppervlakte van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25 m². Het te gebruiken oppervlak dient op een tekening te worden aangegeven die bij het besluit wordt gevoegd;
- er mag geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende activiteit die de woonomgeving onevenredig belast en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of er in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
- de uitvoerder van de activiteit dient ter plaatse te wonen;
- detailhandel is alleen als ondergeschikte activiteit toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor vrijstelling wordt verleend;
- activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsc.q. vergunningsplichtig zijn, worden in beginsel niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat er geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven worden toegestaan; voor de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.

De hiervoor beschreven regeling is middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan in de planregels van onderhavig plan verwerkt.

Planologische regeling evenementen

Bij besluit van 7 november 2006 is door het college van de gemeente Roermond besloten in te actualiseren bestemmingsplannen een regeling op te nemen ten aanzien van evenementen. Aan de betreffende bestemmingen dient aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd te worden dat het houden van evenementen toegestaan is, zodat dit rechtstreeks mogelijk is, zonder afzonderlijke procedures te volgen.

Voorgesteld wordt de bedoelde verruiming van de bestemming toe te passen bij gronden met een openbare functie in het stedelijk gebied en die nu reeds gebruikt worden voor het houden van evenementen, zoals straten, pleinen en groenvoorzieningen. Het betreft dan onder meer gronden met de bestemming 'verkeersdoeleinden', 'verblijfsgebied', 'groenvoorziening' en 'recreatie'.

In de bestemmingsomschrijving kan een opsomming worden opgenomen om welke evenementen het gaat (bijvoorbeeld, kermissen, braderieën, buurtfeesten en markten).

Voor gronden die expliciet zijn (of worden) aangewezen en ingericht als evenemententerrein kan worden gekozen voor de hoofdbestemming 'evenemententerrein'.

De regeling 'Evenementen' is als zodanig uitgewerkt in de planregels van onderhavig bestemmingsplan.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Zoals veel 13e-eeuwse steden lijkt Roermond te zijn ontstaan rond minstens twee kernen: een administratief centrum (de voogdij, zoals men aanneemt) en een handelsnederzetting (het gebied oostelijk van de Roerkade). De oudste geschiedenis van de voogdij is wat schimmig en begint met een vermelding in 1189. Vrij algemeen wordt aangenomen dat de voogd oorspronkelijk als Gelders ambtenaar voor de graaf een versterking beheerde met een tol, een kerk, een rechtbank en het hoofgebouw van een landgoed.

Nu lijkt het er op dat er rond 1300 behalve de versterking van de voogd op Buitenop een grafelijke herenboerderij of burcht op een nabijgelegen heuvel lag. De graaf legde in 1232 een stadsmuur rond de nederzetting Roermond, inclusief het gebied dat ergens voor 1339 zijn eigen hof vormde, maar zonder de voogdij, die 'Buten In Op' lag.

Kapel in 't Zand

De *oorsprong* van de Kapel van Onze Lieve Vrouwe in 't Zand ligt in het begin van de 15e eeuw. In 1418 gaf het toenmalige stadsbestuur van Roermond opdracht tot de bouw van een eenvoudige Maria-kapel aan de rand van een wei langs de Roer waar het terrein hoger was en overging in een uitgestrekte heide. De omwonenden hoefden dan niet langer de weg te gaan naar de eigenlijke parochiekerk, de Christoffelkerk in de stad, om daar de H. Mis bij te wonen. Zo kwam het gebouwtje te staan daar waar de weg langs de Roer zich in drieën splitste. In deze niet zo grote kapel bevond zich een Maria-beeldje dat langzamerhand bekend werd door gebedsverhoringen.

In 1578, tijdens de tachtigjarige oorlog moet de Kapel, op last van een Spaanse officier afgebroken worden. Het is pas in 1607 dat weer een bescheiden bidplaats verrijst op de plaats van de afgebroken Kapel. In 1610 laat de deken van de stad Petrus Pollius daar ter plekke een totaal nieuwe en grotere kapel bouwen. Deze bouw wordt in 1613 voltooid. De toename van "die soete devotie van onse Lieve Vrouw int Sant" maakt uitbreidingen noodzakelijk in 1684 en in 1689. In 1797, wanneer Roermond al enige jaren in Franse handen is, wordt de Kapel op gezag van de machthebbers gesloten. In 1802 kan het kerkgebouw weer officieel voor de eredienst gebruikt worden. De Kapel wordt nu tot hulpkerk van de parochiekerk van St. Christoffel verklaard. Wanneer, op 19 oktober 1862, de bisschop van Roermond Mgr. Paredis besluit de zorg van het heiligdom toe te vertrouwen aan de Paters Redemptoristen is daarmee een geweldige impuls gegeven aan de Kapel als bedevaartsoord. Omdat de Maria-devotie bij de Redemptoristen altijd sterk geleefd heeft, hebben zij

in Roermond alles gedaan om de verering van Onze Lieve Vrouw in 't Zand te bevorderen. Zo geven ze, al snel nadat het nieuwe klooster naast de bestaande Kapel betrokken was, opdracht aan de heren Cuypers en Stoltzenberg om het kerkgebouw te verbouwen en te verbeteren.

Volgens de *legende* zou een Poolse edelman - Wendelinus genaamd- in 1435 een Mariabeeldje hebben gevonden in een waterput toen hij zijn schapen uit een emmer wilde laten drinken. Hij bevestigde het in een nis aan een boom bij de put. Hierna bezochten zoveel mensen het beeldje dat de pastoor van Roermond besloot om het naar de Moederkerk in Roermond te halen.

Op wonderbaarlijke wijze was het beeldje de volgende dag teruggekeerd naar de boom bij de waterput. Men besloot toen op die plek een Mariakapel te bouwen. Tegenwoordig staat die kapel bekend als Kapel van Onze Lieve Vrouwe in 't Zand. Volgens de volkstraditie is het beeldje in 1435 gevonden. De eerste kapel ter verering van Maria is volgens de bronnen al in 1418 gebouwd.

Aan een vondst in een waterput heeft Roermond sinds de 17^e eeuw een bedevaartsoord te danken. Anno 2007 trekt de kapel van Onze Lieve Vrouwe in 't Zand duizenden bezoekers per jaar.

Kruiswegpark

Het kruiswegpark, dat naast de kapel gelegen is, is aangelegd van 1919 tot 1928, naar een ontwerp van de bekende Roermondse architect dr. Pierre Cuypers.

Het kruiswegpark is bijna meer een museum dan een park: langs verschillende kronkelpaden en tussen bijzondere bomen en struiken staan beelden en schilderijen in de open lucht. In het park bevinden zich twee routes:

- Er is de kruiswegroute die langs de veertien kruiswegstaties voert. Dertien van deze staties zijn uitgevoerd in de vorm van kapelletjes met daarin levensgrote kalkstenen beelden van de hand van beeldhouwer Karel Lücker (1882-1958), terwijl een statie (de twaalfde) als Calvarieberg is gerealiseerd met beelden van beeldhouwer Jean Geelen (1852-1926). De statiekapellen zijn in feite rustplaatsen waar het verhaal van de kruisdood van Christus aanschouwelijk worden gemaakt.
- De tweede route staat bekend als de processieweg. Hierlangs bevinden zich acht nissen in de vorm van wegkapelletjes met daarin aangebracht schilderijen van kunstschilder Albin Windhausen (1863-1946) welke de geschiedenis van de Kapel en het genadeoord uitbeelden.

Het oude Kerkhof

De officiële benaming van deze rustplek voor de doden luidt 'begraafplaats nabij de Kapel in 't Zand'. In het Roermonds dialect spreekt men over "D'n aje kirkhaof". Deze begraafplaats, nagenoeg de oudste gemeentelijke dodenakker in Nederland, is in gebruik genomen in mei 1785. De geschiedenis ervan hangt nauw samen met de staatkundige positie van Roermond. Een tijd lang behoorde Roermond namelijk tot

dat deel van de Zuidelijke Nederlanden dat onder Oosterijks gezag stond. Dientengevolge gold voor Roermond in die periode dan ook de Oosterijks-Habsburgse wetgeving.

In 1784 verscheen het edict van keizer Jozef II "aengaende de begraeffenissen". Hierin stond een verbod opgenomen om in kerkgebouwen en kapellen te begraven. Zelfs binnen de stadsmuren was vanaf toen het begraven van doden niet meer geoorloofd. De gemeente Roermond gaf zeer snel uitvoering aan dit edict. Al in 1785 kon, ver buiten de toenmalige stadswallen, rondom een reeds daar bestaande kleine Joodse begraafplaats, de gemeentelijke begraafplaats in gebruik worden genomen.

De begraafplaats is overigens niet alleen uitzonderlijk vanwege haar ouderdom; ze is dat nog veel meer vanwege haar uiterlijk. Vrijwel nergens in Nederland is de scheiding tussen het katholieke gedeelte, het protestantse gedeelte en de twee joodse gedeelten zo nadrukkelijk zichtbaar als op de Roermondse "aje kirkhaof". Hoge muren scheiden de graven van de verschillende kerkgenootschappen. Tevens bevindt zich op de begraafplaats nog een zogenaamde "verlaore kirkhaof", een stukje ongewijde aarde waar tot ver in deze eeuw mensen begraven werden die tot geen religieuze gezindte behoorden of volgens de kerkelijke regels niet in gewijde aarde begraven mochten worden.

Galgenberg

Al in de vroege middeleeuwen, voor het jaar 1410, werden op de Galgenberg doodvonnissen voltrokken. Het was in de Middeleeuwen de gewoonte dat executies plaats vonden aan de grens van een gemeente, bij voorkeur nabij een belangrijke weg.

De Galgenberg lag aan de Gelderse kant van de grens tussen de hertogdommen Gelre en Gulick. De weg die thans nog aanwezig is ten zuidoosten van de berg, vormde de scheiding tussen de hertogdommen Gelre en Gulick; vandaar de benaming Scheidingsweg.

Ook lag de Galgenberg aan twee belangrijke wegen, namelijk aan de weg naar de belangrijke middeleeuwse stad Keulen en de weg naar Heinsberg.

Op de oude kaarten is nog te zien dat de weg vanaf de stad Roermond zich ter plaatse van de Galgenberg splitste in de huidige Herkenbosscherweg (die vroeger overging in de Keulsebaan) en de Heinsbergerweg.

3.2 Bestaande situatie

3.2.1 Ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur

Kapel in 't Zand is een wijk welke ten zuidoosten van het centrum van Roermond gelegen is en ingeklemd ligt tussen de Roer, het tracé van de IJzeren Rijn en de doorgaande weg Karel Doormanstraat.

Deze ligging geeft de wijk enkele bijzondere kwaliteiten in de zin van een omgeving die in landschappelijk en natuurlijk opzicht bijzonder waardevol is.

De van noord naar zuid gerichte wijk kent een belangrijke doorgaande verkeersader (Kapellerlaan-Heinsbergerweg), welke de wijk in tweeën splitst.

Opvallend bij binnenkomst van de wijk vanuit noordelijke richting is allereerst de duidelijk aanwezige en overwegend in tact zijnde laan met daaraan gelegen statige herenhuizen en villa's. Ditzelfde geldt voor het aanzicht van de centraal in de wijk gelegen Parklaan.

De lanen, maar ook de Herkenboscherweg, zijn gericht op de Kapel in 't Zand (en klooster van de Paters Redemptoristen) welke in het centrum van de wijk gelegen zijn en gezamenlijk met het bijbehorende park een groen rustpunt in de wijk vormen.

De verschillende buurten in de wijk worden dus min of meer aan elkaar gekoppeld in het centrale deel van de wijk nabij de kapel. Vanuit dit punt lopen verschillende routes, radiaalsgewijs, naar het omringende gebied.

Kenmerkend is verder de ligging van de begraafplaats (Het oude kerkhof, zie ook paragraaf 3.1) in de wijk.

Op de tranchotkaart (verkend in 1890 en gedeeltelijk herzien tot 1914, zie afbeelding 6) is duidelijk de historische noord-zuidgerichte wegenstructuur (Kapellerlaan en Heinsbergweg) te onderscheiden alsmede de Herkenboscherweg, Weg langs het kerkhof en de Scheidingsweg. Deze wegen leiden langs en van en naar de Kapel en begraafplaats, de boerderij Armenhof (in het westen van Kapel in 't Zand), de korenmolen en de doorgang naar het gehucht Gebroek.

De volgende buurten kunnen onderscheiden worden:

- Noordelijke deel Kapellerlaan: dit gedeelte van Kapel in 't Zand bevat veelal (monumentale) ruim opgezette statige woonbebouwing, overwegend bestaand uit twee bouwlagen met kap, waarin nu veelal verschillende kantoor- en winkelfuncties voorkomen. De bebouwing in het noordelijke deel van de Kapellerlaan betreft de eerste bebouwing van de wijk Kapel in 't Zand.
- Kapellerhof/ Richterdael: deze woonbuurt betreft een kleinschalig verkavelde (blokstructuur) jaren '80 woonwijk met overwegend rijwoningen (deels van het type drive-in woningen) bestaande uit twee bouwlagen met kap.
- Omgeving Muggenbroeklaan, Parklaan, Pater Bleyslaan: ruim verkavelde buurt met grotendeels vrijstaande woningen (jaren '70, met uitzondering van vooroorlogse villabebouwing aan de Parklaan). Kenmerkend zijn de zichtbare overgang naar het Roerdal en de houten villa's aan de Pater Bleyslaan. Op incidentele kavels, tussen bestaande woningen, zijn recent nieuwe woningen gebouwd. De woningen bestaan uit een of twee bouwlagen met kap.

- Omgeving Heinsbergerweg, Herderstraat, Scheidingsweg, zuidelijk deel Kapellerlaan, Herkenboscherweg: deze straten bestaan voornamelijk uit vooroorlogse woonbebouwing op overwegend smalle percelen. De voorzieningen in dit deel zijn veelal gesitueerd aan de Kapellerlaan/ Heinsbergerweg. Ook de bebouwing aan deze wegen, bestaande uit een of twee bouwlagen met kap, betreft de eerste bebouwing van de wijk Kapel in 't Zand.

De bebouwing in Kapel in 't Zand bestaat overwegend uit twee woonlagen met kap. Op enkele locaties komt gestapelde bebouwing voor (appartementen of kamerverhuur), zoals het flatgebouw aan de Muggenbroeklaan, het nieuwe appartementengebouw tussen de Kapellerlaan en de Andersonweg en de gestapelde bebouwing op de hoek Kapellerlaan-Muggenbroeklaan (nabij de parkeerplaats).

Recente uitbreidingen betreffen hoofdzakelijk incidentele kavels waarop vrijstaande woonbebouwing of appartementengebouwen gerealiseerd zijn.

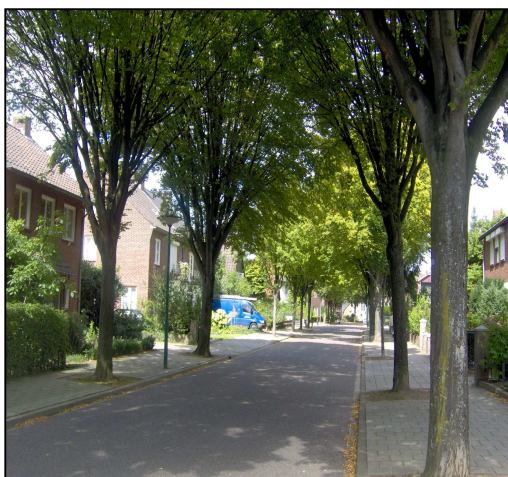


Bebouwing aan de Kapellerlaan en de Spoorlaan Zuid



Bebouwing aan de Kapellerhof





Bebouwing aan de Parklaan en Muggenbroeklaan



Bebouwing aan de Heinsbergerweg en Herkenboscherweg

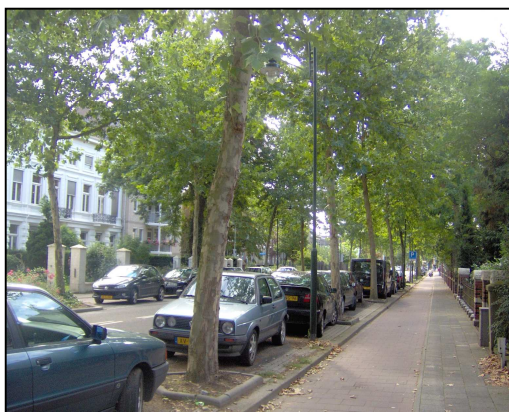


De wegen in het plangebied zijn wat betreft langzaam verkeer overwegend voorzien van trottoirs.

Langs het noordelijk deel van de Kapellerlaan bevinden zich vrijliggende (van de rijbaan gescheiden) fietspaden. Aan het zuidelijk deel van de Kapellerlaan, en de in het verlengde hiervan gelegen Heinsbergerweg, wijzigt deze situatie naar op de rijbaan geregelde fietsstroken.

In de overige straten zijn geen fietspaden of fietsstroken geregeld.

In het plangebied bevinden zich verder verschillende doorsteekjes welke uitsluitend voor voetgangers bestemd zijn. Zoals bijvoorbeeld een voetpad dat vanuit de spoorwegovergang richting de Andersonweg loopt en een voetpad dat vanaf de kruising Kapellerlaan-Prins Bernhardstraat achter langs de bebouwing aan de westzijde van de Kapellerlaan, via het beekdal richting de Kapellerhof loopt.



Inrichting Kapellerlaan en Heinsbergerweg



Voetpaden Kapellerlaan-Andersonweg en Kapellerhof-Kapellerlaan

Ten aanzien van verkeer en parkeren wordt hier verder verwezen naar het vigerende gemeentelijke verkeersbeleid zoals beschreven in hoofdstuk 2.

3.2.2 Natuur- en groenwaarden

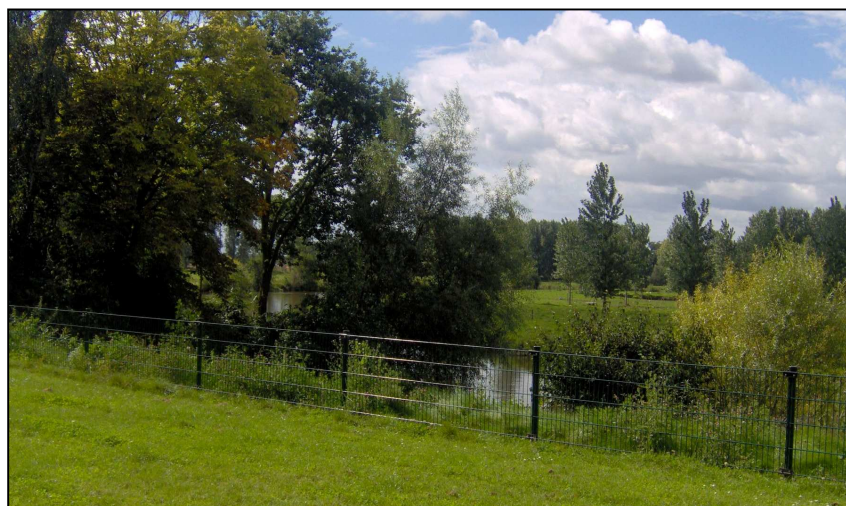
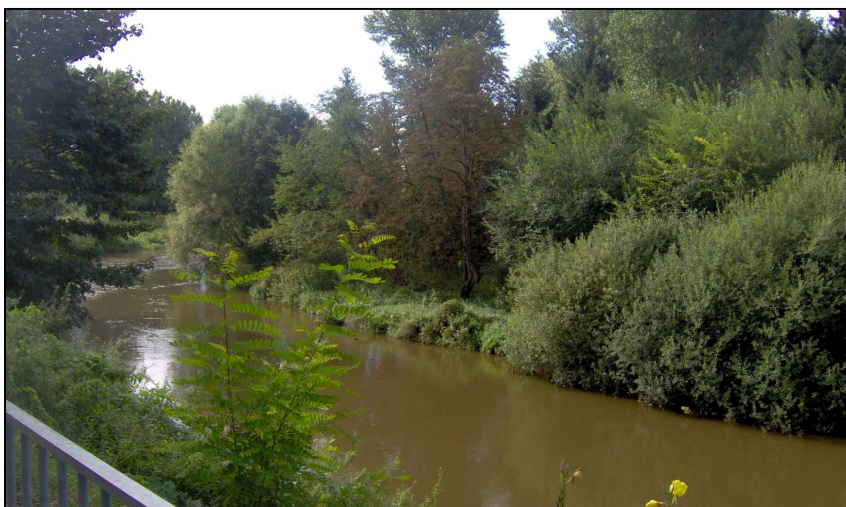
Natuur en landschap

Roermond is gelegen op de overgang van het Midenterras naar het Laagterras. Het stedelijk gebied van Roermond bevindt zich vrijwel volledig op het Laagterras.

Het Midenterras bestaat uit een uitgestrekte dalvlakte die is ontstaan in de voorlaatste ijstijd. Van oorsprong lagen hier talloze geulen opgevuld door stuivend zand. De bodem van het Laagterras, een voormalige brede dalvlakte met restanten van oude meanders, bestaat uit kalkloze zavel die tijdens de laatste ijstijd is afgezet op de riviersedimenten (oude rivierklei).

Het plangebied grenst aan het Roerdal en de beneden loop van de Roer. De Roer heeft zich, net als de Maas, in het landschap ingesneden, waardoor terrassen zijn ontstaan. De bodem van het huidige Roerdal bestaat uit Rivierklei. Langs de terrassen bevinden zich oude meanders waarin kwel optreedt.

Samen met de begraafplaats vormen de groenelementen Galgenberg en Kruiswegpark een ecologische verbinding tussen de Maasnielderbeek en het Roerdal.



De ligging van de Roer en het beekdal aan de rand van het plangebied

Zoals aangegeven bevinden zich aan de westelijke zijde van het plangebied waardevolle natuurwaarden in de vorm van (het beekdal van) de Roer.

De belevingswaarde van de Roer is met name in de westzijde van het plangebied dan ook het groots. Hier zijn in het beekdal verschillende wandelpaden en openbare groen- en speelvoorzieningen aanwezig.

Verder werkt deze belangrijke blauwe en groene ader, met name in visueel opzicht door in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Zo heeft de omgeving van de Muggenbroeklaan door de ligging aan het beekdal een waardevolle groene uitstraling en zijn op verschillende plekke goede zichtlijnen op de Roer.

In het plangebied zijn nog enkele andere belangrijke structuurdragende groenelementen aanwezig:

Wanneer men vanuit noordelijke richting het plangebied binnen komt valt allereerst de nog grotendeels in tact zijnde (Kapeller)laan op, bestaande uit Gewone platanen.

Ook de Parklaan wordt gekenmerkt door een grotendeels intact zijnde Haagbeuklaan.

Andere opvallende waardevolle groene elementen in de wijk zijn, zoals eerder genoemd, het kruiswegpark aan de Parklaan, de Galgenberg en het oude kerkhof.

Het kruiswegpark is circa 1 hectare groot. Er staan vele bijzondere monumentale bomen, sommige uit de tijd van de aanleg van het park, zoals rode beuken, verschillende esdoorns, platanen, linden, taxusbomen en Amerikaanse eiken. Ook de rhododendrons, welke verspreid over het hele park gelegen zijn, zijn noemenswaardig.

De Galgenberg en het achterliggende gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende bomen. Ook het oude kerkhof wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bijzondere flora en fauna.

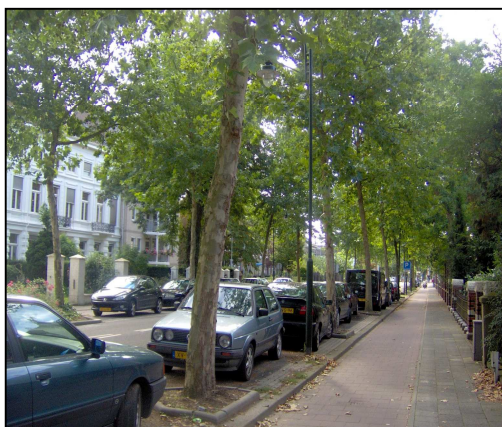
Andere openbare en meer grootschalige groenvoorzieningen in de vorm van grasvelden (met ook speelvoorzieningen) bevinden zich nabij het zorgcentrum Broekhin aan het Lief Vrouweveld, nabij het parkeerterrein bij de Kapel en de omgeving van het flatgebouw aan de Muggenbroeklaan.

Naast de genoemde grotere groene gebieden in het plangebied is op enkele plaatsen ook structurerend stedelijk groen aanwezig, zoals bermen, perken en plantsoenen.

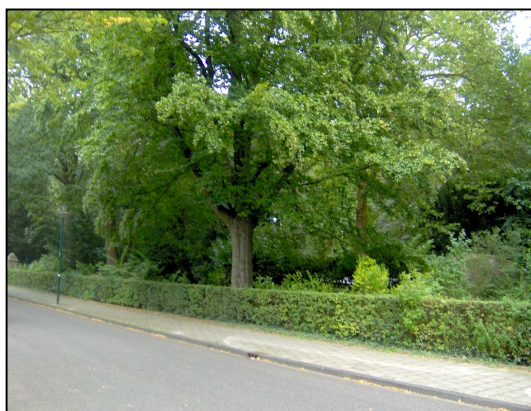
Voor het overige wordt het groen in het plangebied gevormd door beplanting en begroeiing in tuinen.



Speelvoorziening nabij het beekdal van de Roer en zicht op het beekdal vanaf de Muggenbroeklaan



Kapellerlaan en Parklaan



Zicht op kruiswegpark en Galgenberg



3.2.3 Cultuurhistorische waarden en archeologie

Volgens de Indicatie Kaart Archeologische Waarden (Archis 2) is het plangebied grotendeels niet gekarteerd vanwege de ligging in stedelijk gebied. De gronden nabij het beekdal van de Roer kennen een lage archeologische verwachtingswaarde.

Aan de rand van het plangebied, nabij de kruising van de Roer en Andersonweg, is een archeologische waarneming (vindplaats) gedaan. Voor de rest bevinden zich in het plangebied geen archeologische vindplaatsen.

Wel bevinden zich net buiten het plangebied enkele vindplaatsen aan de Willem II Singel en nabij de A73-Zuid.

Op basis van de landschappelijke en bodemkundige situatie, maar ook op basis van eerdere archeologische vondsten en historische kennis, is het plangebied verdeeld in gebieden met een hoge of met een lage archeologische verwachting. De historische kern rondom de kapel is vanwege haar bijzondere hoge archeologische verwachting, als zodanig aangewezen. Voor de historische kern en voor de gebieden met een hoge of met een lage archeologische verwachting zijn specifieke regels met betrekking tot archeologie in de planregels opgenomen. De definitie van de historische kern en de gebieden met een hoge of lage archeologische verwachting is een vereenvoudigde, maar ook exacter weergave van de gegevens, zoals die in de gemeentelijke Archeologie Atlas zijn opgenomen. De daaraan verbonden regels zijn een aangepaste vereenvoudigde versie van de regels zoals die in de Nota archeologie zijn vastgesteld. Naar verwachting zal de gemeenteraad het archeologiebeleid binnenkort overeenkomstig wijzigen en vaststellen.

Monumentale waarden

In het plangebied zijn verschillende gemeentelijke en Rijksmonumenten aanwezig. Dit betreft de volgende objecten:

Adres monumentaal pand	Rijksmonument / gemeentelijk monument
Herkenboscherweg 1	Gemeentelijk monument
Herkenboscherweg 3	Gemeentelijk monument
Herkenboscherweg 34	Rijksmonument
Herkenboscherweg 9, 11 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 en 31	Gemeentelijk monument
Herkenboscherweg 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 en 54	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 15	Rijksmonument
Kapellerlaan 30	Rijksmonument
Kapellerlaan 31, 33, 35 en 37	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 34	Rijksmonument
Kapellerlaan bij 34	Rijksmonument

Kapellerlaan 36	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 48 en 48a	Rijksmonument
Kapellerlaan 49	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 52	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 54, 56, 58, 60, 62 en 64	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 55 en 57	Rijksmonument
Kapellerlaan 100, 102 en 104	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 119	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 121	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 123	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 125	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 155	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 179	Rijksmonument
Kapellerlaan bij 179	Rijksmonument
Kapellerlaan 185	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 187	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 213-215	Gemeentelijk monument
Kapellerlaan 217	Gemeentelijk monument
Parklaan 1	Rijksmonument
Parklaan 3	Rijksmonument
Parklaan bij 3	Rijksmonument
Petrus Polliusstraat bij 83	Gemeentelijk monument
Weg langs het kerkhof t.o. 1 (Oude kerkhof)	Rijksmonument

Tabel 2. Overzicht gemeentelijke monumenten en Rijksmonumenten in Kapel in 't Zand

3.2.4 Functies

In het plangebied komen verschillende gebruiksfuncties voor. In onderhavige paragraaf worden deze per functie nader toegelicht (mede op basis van gebiedsinventarisatie in 2008).

Wonen

De meest voorkomende functie in het plangebied is de woonfunctie. Elders in dit hoofdstuk is reeds aangegeven hoe de verschillende woongebieden in Kapel in 't Zand opgebouwd zijn.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig die van wezenlijk belang zijn voor de leefbaarheid van de kern. Het betreft zowel religieuze, sociale, medische als onderwijsvoorzieningen.

In het hart van de wijk bevindt zich de Kapel in 't Zand (O.L.V. Tenhemelopneming) met bijbehorend klooster (Paters Redemptoristen) en kruiswegpark (met mogelijkheden voor openlucht kerkdiensten). Aan de Weg langs het kerkhof bevindt zich de oude begraafplaats.

Aan de Scheidingsweg 14 en 16 bevinden zich de gemeenschapsruimten van de Jehova's Getuigen en de Turkse Culturele Islamitische Stichting Fatih Roermond. Aan de Kapellerlaan 71 staat een kerkje.

In het plangebied is één basisschool aanwezig, namelijk de Alfonsusschool aan de Herkenboscherweg. Overige onderwijsvoorzieningen zijn niet aanwezig in het plangebied.

Aan het Schoolpad bevindt zich gemeenschapshuis 't Sjooldpad', aan de Petrus Pollistraat bevindt zich een activiteitengebouw. De Scouting Pater Bleijs groep is gevestigd aan de Herkenboscherweg.

Aan de Pappelhof bevindt zich activiteitencentrum Pappelhof dat bedoeld is voor mensen met een verstandelijke handicap en aan het Lief Vrouweveld bevindt zich Zorgcentrum Broekhin.

Verder zijn er ook nog enkele medische voorzieningen, in de vorm van praktijken, in het plangebied aanwezig welke allen aan de Kapellerlaan gevestigd zijn. Dit betreft een chiropractie- en rugcentrum, twee tandartsen, fysiotherapiepraktijk en een dierenkliniek.

Nabij het parkeerterrein aan de Pappelhof/ Muggenbroeklaan bevindt zich een milieuparkje.

Horecavoorzieningen

In Kapel in 't Zand bevinden zich enkele horecavoorzieningen in de vorm van café's en eetgelegenheden. Dit betreft café Kerkzicht aan de Parklaan, café De Post aan de Kapellerlaan, café Aad Remunj aan de Herkenboscherweg, cafetaria In 't Zand aan de Herkenboscherweg, cafetaria 't Heukse aan de Heinsbergerweg en Khana Khau Indian Take Away aan de Kapellerlaan.

De horecavoorzieningen bevinden zich daarmee nagenoeg aan de doorgaande routes in de wijk.

Dienstverlening

In het plangebied bevinden zich een beperkt aantal dienstverlenende instellingen in de vorm van consument verzorgende bedrijven. Dit betreft drie kapsalons aan de Herkenboscherweg, Scheidingsweg en de Kapellerlaan en een stomerij aan de Heinsbergerweg.

Detailhandel

Grotendeels in overeenstemming met de overige niet-woonfuncties in het plangebied, bevindt de detailhandel in Kapel in 't Zand zich hoofdzakelijk aan de Kapellerlaan en de Heinsbergerweg.

Aan de Spoorlaan-Zuid bevinden zich tevens twee galerieën/ ateliers.



Voorzieningen in Kapel in 't Zand

Bedrijvigheid

Het plangebied kent enkele verschillende vormen van bedrijvigheid. Kenmerkend is echter de kantoorfunctie welke met name aan de Kapellerlaan nadrukkelijk aanwezig is.

Bedrijvigheid in de vorm van industrie-nijverheid komt slechts op beperkte schaal voor in het plangebied. Aan het Lief-Vrouweveld is Trace-Europe gevestigd, aan de Kapellerlaan 146 een tandtechnisch laboratorium, aan de Kapellerlaan 101 een bandenservicebedrijf en aan de Petrus Polliusstraat is een drukkerij gevestigd.

In het plangebied komen verder enkele aan huis gebonden bedrijfjes/ beroepen voor.

Juist buiten het plangebied, ten oosten van het IJzeren Rijn tracé bevinden zich enkele grotere bedrijven (groothandel).

4. RANDVOORWAARDEN/ ONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op verschillende onderzoeks- en milieuaspecten (geluidshinder, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijvigheid, waterhuishouding, flora en fauna en kabels en leidingen) welke van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

4.1 Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidshinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel echter niet overschreden worden.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van het nieuwe bestemmingsplan, derhalve alleen noodzakelijk indien nieuwe directe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone (200 meter) van de wegen waarvoor een maximum snelheid van 50 km-uur of meer geldt (Kapellerlaan en Heinsbergerweg). Van nieuwe rechtstreekse ontwikkelingen binnen deze zone is geen sprake.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone (op basis van Aswin, traject 830, ter plaatse) 600 meter van de spoorlijn Roermond-Sittard.

Binnen deze zone worden echter geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen toegestaan. Een onderzoek naar railverkeerslawaaï is in het kader van het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet aan de orde.

Het plangebied wordt deels begrensd door het tracé van de IJzeren Rijn. Deze spoorlijn is niet in gebruik. Momenteel is een discussie gaande over reactivering van dit tracé. De gemeente Roermond stelt zich echter op het standpunt dat van reactivering van het gebruik van de IJzeren Rijn (zowel structureel als tijdelijk) geen sprake kan zijn. In onderhavig bestemmingsplan hoeft derhalve geen rekening met dit tracé gehouden te worden.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de geluidscontour van een gezoneerd industrieterrein.

4.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen.

Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouw mogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden uitgevoerd.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is, gezien het feit dat er geen gronden zijn welke een gewijzigde functie krijgen, geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Bodembeheerplan Roermond

Op 25 januari 2005 heeft het college van B&W het Bodembeheerplan en de Bodemkwaliteitskaart voor het stedelijk gebied van Roermond vastgesteld. Het Bodembeheerplan⁷ geeft invulling aan het provinciaal beleid van Actief Bodembeheer Limburg en aan het landelijk bodembeleid, dat is vastgelegd in de Beleidsbrief Bodem en in de Vrijstellingsregeling Grondverzet. Op 11 juli 2006 heeft het college van B&W enkele aanpassingen doorgevoerd, verband houdende met de actualisatie Actief Bodembeheer Limburg 2006 en het Bodembeheerplan statisch gebied Roerdal.

In het Bodembeheerplan wordt alleen een beschrijving gegeven van de diffuse verontreiniging in het stedelijk gebied. De beschrijving gaat niet in op de diverse puntenbronnen die in dit stedelijk gebied aanwezig (kunnen) zijn.

Beschrijving diffuse verontreiniging

Het plangebied behoort tot de zone 'Overig'. De gronden behorende tot deze zone worden in het bodembeheerplan als relatief schoon beschouwd wat betreft diffuse verontreiniging.

Uit de rapportage blijkt dat de gebiedseigen diffuse bodemverontreiniging in Roermond niet heeft geleid tot een verontreiniging van het grondwater tot boven de tussenwaarde. Derhalve kan worden gesteld dat de grondwaterkwaliteit in Roermond niet dermate negatief is beïnvloed door de diffuse verontreiniging in het gebied dat maatregelen noodzakelijk zijn.

Ten aanzien van bodemonderzoek dat in het kader van het Bodembeheerplan wordt uitgevoerd gelden in beginsel de volgende eisen:

⁷ CSO Adviesbureau 'Bodembeheerplan Roermond', rapportnummer 04.RB194, d.d. 20 juni 2006

1. een historisch onderzoek conform de NVN 5725 en een vooronderzoek asbest NEN 5707;
2. een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (bijlage B, m.b.t. homogene verontreiniging) en een verkennend onderzoek asbest NEN5707 indien uit het historisch onderzoek blijkt dat sprake is van een asbest verdachte locatie.

In een aantal gevallen geldt een andere, meer of minder uitgebreide onderzoeksplicht. Zo wordt bij bouwaanvragen aangesloten bij de eisen uit de gemeentelijke bouwverordening. Dit betekent dat in veel gevallen kan worden volstaan met een historisch onderzoek (NVN 5725/ NEN 5707). Alleen voor verdachte locaties is een volledig verkennend onderzoek (NEN 5740) noodzakelijk.

Andere situaties waarvoor een afwijkende onderzoeksplicht geldt zijn:

- hergebruik van grond afkomstig uit de bodemkwaliteitszone 'Overig';
- nieuwbouwlocatie 'Oolder Veste';
- hergebruik van grond afkomstig van buiten het stedelijk gebied van Roermond;
- tijdelijke uitname;
- kleine partijen;
- hergebruik als bouwstof in een werk.

De onderzoekseisen voor deze situaties staan beschreven in het Bodembeheerplan.

In het geval van Wro-procedures wordt voor de onderzoeksinspanning aangesloten bij de 'Handleiding bestemmingsplannen, actualisatie 2001 van de Provincie Limburg' en de brochure 'Handreiking ruimtelijke ontwikkeling'.

Doorgaans betekent dit de standaardonderzoeksinspanning. Er zijn echter situaties waarbij kan worden volstaan met een vooronderzoek. Voor de beschrijving van deze situaties wordt verwezen naar de bovengenoemde documenten.

Voor een beschrijving van het beleid ten aanzien van hergebruik als bodemmateriaal wordt volledigheidshalve naar de desbetreffende rapportage verwezen.

Actualisatie Bodembeheerplan Roermond

Het college van B&W heeft op 23 juni 2008 wederom enkele aanpassingen in het Bodembeheersplan doorgevoerd, in verband met het van kracht worden van het besluit bodemkwaliteit op 1 juli 2008. Voor de inwerkingtreding van dit besluit was de regelgeving voor het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie versnipperd over het Bouwstoffenbesluit, de Vrijstellingsregeling grondverzet en andere regels. Deze regels zijn herzien en er is één eenduidig kader gemaakt: het Besluit bodemkwaliteit. Door het vervallen van de Vrijstellingsregeling grondverzet, vervalt feitelijk ook het bodembeheerplan en bijbehorende Bodemkwaliteitskaart. Echter binnen het Besluit bodemkwaliteit, dat onder andere de vrijstellingsregeling vangt, is ruimte gelaten voor gemeenten om nog maximaal 5 jaar te werken met de bestaande Bodembeheerplannen. Om gebruik te kunnen maken van het in het Be-

sluit genoemde overgangsrecht, is het Bodembeheerplan op bepaalde punten aangepast.

Bodembeheerplan Statisch gebied Roerdal

Volgens het Bodembeheerplan Statisch gebied Roerdal⁸ behoort een deel van het plangebied tot het statisch gebied van het Roerdal (woongebied Richterdael). Een klein gedeelte van het plangebied behoort tot het dynamisch gebied (groenvoorziening Kapellerlaan).

In het kader van de beleidsontwikkeling Actief Bodembeheer Roer is een bodemkwaliteitskaart opgesteld voor het Roerdal. Deze kaart geeft een beschrijving van de bodemkwaliteit in het gebied. Voor het statische gebied van het Roerdal kunnen de bevindingen van de bodemkwaliteitskaart als volgt samengevat worden:

- in het statische gebied is de bodem slechts in beperkte mate verontreinigd. De gemiddelde gehalten zijn hier – met uitzondering van de van nature verhoogde arseenwaarde – voor de stoffen uit het NEN-pakket lager dan 2 keer de streefwaarde;
- verspreid over het gebied worden sterk verhoogde arseenconcentraties aangetroffen. Deze kennen een natuurlijke oorsprong;
- in het gehele gebied wordt kobalt en nikkel licht verhoogd aangetroffen. Deze verhoogde waarden kennen ook een natuurlijke oorsprong.

Voor een beschrijving van het beleid ten aanzien van hergebruik als bodemmateriaal in het statische gebied van het Roerdal wordt volledigheidshalve naar de desbetreffende rapportage verwezen.

Bij het uitvoeren van toekomstige bodemonderzoeken dient te worden voldaan aan de vigerende bodembeheerplannen.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

⁸ CSO Adviesbureau 'Bodembeheerplan Statisch gebied Roerdal', rapportnummer 05.RB249, d.d. 03 maart 2006

- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er is geen sprake van het opnemen van nieuwe ontwikkelingen (welke niet reeds in procedure gebracht zijn) in het onderhavige nieuwe bestemmingsplan, zodat geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de eerdere circulaire's zijn komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

Momenteel is er een gemeentelijk visie externe veiligheid in voorbereiding. Het opstellen van deze visie vormt een uitwerking van het milieubeleidsplan.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg,

⁹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. De laatste actualisatie dateert van 1 januari 2010.

spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven, transportroutes en buisleidingen) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg zijn in of nabij het plangebied geen risico's van gevaarlijke stoffen bij bedrijven aanwezig, met uitzondering van het LPG-tankstation dat net buiten het plangebied aan de Maastrichterweg 3 is gelegen, maar waarvan het invloedsgebied zich tot over het plangebied uitstrekt.

In het plangebied bevinden zich wel transportassen waar mogelijke vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt, namelijk het spoortraject Roermond-Sittard.

Spoor

Het plangebied wordt begrensd door het baanvak Roermond-Sittard. Voor de intensiteit van de spoorcapaciteit gelden de gegevens uit de 'Beleidsvrije marktverwach-

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

ting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor voor de middellange termijn' van ProRail Spoorontwikkeling van 25 juli 2007.

Een toetsingskader voor het al dan niet toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen vormt het concept ontwerp-Basisnet Spoor als uitwerking van de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet Spoor moet de bereikbaarheid van de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het aangrenzende buitenland garanderen, ook voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarnaast moet ook de ruimtelijke ontwikkeling rond het spoor op verantwoorde wijze mogelijk blijven. Dit alles binnen de normen van externe veiligheid.

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 2004 zijn de grenswaarden van het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarden voor het groepsrisico aangegeven. Het Basisnet zal het wettelijk kader voor de grenswaarde en de oriëntatiewaarde bieden.

Risicoplafonds

Het Basisnet Spoor geeft voor het vervoer van gevaarlijke stoffen per baanvak de gebruiksruimtes aan. Die gebruiksruimtes worden uitgedrukt in maximale risico's. Het maximale risico wordt uitgedrukt in contouren die ten opzichte van een vast punt van het baanvak aangegeven worden. In het risicobeleid van het kabinet is bepaald dat de kans op overlijden van een burger als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op de miljoen per jaar mag zijn (= plaatsgebonden risico, PR 10^{-6}). Het Rijk stelt straks langs alle spoorwegen een maximale ligging van deze 10^{-6} contour vast).

Bij nieuwe ruimtelijke plannen houden gemeenten na inwerkingtreding van het Basisnet rekening met die maximale risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit betekent dat binnen de maximale 10^{-6} contour langs het baanvak geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden en dat terughoudendheid moet worden betracht met het bouwen van beperkt kwetsbare objecten. De breedte van deze veiligheidszone is voor elk baanvak afzonderlijk bepaald, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Doorwerking

De zones waar bouwbeperkingen gaan gelden worden wettelijk vastgelegd. Dit zal worden gehandhaafd via toezicht zoals vastgelegd in het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV).

Langs bepaalde spoorwegen moeten gemeenten rekening houden met een zone waar bouwbeperkingen gelden. In de veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten gebouwd worden en moet terughoudendheid worden betracht bij het bouwen van beperkt kwetsbare objecten.

Langs bepaalde spoorwegen moeten gemeenten rekening houden met de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen. Over die spoorwegen worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine, diesel). Bij een ongeluk kan zo'n stof

uit de tankwagon vrijkomen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een zone tot zo'n 30 meter langs de baan tot slachtoffers leiden. Deze zone is daarom aangeduid als Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). Bij bouwplannen binnen een PAG moet de gemeente beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd.

Langs sommige spoortrajecten gelden geen directe beperkingen voor de bebouwing (geen veiligheidszone, geen PAG). Wel geldt dat voor alle bouwplannen binnen 200 meter langs een spoorlijn het groepsrisico moet worden verantwoord. Op plaatsen met hoge groepsrisico's zal nieuwbouw niet zonder meer mogelijk zijn. Langs routes waar veel toxische vloeistoffen langs worden vervoerd, kan de afstand waarvoor het groepsrisico moet worden verantwoord groter zijn.

Het PAG-regime wordt alleen verplicht voor nieuwe gebouwen. Wel worden gemeenten geadviseerd om bij bestaande gebouwen binnen de PAG-zone betrokkenen hierover te informeren zodat op vrijwillige basis maatregelen kunnen worden getroffen.

Omdat er geen nieuwe ontwikkelingen gepland zijn binnen het aandachtsgebied van 200 meter van het spoor en dus ook niet binnen de beoogde PAG-zone van 30 meter is het uitvoeren van een extern veiligheidsonderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk. Er is tevens geen bestaande bebouwing binnen de 10^{-6} contour gelegen.

IJzeren Rijn

Het plangebied wordt deels begrensd door het tracé van de IJzeren Rijn. Deze spoorlijn is niet in gebruik. Momenteel is een discussie gaande over reactivering van deze dit tracé. De gemeente Roermond stelt zich echter op het standpunt dat van reactivering van het gebruik van de IJzeren Rijn (zowel structureel als tijdelijk) geen sprake kan zijn. In onderhavig bestemmingsplan wordt derhalve geen rekening met dit tracé gehouden.

Inrichtingen

Net buiten het plangebied, aan de Maastrichterweg 3, bevindt zich LPG-tankstation Hattem. Het invloedsgebied van dit tankstation strekt zich uit tot in het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van dit bedrijf (10^{-6} afstand) bedraagt 45 meter. Binnen deze afstand zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

In de verdere omgeving zijn ook geen nieuwe ontwikkelingen gepland die er toe kunnen leiden dat de personendichtheid in de omgeving van het tankstation toeneemt en daarmee het huidige groepsrisico negatief beïnvloedt. Een extern veiligheidsonderzoek naar het groepsrisico vanwege de aanwezigheid van het LPG-tankstation is dan ook niet noodzakelijk.

Buisleidingen

In het plangebied bevinden zich geen risicovolle buisleidingen.

Saneringssituaties

Er zijn op basis van de huidige transportcijfers en de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen en/ of buisleidingen geen saneringssituaties in het plangebied aanwezig. Ook nieuwe cijfers brengen naar verwachting geen saneringssituaties met zich mee.

Conclusies

Aangezien er binnen de invloedsgebieden van de genoemde risicovolle activiteiten geen nieuwe ontwikkelingen gepland zijn die significantie wijzigingen op bestaande personendichtheden in het gebied ter plaatse tot gevolg hebben is een verantwoording inzake het groepsrisico niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijvigheid

Zoals in hoofdstuk 3 reeds beschreven, is er enige bedrijvigheid in het plangebied en ook in de omgeving van het plangebied aanwezig.

In het plangebied betreft dit niet-agrarische bedrijvigheid. Momenteel worden voor niet-agrarische bedrijven richtlijnen gehanteerd waardoor er sprake is van een zekere noodzakelijke afstand tussen bedrijven en woonbebouwing. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds het karakter van zijn omgeving.

Aan de rand van het plangebied (Petrus Polliusstraat 91) bevindt zich een boerderij. Onbekend is echter of op de locatie nog agrarische activiteiten worden uitgeoefend en voor de locatie derhalve een geurcontour berekend dient te worden.

In het kader van de uitgevoerde inventarisatie (waarna hier volledigheidshalve wordt verwezen en waarvan de betreffende rapportage als separate bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is) is een overzicht gemaakt van de relevante bedrijven en instellingen binnen het plangebied met bijbehorende milieuzonering conform de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

Er worden middels onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatief effect op het bedrijfsmatig functioneren van bedrijven en/ of inrichtingen tot gevolg hebben.

4.6 Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Na raadpleging van het vigerende bestemmingsplan voor onderhavig plangebied is gebleken dat zich in het plangebied een straalverbindingspad van de telecomunicatietoren, met een hoogte van 98 meter ten opzichte van NAP, bevindt. Het straal-

pad heeft een zone van 2x 100 meter. In het plangebied is geen bebouwing hoger dan 98 meter toegestaan.

Binnen het plangebied bevinden zich verder enkele kleine nutsvoorzieningen. Deze worden binnen de betreffende bestemmingen positief bestemd.

Er heeft een KLIC-melding plaatsgevonden. Behalve het straalpad zijn er in het plangebied geen leidingen welke in het bestemmingsplan geregeld dienen te worden.

4.7 Waterhuishouding

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht (zie verder ook paragraaf 2.1 voor een beschrijving van waterrelevant beleid).

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;

- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. De missie van het waterschap luidt: *Veilig, duurzaam, kostenbewust en democratisch aangestuurd functioneel waterbeheer door proactieve samenwerking, innovatie, klantgerichtheid en goed werkgeverschap.*

In het beheersplan heeft het waterschap het beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen vastgelegd. Dit is deels een voortzetting van de bestaande aanpak, maar het bevat ook schetsen van de toekomst en de veranderingen die nodig zijn om daarop in te spelen. Tevens is aangegeven wat hiervoor gedaan gaat worden. De uitvoering van deze taken is hiervoor verdeeld in vijf operationele programma's: Plannen, Watersysteem, Veiligheid, Zuiveren en Instrumenten.

Veel externe contacten verlopen via het spoor van de ruimtelijke ordening en de verschillende initiatieven en bouwplannen die hieruit voortkomen. Vanuit het uitgangspunt 'Water als ordenend principe' is het waterschap een gebiedsregisseur. Het waterschap stelt voorwaarden maar wil ook proactief zijn; in de eerste stadia van planvorming meedenken over de kansen die initiatieven bieden. Dat past ook naadloos in de ambitie om met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening het belang van de watertoets te versterken en de inbreng van de waterbeheerder al bij de initiatief fase van ruimtelijke plannen te verzekeren in de vorm van kaderstelling en invloedsuitoefening vooraf.

Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool, het dimensies van waterhuishoudkundige voorzieningen en het gebruik van duurzame niet-uitloegbare bouwmaterialen.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: bodem en grondwater, oppervlaktewater en hemel- en afvalwater.

Bodem en grondwater

Het plangebied is volgens kaart 58 Roermond West van de Stichting voor Bodemkartering niet geheel gekarteerd vanwege de ligging in verstedelijkt gebied.

De bodem in de omgeving van de Roer (westelijk plandeel) behoort tot de Rivierkleigronden (Kalkloze ooivaaggronden) bestaande uit licht zavel. De grondwatertrap in dat gebied bedraagt VII. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer dan 80 cm beneden het maaiveld gelegen is en de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden maaiveld gelegen is.

Meer in zuidelijke en oostelijke richting komen Vaaggronden (Vorstvaaggronden) voor. Deze bestaan uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Ook deze gebieden hebben grondwatertrap VII.

Uit de kaart 'Kristallen waarden' van het POL2006 blijkt dat een groot deel van Midden-Limburg behoort tot de boringsvrije zone van de Roerdalslenk. De in de Roerdalslenk van nature aanwezige afschermende (klei)lagen bieden geologische bescherming van de diepe grondwatervoorraden. Boringen dieper dan 30 meter beneden maaiveld (o.a. ten behoeve van het slaan van waterputten) zijn ter bescherming van de strategische grondwatervoorraad alleen met ontheffing van de Provinciale Milieuverordening toegestaan.

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst aan de Roer. De Roer betreft een beek met een specifiek ecologische functie. In deze beken met een natuurfunctie (onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen -EHS en POG-) wordt met prioriteit het hoogste ecologische kwaliteitsniveau nagestreefd via de realisatie van natuurlijke, systeemeigen processen. Aanleg van meander- en inundatiezones, opheffen van ecologische barrières en natuurlijk oeverbeheer dragen bij aan het vasthouden, bergen en vertragen van de waterafvoer en het verminderen/ afvlakken van piekafvoeren.

In het bestemmingsplan komt verder geen primair oppervlaktewater voor. Voor de Roer zullen de noodzakelijke, beschermende regelingen in het bestemmingsplan opgenomen worden.

Hemel- en afvalwater

Het nieuwe Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is in december 2008 door de raad vastgesteld. Doelen uit het GRP 2009-2013 zijn:

- Doel 1: Zorgen voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater.
- Doel 2: Zorgen voor inzameling (voor zover niet door de particulier) en verwerking van hemelwater.
- Doel 3: Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

De opvang en afvoer van regenwater in het onderhavige bestemmingsplan blijft in beginsel ongewijzigd, aangezien het een conserverend plan betreft zonder rechtstreekse grootschalige inbreidingslocaties.

Hoogwaterproblematiek

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en

het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het voormalige Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr).

Voor de toetsing van het rivierkundig belang wordt vastgehouden aan de criteria zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren van 14 juli 2006.

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling (en de Beleidsregels grote rivieren), blijkt dat het plangebied gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situatie te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. is het waterschap om advies gevraagd. De opmerkingen van het waterschap zijn waar nodig verwerkt in onderhavige toelichting.

4.8 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de *Flora- en faunawet*, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

Natuurloket

Het Natuurloket geeft inzicht in de aanwezigheid van beschermde soorten per vierkante kilometer.

Het plangebied bevindt zich volgens het Natuurloket overwegend in km-vak 197-354¹¹. Natuurloket geeft voor 10 soortgroepen de volgende informatie:

Soortgroep	FF	HR/VR	RL	Voll.
Vaatplanten			1	Matig
Mossen		0	0	Slecht
Zoogdieren	8	6	3	Matig
Broedvogels	1		1	Slecht
Amfibieën	4	0	0	Goed
Vissen	1	1	1	Redelijk
Dagvlinders	0	0	0	Redelijk
Libellen	0	0	0	Goed
Sprinkhanen	0	0	0	Matig
Overige gewervelden	0	0	0	Slecht

Tabel 3. Het aantal wettelijk beschermde soorten volgens de flora- en faunawet per soortgroep (FF), het aantal beschermde soorten volgens de Habitatrichtlijn (HR) en de Vogelrichtlijn (VR) per soortgroep, het aantal Rode lijst soorten per soortgroep (RL) en de mate van volledigheid van de beschikbare gegevens per soortgroep (voll.) binnen het onderzochte km-vak.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat alleen de soortgroepen amfibieën en libellen goed zijn onderzocht in het betreffende km-vak. De overige soortgroepen genoemd in bovenstaande tabel zijn redelijk tot slecht onderzocht. Soortgroepen welke niet in bovenstaande tabel zijn opgenomen (zoals paddestoelen, watervogels en reptielen) zijn niet onderzocht in het betreffende km-vak.

¹¹ De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linkerbenedenhoek van het km-vak.

Verder ligt het plangebied op de grens van Habitatrichtlijngebied 'Roerdal' (onderdeel van Natura 2000).

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn is, samen met de Vogelrichtlijn, de belangrijkste wetgeving van de Europese Unie ter bevordering van de biologische verscheidenheid. Deze richtlijn houdt de verplichting in om habitats en soorten die voor de Europese Unie van belang zijn in stand te houden. De Habitatrichtlijngebieden officieel vallen inmiddels onder de Natuurbeschermingswet.

De kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten in deze zones mag niet verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten, die door de Habitatrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden conform de richtlijn getoetst.

Bij nieuwe directe ontwikkelingen nabij het Habitatrichtlijngebied of andere waardevolle groene elementen, dient in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan nader onderzoek ten aanzien van mogelijk beschermde dier- en of plantensoorten plaats te vinden. Vooralsnog is hier echter geen sprake van.

5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

5.1 Planstukken

Het nieuwe bestemmingsplan voor de wijk Kapel in 't Zand is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in regels en vrijstellingen heten afwijkingen (en kunnen middels een omgevingsvergunning in het kader van de Wabo verleend worden).

Het bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand' is vervat in twee deelkaarten (analoog), planregels en toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale nok- of goothoogtes en maximale bebouwingspercentages.

Bepaalde functies en bouw mogelijkheden worden via functie- en bouwaanduidingen geregeld.

Aan op de verbeelding opgenomen ondergrondgegevens, zoals gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en het Handboek Bestemmingsplannen 2009.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening en Wabo overgenomen.

Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

Ook is een regeling ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen opgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit verschilt per bestemming.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voorzover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen/ hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Hoofdbestemmingen

Artikel 3 Bedrijf

Binnen deze bestemming is de bestaande bedrijvigheid in de wijk Kapel in 't Zand opgenomen. In principe zijn alleen bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, welke passen binnen een woonomgeving. In het plangebied is één bedrijf aanwezig welk tot een hogere categorie behoort, ten aanzien van dit betreffende gebruik is een uitzondering gemaakt.

Op de verbeelding is aangegeven aan welke maatvoering de bedrijfsgebouwen moeten voldoen. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan de percelen aan het noordelijk deel van de Kapperlaan (ten noorden van de spoorlijn). Hier komen van oudsher diverse functies voor. Functies variëren van kantoren voor financiële dienstverlening tot andere dienstverlenende en maatschappelijke instellingen. Ook de woonfunctie komt, al dan niet zelfstandig, voor.

Gestapeld wonen is alleen toegestaan, daar waar dit ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-plan aanwezig is. Het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad is namelijk niet zondermeer toegestaan. Middels een afwijking door middel van een omgevingsvergunning worden hiertoe wel mogelijkheden geboden.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor de grootschalige openbare groenvoorzieningen in het plangebied. De gronden mogen worden bebouwd ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Nieuwe speelvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan middels een afwijking door middel van een omgevingsvergunning, omdat eerst dient te blijken of de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 6 Maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan functies als scholen, gemeenschapshuis, kerk enz. Op grond van de bestemmingsomschrijving zijn meerdere maatschappelijke functies toegelaten.

Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen. Gebouwen dienen binnen het opgenomen bouwvlak gerealiseerd te worden.

Artikel 7 Natuur

De bestemming 'Natuur' is opgenomen voor die gebieden langs de Roer waar ontwikkeling en behoud van ecologische waarden voorop staat. Het betreft voornamelijk gronden welke behoren tot de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Ten behoeve van het uitvoeren van enkele werken en werkzaamheden is aan deze bestemming, ter bescherming van de natuurwaarden, een omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden stelsel gekoppeld.

Artikel 8 Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de wegen binnen het plangebied, voorzover deze openbaar toegankelijk zijn en niet binnen een andere bestemming zijn opgenomen. Het betreft de doorgaande wegen en primaire ontsluitingswegen. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 9 Verkeer-Railverkeer

Voor het gedeelte van het spoortraject Roermond-Sittard dat zich in het plangebied bevindt is, een specifieke bestemming opgenomen.

Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 10 Wonen-1

In verband met het overnemen van het projectbesluit 'Schoolpad' in onderhavig bestemmingsplan is een afzonderlijke woonbestemming opgenomen, zodat de vastgestelde regels van het projectbesluit een op een over genomen konden worden. De verkeer- en groenbestemming uit het projectbesluit is opgenomen in de verkeers- en groenbestemming van onderhavig bestemmingsplan.

Artikel 11 Wonen-2

Ten behoeve van het bouwplan aan de Heinsbergerweg, nabij de Kapel, is ook een afzonderlijke woonbestemming opgenomen, welke regelt dat ter plaatse maximaal 19 woningen opgericht mogen worden.

Artikel 12 Woongebied

De gronden waar reeds woningen aanwezig zijn in het plangebied worden direct bestemd. De woonbestemming biedt ruimte aan onder andere groenveldjes/ speelplekken, woonstraten, parkeerplaatsen enz.

De gebiedsgewijze manier van bestemmen komt in deze bestemming tot uitdrukking in de globale en ruime bestemming voor woongebieden. Hierdoor komt het voor dat groenveldjes/ speelplekken geen aparte bestemming hebben. De woonbestemming biedt ruimte aan onder andere groenveldjes/ speelplekken, woonstraten, parkeerplaatsen enz. Eventuele werkzaamheden op dergelijke locaties, als ook aan woonstraten en parkeerplaatsen passen nu binnen het bestemmingsplan waardoor minder procedures nodig zijn. Het betekent dus niet dat groene plekken zomaar bebouwd kunnen worden, immers uitdrukkelijk is geregeld dat nieuwbouw van woningen **niet** is toegestaan, tenzij dit middels specifieke regels en daarbij behorende aanduidingen op de verbeelding is toegestaan. Kleine verbouwingen aan woningen zijn wel toegestaan. In de bebouwingsregeling is aangegeven op welke wijze de gronden mogen worden bebouwd.

Tot de woonbestemming behoren ook de bijbehorende erven en tuinen, (semi-) openbare zij- en achterpaden en wegen die in principe alleen en erf- of gebiedsontsluitingsfunctie hebben.

Gestapeld wonen is alleen toegestaan daar waar op het moment van ter inzage leggen van het ontwerp-plan sprake is van gestapelde woningbouw.

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, alsmede aan huis gebonden beroepen. Bedrijvigheid aan huis is uitsluitend na afwijking door middel van een omgevingsvergunning, overeenkomstig het vigerende beleid in de gemeente Roermond.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn daar opgenomen waar naast de basisbestemming die in dit plan is toegekend rekening gehouden moet worden met andere belangen. Het gaat veelal om bepalingen van het Waterschap of leidingbeheerders die in het bestemmingsplan overgenomen moeten worden.

Artikel 13 Waarde-Archeologie

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze bestemming geldt voor een groot gedeelte van de gronden binnen het plangebied. Het oprichten van bebouwing binnen deze gronden is slechts onder voorwaarden of beneden bepaalde ondergrenzen toegestaan.

Ten behoeve van het verrichten van werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden opgenomen.

Artikel 14 Waarde-Archeologie historische kern

De voor 'Waarde-Archeologie historische kern' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden in de historische kern van Swalmen.

Op de betreffende gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm reiken;
- bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

Indien blijkt dat de gronden ter plaatse reeds geroerd zijn of uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt of op een andere manier verstoring kan worden voorkomen kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van de bouwregels.

Artikel 15 Waterstaat-Beschermingszone watergang

Het plangebied grenst aan de specifiek beschermde primaire watergang de Roer. Binnen de primaire beschermingszone van deze beek (10 meter) is het niet toegestaan bouwwerken op te richten anders dan ten behoeve van deze bestemming. Hiertoe is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Beschermingszone watergang' opgenomen. Op de als zodanig bestemde gronden is eveneens de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 16, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond dien eenmaal in aanmerking is genomen dat bij het verlenen van een bouwvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 17 zijn de algemene bouwregels opgenomen. Hierin is een bepaling met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten opgenomen en een regeling inzake het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

In artikel 18 zijn de algemene gebruiksregels opgenomen. Deze regels betreffen het strijdig gebruik

In de algemene aanduidingsregels in artikel 19 zijn de regels opgenomen behorende bij de verschillende gebiedsaanduidingen die in het plangebied gelden. Gebiedsaanduidingen verwijzen naar bepaalde gebieden waarvoor specifieke regels gelden en/ of nadere afwegingen gemaakt moeten worden, omdat deze zones en (deel)gebieden aan sectorale regelgeving ontleent zijn.

Er zijn gebiedsaanduidingen opgenomen voor de in het plangebied voorkomende meanderzone, het inundatiegebied, de beschermingszone van de tunnel van de A73-Zuid en het straalpad.

In artikel 20 van de algemene regels zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Artikel 21 regelt de algemene wijzigingsregels. In artikel 22 zijn de procedureregels opgenomen voor de in het plan geregelde afwijkingen, nadere eisen en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. De procedure ten aanzien van wijzigingsbevoegdheden is in de Wro beschreven.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling overgangsrecht (artikel 23) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 24) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

De inhoud van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling is op basis van de betreffende bepalingen uit het Bro opgesteld. De Slotregel is op basis van de SVBP2008 opgesteld.

5.3.5 Deregulering

In het voorliggende bestemmingsplan is zoveel mogelijk deregulering toegepast. De aanpassingen houden vooral een verruiming en flexibilisering van de regels in:

- Voor de opzet van de toelichting, de regels en de verbeelding is een standaard toegepast, die ook bij andere plannen die in ontwikkeling zijn, wordt gebruikt;
- De bestemmingen zijn gebiedsgewijs toegekend (globale eindplannen) en niet meer op perceelsniveau (geen gedetailleerde plannen meer met soorten woningen, bouwblokken, rooilijnen, voor-, zij- en achtertuin, minimale en maximale breedte en diepte van woningen, etc.);
- Het nieuwe bestemmingsplan bestrijkt een groot gebied waardoor een aantal kleinere en gedetailleerde bestemmingsplannen, ieder met hun eigen regelgeving komen te vervallen;

- In het plan is de maximale oppervlaktemaat van bijgebouwen verruimd naar 70 m²;
- In het plan is de afwijkingsbevoegdheid wat betreft maatvoeringen opgetrokken, via een algemene wijzigingsregel in het bestemmingsplan ex artikel 3.6 Wro naar 25%;
- Het plan is flexibeler gemaakt door per bestemming (waar dit van toepassing is) en algemene afwijkingss- en/of wijzigingsregels op te nemen;
- De dubbelbestemmingen zijn efficiënter en eenduidiger beschreven;
- In het plan is in de diverse bestemmingen zoveel mogelijk vermeden om verwijzingen op te nemen naar andere artikelen, teneinde de overzichtelijkheid te behouden.

5.3.6 Lijst van bedrijfsactiviteiten

De als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de categorale bedrijfsindeling uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (Vereniging van Nederlandse gemeenten). Naast de omschrijving van de bedrijfstypen is in deze Lijst aangegeven tot welke milieucategorie een bepaald bedrijfstype wordt gerekend, alsmede welke zogenaamde grootste afstand in meters daarvoor geldt.

Dit is de indicatie van de minimale afstand die in beginsel van een dergelijk bedrijf tot een rustige woonwijk aangehouden dient te worden. Al naar gelang de aard van de bedrijvigheid, varieert de aan te houden grootste afstand, bijvoorbeeld van 10 meter bij milieucategorie 1, tot 30 meter bij milieucategorie 2.

De bij dit bestemmingsplan gevoegde lijst van bedrijfsactiviteiten betreft niet de volledige opsomming van de in de SBI onderscheiden bedrijfstypen, maar een op maat aangepaste lijst. Het betreft bedrijfstypen die in het algemeen vanwege de aard van de activiteiten in een woongebied niet toelaatbaar worden geacht, zoals land- en tuinbouwbedrijven. Daarnaast zijn bedrijven uitgesloten vanwege de mogelijke milieuhinder.

Doordat bij de milieucategorisering uitgegaan moet worden van gemiddelden, dienen de in de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde afstanden niet als vaststaande normen, maar als indicaties te worden gehanteerd. Dit betekent dat de Lijst van bedrijfsactiviteiten wel het middel vormt om te toetsen of een bedrijf van een bepaald bedrijfstype op grond van de bestemmingsplanvoorschriften toelaatbaar is, maar dat de werkelijk optredende hinder van een bepaald bedrijf sterk kan worden beïnvloed door de ruimtelijke opzet van het bedrijf, in combinatie met de concrete bedrijfsvoering. Daardoor is het mogelijk dat de werkelijk optredende hinder van een bedrijf veel geringer blijkt dan op grond van de milieucategorisering zou mogen worden verwacht. Dit betekent onder andere dat de afstand van een bepaald bedrijf tot een in de omgeving staande woning geringer kan zijn dan de in de Lijst van bedrijfsactiviteiten aangegeven 'grootste afstand', indien ten gevolge van de bedrijfsvoering de werkelijk optredende hinder minder ver reikt dan de vermelde 'grootste

afstand'. Een en ander dient gezien te worden in het kader van de verlening van de benodigde vergunningen.

De uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' waar de Lijst van bedrijfsactiviteiten op is gebaseerd gaat uit van een 'rustige woonwijk' als omgeving. Indien de omgeving een ander karakter heeft, kan een correctie worden toegepast.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond hiervan rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- 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.

In het bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand' zijn geen nieuwbouwmogelijkheden opgenomen, behoudens vervangende nieuwbouw. Het bestemmingsplan kent wel enkele bestemmingen met daarin een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Voor herbouw zullen normaal gesproken geen kosten die tot de grondexploitatie behoren aan de orde zijn. Omdat sprake is van vervanging van bestaande bebouwing, zullen de nutsvoorzieningen en de voorzieningen in de openbare ruimte aanwezig zijn en zal aanpassing daarvan in de meeste gevallen niet aan de orde zijn. Omdat sprake zal zijn van kleinschalige herbouwplannen is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen.

Voor zover binnen het bestemmingsplan sprake is van een wijzigingsbevoegdheid als bedoel in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, is de besluitvorming over het kostenverhaal op basis van een exploitatieplan wettelijk gekoppeld aan de vaststelling van het wijzigingplan (artikel 6.12, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening). Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand' worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Gevolgde procedure

Overleg en inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, wordt een inspraakprocedure doorlopen en wordt het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van de inspraak en het overleg worden in deze toelichting opgenomen.

Procedure

Wanneer het overleg over het plan met de burgers (inspraak) en de instanties heeft plaatsgevonden en alle opmerkingen, voor zover noodzakelijk en wenselijk, zijn verwerkt wordt de wettelijke procedure (artikel 3.8 Wro) gestart.

Wro

De procedure van ontwerp bestemmingsplan onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Resultaten inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Kapel in 't Zand' heeft ter inzage gelegen van 10 maart 2010 tot en met 20 april 2010. Gedurende deze periode is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg toegezonden aan de volgende instanties: Waterschapsbedrijf Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, Provincie Limburg, Inspectie VROM, Waterleidingmaatschappij Limburg, Rijkswaterstaat Limburg, NV Nederlandse Gasunie, Prorail Regio Zuid, Regiobureau Brandweer Limburg Noord.

Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging inspraakreacties en vooroverlegreacties ontvangen. Hieronder volgt een overzicht van de ontvangen vooroverlegreacties:

NAAM	ADRES	DATUM INGEBOEKT
Provincie Limburg	Postbus 5700, 6202 MA Maastricht	19 april 2010
VROM-Inspectie	Postbus 850, 5600 AW Eindhoven	16 april 2010
Waterschap Roer en Overmaas	Postbus 185, 6130 AD Sittard	18 maart 2010
Prorail	Postbus 2038, 3500 GA Utrecht	21 april 2010
Brandweer Limburg Noord	Postbus 11, 5900 AA Venlo	1 april 2010

Voor een samenvatting van de reacties en het gemeentelijk standpunt hieromtrent wordt verwezen naar het 'Verslag inspraak en vooroverleg' (d.d. februari 2011), zoals dat is opgesteld door de gemeente.

Indien noodzakelijk is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van deze inspraak- en vooroverlegreacties.

7.3 Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 2 maart 2011 gedurende zes weken (tot en met 12 april 2011) ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 1 maart 2011 op de Gemeentepagina in de Trompetter en op www.roermond.nl en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan in te dienen.

Voor wat betreft een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop, wordt hier volledigheidshalve verwezen naar het hiertoe opgestelde 'Zienswijzenverslag Ontwerpbestemmingsplan Kapel in 't Zand' welk als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is.

