

Kop Hatenboer

Inhoudsopgave

Toelichting

5

Toelichting

Bestemmingsplan Kop Hatzenboer



- ☐ concept-voorontwerp
- ☐ voorontwerp 20 augustus 2010
- ☒ ontwerp 1 maart 2011
- ☐ vastgesteld door de gemeenteraad van Roermond d.d.

Bestemmingsplan Kop Hatenboer



toelichting

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	9
1.1.	Aanleiding planherziening	9
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	9
1.2.1.	Ligging en begrenzing	9
1.2.2.	Juridische status van het plangebied	10
1.3.	Bij het plan behorende stukken	10
1.4.	Leeswijzer	10
HOOFDSTUK 2	GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke en functionele structuur	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1.	Rijksbeleid	12
3.1.1.	Nota Ruimte	12
3.1.2.	Beleidslijn Grote rivieren (2006)	12
3.1.3.	Integrale Verkenning Maas	13
3.1.4.	Europese Habitatrichtlijn/Flora- en Faunawet	13
3.1.5.	Rode Lijsten	13
3.1.6.	Voortoets Natura 2000 in het kader van het project Kop Hatenoer	14
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.2.1.	Provinciaal Omgevingsplan Limburg	14
3.2.2.	Versnellingsagenda 2005, Limburg op weg naar 2012	16
3.3	Regionaal beleid	16
3.3.1.	Convenant Duurzaam Bouwen	16
3.3.2.	Gebiedsontwikkeling Midden Limburg (2006)	17
3.3.3.	Nadere uitwerking gebiedsontwikkeling – Vlekkenplan en Masterplan	17
3.4.	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1.	Structuurvisie Roermond (2001)	18
3.4.2.	De Strategische Visie Roermond 2020	18
3.4.3.	Natuurvisie Roermond-West	19
3.4.4.	Bestemmingsplan	20
HOOFDSTUK 4	RANDVOOWAARDEN	23
4.1.	Milieu	23
4.1.1.	Bodem	23
4.1.2.	Geluid	24
4.1.3.	Luchtkwaliteit	25
4.1.4.	Milieuzonering bedrijvigheid	25
4.2.	Externe veiligheid	25
4.3.	Waterhuishouding	27
4.3.1.	Kader	27
4.3.2.	Waterbeleid	27
4.3.3.	Integrale weergave van het wateradvies	30

4.3.4.	Weergave van de verwerking van het wateradvies	30
4.3.5.	Overleg en correspondentie met Rijkswaterstaat	30
4.4.	Archeologie	31
4.5.	Cultuurhistorie	33
4.6.	Flora en fauna	33
4.7.	Landschapswaarden	34
4.8.	Verkeer en infrastructuur	34
4.9.	Civieltechnische aspecten	35
4.10.	Uitvoerbaarheid, haalbaarheid en economische effecten	35

HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	37
5.1.	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	37
5.2.	Ruimtelijke hoofdopzet	37
5.2.1.	Hoofdopzet	37
5.2.2.	Ontsluiting en parkeren	37
5.2.3.	Toetsing beleidsregels Grote Rivieren	38

HOOFDSTUK 6	PLANOPZET	39
6.1.	Feitelijke planopzet	39
6.2.	Juridische planopzet	40
6.2.1.	Planvorm	40
6.2.2.	Verbeelding	40
6.2.3.	Planregels	41

HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	44
7.1.	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	44
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.2.1.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	44
7.2.2.	Zienswijzenprocedure	44

BIJLAGEN

Bijlage 1	Correspondentie Gemeente Roermond d.d. 2 juni 2008
Bijlage 2	Correspondentie Rijkswaterstaat d.d. 6 februari 2008
Bijlage 3	Planconcept Kop Hatenboer d.d. 16 april 2010

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1	Verkennd bodem- en asbestonderzoek Kop Hatenboer d.d. 10 mei 2010
Bijlage 2	Waterparagraaf Groen-planning d.d. 17 maart 2010
Bijlage 3	Memo archeologie d.d. 2 februari 2010
Bijlage 4	Inventarisatie natuurwaarden Kop Hatenboer d.d. 22 mei 2008
Bijlage 5	Beknopte economische studie naar uitvoerbaarheid, haalbaarheid en economische effecten voor het project Kop Hatenboer Roermond, A rc Nederland, Herkenbosch, definitieve versie d.d. 28 april 2010
Bijlage 6	Hydraulisch onderzoek WAQUA-simulaties Kop Hatenboer, Agtersloot Hydraulisch Advies d.d. 22 mei 2007
Bijlage 7	Hydraulische beoordeling Kop Hatenboer, Agtersloot Hydraulisch Advies d.d. 28 februari 2011
Bijlage 8	Voortoets Natura 2000 Grontmij/Groenplanning d.d. 27 januari 2011 305864.RM.342.M001 kenmerk 2852.

Bijlage 9	Eindverslag overlegprocedure artikel 3.1.1 Bro
Bijlage 10	Eindverslag zienswijzenprocedure artikel 3.8 Wro

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding planherziening

Bij het ontgronden van de Maasplassen nabij Roermond is het schiereiland Hatenboer ontstaan. Hier bevinden zich verschillende jachthavens en een camping. Schipper Bosch heeft het plan opgevat om rond de meest westelijke haven recreatiewoningen te ontwikkelen. Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Maas en Maasplassen" van de gemeente Roermond laat bebouwing niet toe. Om aan het initiatief het noodzakelijke juridisch-planologische fundament te geven is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het plangebied ligt in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Uit overleg met Rijkswaterstaat is gebleken dat op basis van het huidige beleid (Beleidslijn grote Rivieren) het initiatief toelaatbaar en gunbaar is. De gemeente Roermond is bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van het initiatief en wil de voor het project noodzakelijke procedure in gang zetten (bijlage 1).

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1. Ligging en begrenzing

Het plangebied genaamd Kop Hatenboer ligt circa 1500 meter ten westen van het centrum van Roermond in het plassengebied op een van de grondrestanten die na de ontgroningen zijn overgebleven tussen de Maas en het Lateraalkanaal Linne-Buggenum. Het maakt deel uit van het schiereiland Hatenboer, dat gelegen is in de Plas Hatenboer en de Zuidplas. Het gebied is ontsloten middels een weg die aansluit op de N280.



Begrenzing plangebied

1.2.2. Juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan B uitengebied Maas en Maasplassen vastgesteld d.d. 28 juni 2007 en goedgekeurd d.d. 22 januari 2008. Het vigerend bestemmingsplan kent aan de locatie de volgende bestemming toe: Recreatieve doeleinden extensief en Water. Tevens geldt de dubbelbestemming Stroomvoerend rivierbed.

1.3. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan omvat:

- *Verbeelding:* Op de verbeelding zijn bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- *Regels:* Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- *Toelichting:* In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3:2 Awb en 3.1.6 Bro genoemde onderzoek en de afweging van betrokken belangen, opgenomen. Daarnaast dient een rapportering van de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

Voorts maken van de toelichting de volgende bijlagen en separate bijlagen deel uit.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Correspondentie Gemeente Roermond d.d. 2 juni 2008
Bijlage 2	Correspondentie Rijkswaterstaat d.d. 6 februari 2008
Bijlage 3	Planconcept Kop Hatenboer d.d. 16 april 2010

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage A	Verkenkend bodem- en asbestonderzoek Kop Hatenboer d.d. 10 mei 2010
Bijlage B	Waterparagraaf Groen-planning d.d. 17 maart 2010
Bijlage C	Memo archeologie d.d. 2 februari 2010
Bijlage D	Inventarisatie natuurwaarden Kop Hatenboer d.d. 22 mei 2008
Bijlage E	Beknopte economische studie naar uitvoerbaarheid, haalbaarheid en economische effecten voor het project Kop Hatenboer Roermond, Arc Nederland, Herkenbosch, definitieve versie d.d. 28 april 2010
Bijlage F	Hydraulisch onderzoek WAQUA-simulaties Kop Hatenboer d.d. 22 mei 2007
Bijlage G	Hydraulische beoordeling Kop Hatenboer, Agtersloot Hydraulisch Advies d.d. 28 februari 2011
Bijlage H	Voortoets Natura 2000 Grontmij/Groenplanning d.d. 27 januari 2011 305864.RM.342.M001 kenmerk 2852.
Bijlage I	Eindverslag overlegprocedure artikel 3.1.1 Bro
Bijlage J	Eindverslag zienswijzenprocedure artikel 3.8 Wro

1.4. Leeswijzer

De opbouw van de toelichting is als volgt. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het gebied beschreven en in hoofdstuk 3 de belidskaders geschetst. In hoofdstuk 4 komen de randvoorwaarden en in hoofdstuk 5 de planbeschrijving en hoofdstuk 6 de planopzet aan de orde. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid toegelicht en in de bijbehorende bijlage de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg, de inspraak en de zienswijzen weergegeven.

Hoofdstuk 2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke en functionele structuur

Het gebied zelf is deels een grondrestant dat na de ontgroning resteerde, deels aangevuld. De huidige terreininrichting inclusief jachthaven van Kop Hatenboer is gerealiseerd in het kader van de herinrichting van de Midden-Limburgse grondwinningsgebieden. Het plangebied is in 1995 bouwrijp gemaakt. Het bestaat uit het bouwrijp gemaakte terrein, een ontsluitingsweg en bij het plangebied aflopende taluds naar het water. Op de oevers is hier en daar opslag van wilgen te vinden. Het gebied omvat tevens een (kleine) nog in gebruik te nemen haven voor 100 boten. Het schiereiland zelf is vlak. Direct grenzend aan het plangebied ligt het verenigingsgebouw van de roei- en zeilvereniging Maas en Roer.

Het verenigingsgebouw, de voormalige hoeve Hatenboer, is bij de ontgroningen gespaard. Op de bovenverdieping van dit gebouw is een restaurant gelegen. Aansluitend tegen de rug van het plangebied aan, ligt een grote jachthaven met nabij de jachthaven een winkel in watersportartikelen. Het gebied omvat voorts parkeerplaatsen, ontsluitingswegen en schermbeplanting.



Situatie Kop Hatenboer

Hoofdstuk 3. Beleidskader

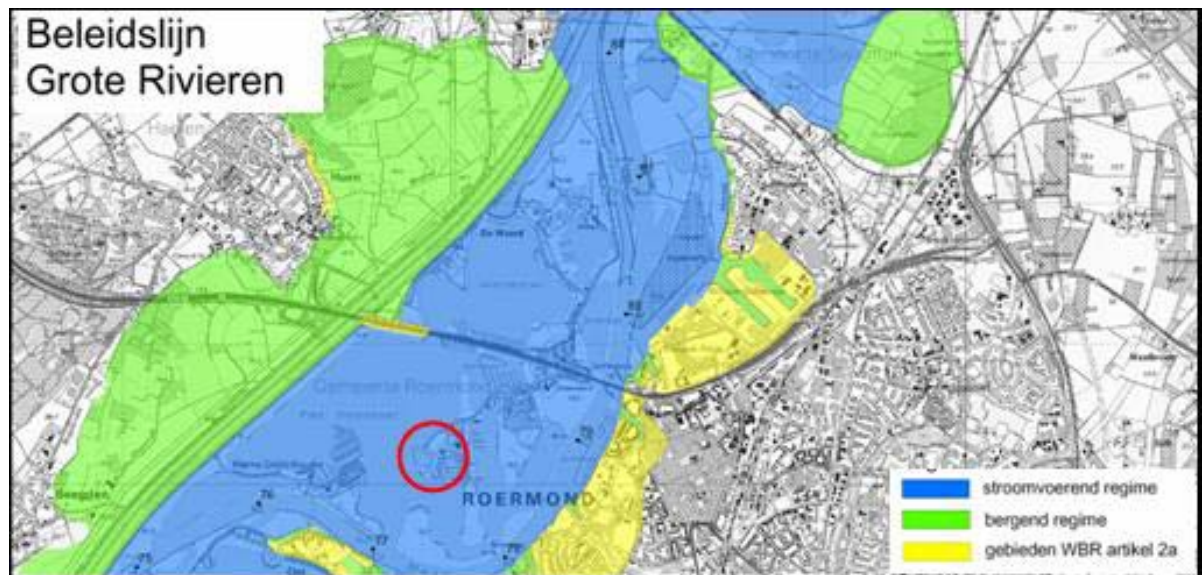
3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland, die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030, zijn vastgelegd. De Nota is op 27 februari 2006 van kracht geworden.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd ter handhaving van de basiskwaliteit. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid concreet te vertalen en integraal op te pakken af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

3.1.2. Beleidslijn Grote rivieren (2006)



Beleidslijn Grote rivieren

In de beleidslijn "Grote Rivieren" is het accent meer gelegd op een gebiedsgerichte benadering, op een beter geaccepteerde verdeling van taken en verantwoordelijkheden en op een verduidelijking van risico's en aansprakelijkheden bij overstromingen. Een integrale planvorming waarin riiverruiming, ruimtelijk-economische ontwikkelingen en beheer van buitendijkse gebieden zijn geïntegreerd, levert de beste oplossing voor de huidige knelpunten en biedt de grootste stimulans voor ontwikkelingsgericht werken.

Concreet wil dat zeggen dat initiatieven toelaatbaar zijn als het bergend vermogen niet wordt aangetast, er sprake is van voldoende compensatie en er sprake is van een economisch en maatschappelijk belang.

De beleidslijn is van toepassing op alle nieuwe activiteiten (ook wijziging van bestaande activiteiten) in het rivierbed van de grote rivieren, waaronder de Maas. Het komt erop neer, dat nieuwe ingrepen in het rivierbed, die zouden leiden tot waterstandsverhoging, belemmering van de vergroting van de toekomstige afvoercapaciteit en / of potentiële schade bij hoog water, in principe niet zijn toegestaan. Onderscheid wordt gemaakt in een stroomvoerend en waterbergend rivierbed. Voor het rivierengebied wordt aangegeven dat veiligheid voorop staat en dat het water meer ruimte moet krijgen ('meebewegen met het water').

3.1.3. Integrale Verkenning Maas

Alhoewel de voorgestelde maatregelen in de Integrale Verkenning Maas nog niet zijn vastgelegd in beleid, werpt de studie naar de noodzakelijke hoog waterbeschermingsmaatregelen in de periode tot 2050 haar schaduw reeds vooruit. De beleidslijn Ruimte voor de Rivier noopt initiatiefnemers en vergunningverleners immers rekening te houden met toekomstige mogelijkheden om de afvoercapaciteit van de rivier te vergroten. Op basis van de meest recente klimaatscenario's heeft Rijkswaterstaat een reële maatgevende afvoer voor de Maas bepaald op 4600 m³/seconde voor de periode na 2050.

3.1.4. Europese Habitatrichtlijn/ Flora- en Faunawet

Op het onderhavige initiatief is de Nederlandse Flora- en faunawet van 1 april 2002 van toepassing. Op 23 februari 2005 werd met betrekking tot deze wet een Algemene Maatregel van Bestuur van kracht. Daarnaast is de Regeling vrijstelling beschermde diersoorten Flora- en faunawet in bij besluit van de minister van LNV per 25 januari 2005 in werking getreden.

De wet beschermt soorten. Als uitgangspunt geldt dat het voortbestaan van soorten niet in gevaar mag komen. Bij elk project, elke handeling en iedere activiteit geldt een zorgplicht ten aanzien van in een gebied aanwezige flora en fauna. Bij uitvoering van werkzaamheden bestaat de kans dat men in aanraking komt met één of meer van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Om die reden dient voorafgaand aan iedere ingreep een adequaat flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Vervolgens dient te worden bepaald welke aard de voorgenomen ingreep heeft. Ten slotte dient een beschrijving te worden gegeven van eventuele en wezenlijke (negatieve) invloed op beschermde natuurwaarden. Deze is afhankelijk van de aanwezige natuurwaarden en van de aard, de duur en het tijdstip van de werkzaamheden.

3.1.5. Rode Lijsten

Op 5 november 2004 heeft de minister van LNV de nieuwe Rode Lijsten voor bedreigde diersoorten vastgesteld. Op basis van het "Verdrag inzake het behoud van wilde planten en dieren en hun natuurlijke leefmilieu in Europa van 19 september 1979" (Verdrag van Bern) is in ons land en in de omliggende landen per soortgroep een zogeheten Rode Lijst samengesteld aan de hand van de trend en zeldzaamheid op wereldschaal en de Nederlandse situatie. De op de Rode Lijst opgenomen soorten zijn in vijf categorieën ingedeeld. Plaatsing van een soort op de Rode Lijst betekent niet dat de soorten beschermd zijn. De Lijsten zijn echter richtinggevend voor het te voeren natuurbeleid.

3.1.6. Voortoets Natura 2000 in het kader van het project Kop Hatenoer

Algemeen

Natura 2000 is een Europees begrip, ingesteld door de Europese commissie. In Nederland is de



bescherming van Natura 2000 gebieden verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Een aantal habitats (leefgebieden voor planten en dieren) en specifieke (kwalificerende) planten- en diersoorten die in Europees verband bijzonder zijn, genieten speciale bescherming. Binnen de kaders van de Europese habitat- en Vogelrichtlijn moeten nieuwe ontwikkelingen en activiteiten die van nadere invloed zouden kunnen zijn, gerapporteerd en beoordeeld worden.

Ligging van plangebied Kop Hatenoer ten opzichte van het Natura 2000 gebied Roerdal.

Buiten het studiegebied van het gebied Kop Hatenoer bevindt zich op ca. 1500 meter afstand het Natura-2000 gebied Roerdal. De vraag die in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 centraal staat is of er een kans op een significant negatief effect bestaat. Dat is het geval als op grond van objectieve gegevens niet valt uit te sluiten dat het project afzonderlijk dan wel in combinatie met andere plannen/ projecten significante gevolgen heeft voor het gebied. Op 27 januari 2011 3 05864.RM.342.M001 kenmerk 2852 is in opdracht van Schipper & Bosch Projecten bv een voortoets uitgevoerd om de effecten van het initiatief vast te stellen. De voortoets is als bijlage G toegevoegd.

Conclusie

Uit de voortoets blijkt dat na uitvoering van het project Kop Hatenoer bij een eventuele verkeerstoename met een toename van een stikstofdepositie, geen effecten worden verwacht op de instandhoudingdoelstellingen voor de verschillende habitattypen en habitatsoorten waarvoor het Roerdal is aangewezen. Een nader onderzoek of een vergunningsaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet nodig.

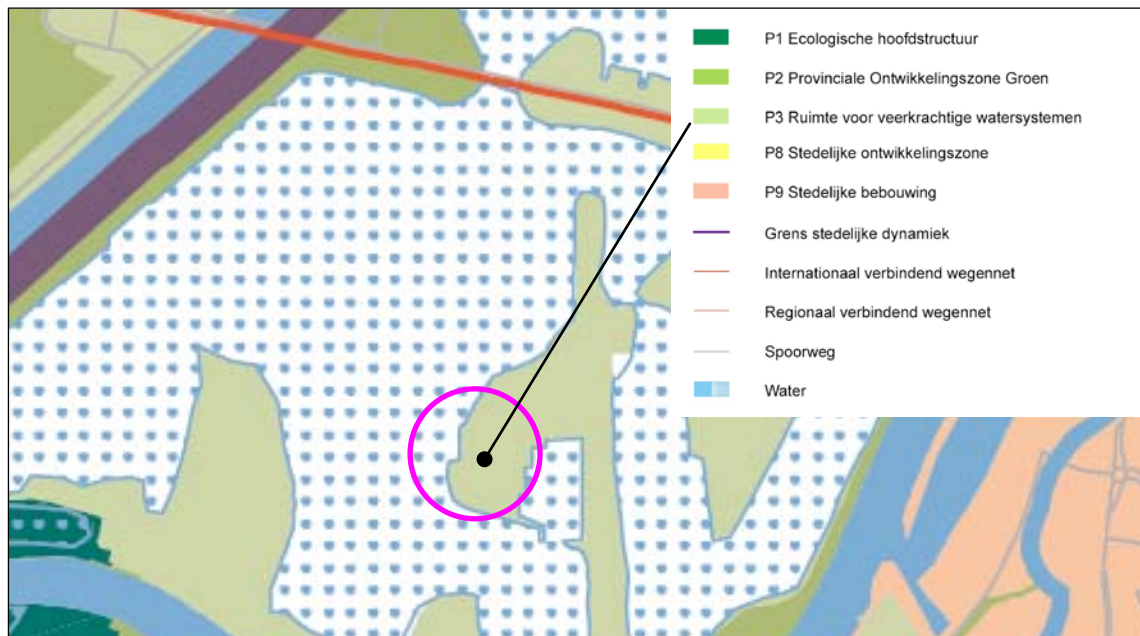
3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgesteld door Provinciale Staten op 22 september 2006, geactualiseerd 2008. Het omgevingsplan is door de provincie Limburg opgesteld in samenspraak met externe partners als gemeenten, waterschappen, werkgevers- en werknemersorganisaties.

Het POL is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg. Om tot een kwaliteitsregio Limburg te komen, moet worden behouden wat goed is en worden ontwikkeld wat nodig is. De stedelijke gebieden in Limburg kennen een goede dooradering met robuuste groene, parkachtige voorzieningen en goed functionerende voorzieningen.

Grote aandacht wordt in het POL besteed aan de ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme.



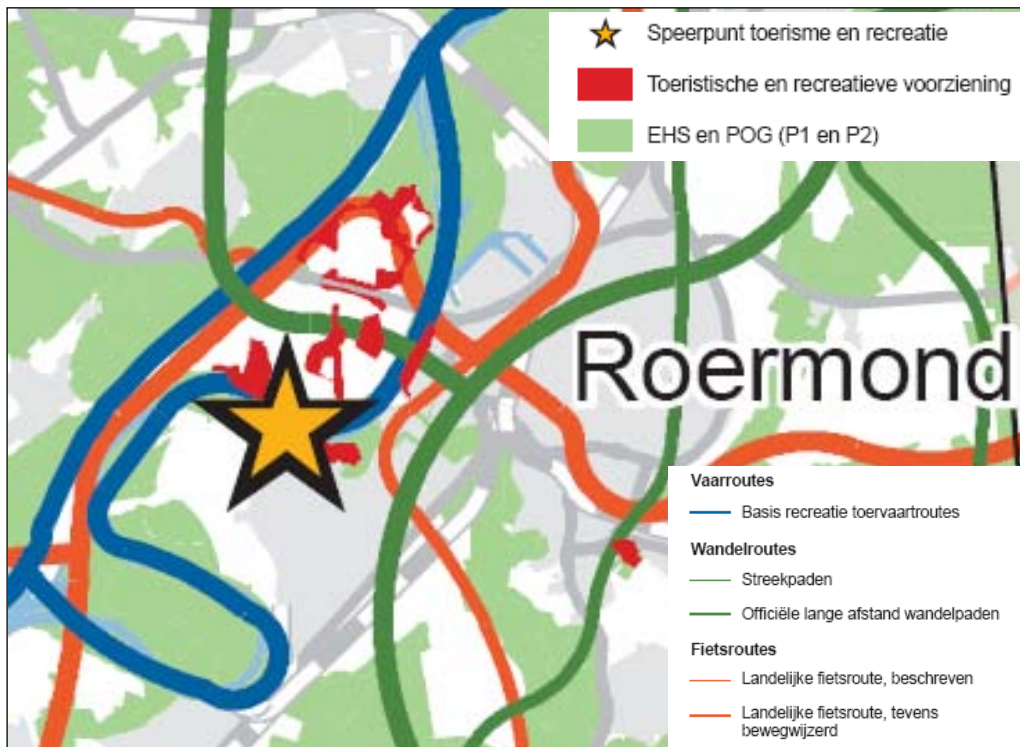
Provinciaal Omgevingsplan 2006/2008

In het POL 2006/2008 worden binnen het Limburgs grondgebied negen ontwikkelingsperspectieven aangeduid. Kop Hatenoer is aangeduid als P3 "ruimte voor veerkrachtige watersystemen". De ontwikkeling van deze gebieden is allereerst gericht op het bieden van ruimte aan water. Daarbinnen zijn er goede mogelijkheden voor ontwikkeling van de grondgebonden landbouw en recreatie. In het Maasdal is de Beleidslijn Grote Rivieren een belangrijk regulerend instrument. Van belang is verder dat het gebied zich bevindt binnen de stedelijke contour.

In het Maasdal (m.n. in het winterbed) wil de provincie de rivier de ruimte geven. Dat schept ook kansen voor natuur, toerisme, grondgebonden landbouw en watergebonden bedrijvigheid. De provincie zet daarbij in op een samenhangende aanpak in het gehele stroomgebied. In P2- en P3-gebieden zijn vast houden en bergen van water en het ecologisch functioneren richtinggevend.

Vrijtijdseconomie en toerisme

In het Maasdal is het beleid gericht op een verbetering en verdere diversifiëring van het aanbod aan verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen en op het verder ontwikkelen van oevergebonden recreatie. Daarbij wordt ingespeeld op de mogelijkheden die de Beleidslijn Grote Rivieren biedt welke in samenspraak met Rijkswaterstaat worden versterkt. Kop Hatenoer is in het POL aangeduid als speerpunt toerisme en recreatie. Recreatiewoningen aan het water passen in dit beleid.



Provinciaal Omgevingsplan Limburg: toerisme en recreatie

3.2.2. Versnellingsagenda 2005, Limburg op weg naar 2012

De versnellingsagenda bevat een plan en een structuur gericht op actie. De versnellingsagenda schets de route die Limburg naar een duurzaam succes zal voeren. De visie op 2012 staat centraal. Limburg heeft tot over zeven jaar enkele structurele ontwikkelingen doorgevoerd om weer concurrerend te zijn op zijn eigen specifieke krachten en kansen. De Versnellingsagenda wil een kettingreactie op gang brengen vanuit de dynamiek. In de versnellingsagenda worden kansrijke projecten genoemd. Eén van die projecten is Deltaplan maasplassen Midden-Limburg. De ambitie is om het gebied als geheel duurzaam te ontwikkelen tot een watersport- en natuurgebied van (inter)nationale allure. Er wordt o.a. ingezet op innovatieve ontwikkeling van de dag- en verblijfsrecreatie, een eenduidige imago van de regio en het vergroten van de gebruiksmogelijkheden van de Maasplassen. Vanuit dat kader past de ontwikkeling goed binnen dit beleid.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Convenant Duurzaam Bouwen

De gemeente Roermond heeft het Convenant Duurzaam Bouwen Gewest Midden-Limburg op 29 januari 1998 mede ondertekend. De inhoud van dit convenant is afgeleid uit het VNG-rapport 'Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw' (Den Haag 1997). In samenwerking met adviesbureau Novem is dit convenant geactualiseerd. De duurzaamheid wordt in het beleid als leidend principe gehanteerd bij planontwikkeling. Bij de realisatie van dit project zal met de principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen rekening gehouden worden. In het plan komt dit tot uiting in:

- Zuinig en efficiënt ruimtegebruik; compacte eenheden en beperkte ruimteclaims op het landschap;
- Beperking van de automobiliteit.

In de verdere uitwerking van het initiatief zal aandacht besteed worden aan de volgende aspecten:

- Bewust omgaan met efficiënt ruimtegebruik;
- Bewust omgaan met energie en water;
- Energiezuinig bouwen;
- Bewust omgaan met afval(stromen);
- Bewust omgaan met verkeer (o.a. vervoers- en parkmanagement);
- Implementatie van natuur en ecologie;
- Bewust omgaan met veiligheid.

3.3.2. Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (2006)

Midden-Limburg beschikt over een uniek leef-, woon- en werkgebied. Het kent een dynamisch bedrijfsleven en is strategisch gesitueerd in een Euregionale omgeving met Belgisch Limburg en het Roergebied als naaste burens. Er is een grote dichtheid van weg-, water-, spoor-, en luchtverbindingen. De doelen waarop de visie van Midden-Limburg zich richt zijn:

- Versterking van de regionale economie;
- Versterking van de sociale structuur;
- Versterking van het vestigingsklimaat;
- Versterking van de regionale positionering en profilering;
- Migratiesaldo bevolking is nul.

Op het gebied van “wonen aan of op het water” bieden de Maasplassen absoluut potenties. Echter, deze nieuwe woningen mogen het ruimtelijk evenwicht in het gebied niet verstoren. Dat stelt eisen aan de woonmilieus die in de Maasplassen worden toegestaan. Deze moeten onderscheidend en innovatief zijn. Dit kan tot uitdrukking komen in de manier waarop met de rivier wordt omgegaan. Te denken valt aan woonwijken die in zijn geheel drijven, inclusief infrastructuur. In het innovatieve aspect zit de aantrekkingskracht van deze woningen. Zoals al eerder aangeduid kan voor wat betreft de woningbouw aan of op het water een onderscheid worden gemaakt tussen de plassen dicht bij het stedelijk gebied van Roermond en de andere plassen. Als potentiële locaties bij Roermond zijn in beeld: Noordplas (ten noorden van de Maasbrug), Rosslag, Jazz City en Willem-Alexanderhaven (als verdere uitbreiding Jazz City) en Kop Hatenoer. Daarnaast is een van de uitgangspunten dat de verblijfsrecreatie in het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt. Onderhavig plan voorziet in een verblijfsrecreatieve kwaliteitsimpuls, waarbij de ruimtelijke uitgangspunten niet uit het oog verloren zijn. Er is sprake van de ontwikkeling van luxe vakantiewoningen en een jachthaven. Het gebied is reeds geschikt gemaakt voor de ontwikkeling. In de jaren '90 zijn namelijk plannen ontwikkeld voor dit gebied. Destijds zijn de plannen niet doorgegaan in verband met de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. De voorgenomen ontwikkeling past goed binnen de visie, omdat wordt voorzien in een kwaliteitsimpuls voor verblijfsrecreatie met vakantiewoningen aan het water.

3.3.3. Nadere uitwerking gebiedsontwikkeling – Vlekkenplan en Masterplan

In het kader van de programmalijn Maasplassen is gestart met het opstellen van diverse quickscans, onder andere de quickscan “Projectbeschrijvingen Maasplassengebied”. Hierin staan veel projecten, de een heel concreet de ander meer een idee. Om hier een schifting in aan te brengen is een aanvullende quickscan “Selectie No-regret projecten” opgesteld. De ontwikkeling Kop Hatenoer komt hierbij als een project naar voren dat voor wat betreft een snelle uitvoerbaarheid kansrijk en haalbaar is. Het project scoort hoog op positieve effecten voor de regio. Daarbij is aangegeven dat de ontwikkeling kansen biedt voor andere projecten. Ook is het project hoog gewaardeerd, omdat het een versterking van de lokale recreatief-toeristische infrastructuur vormt. Het project is derhalve aangemerkt als een ‘no-regret’- project. Vervolgens is het Vlekkenplan Maas en Meer ontwikkeld.

Dit geeft een globale weergave van de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied en bevat bovendien suggesties voor hoogwatermaatregelen. De locatie Kop Hatendoer is daarbij aangemerkt als ontwikkelingslocatie voor leisure/toerisme. Het Vlekkenplan is nader uitgewerkt in een concept Masterplan. Dit Masterplan wordt naar verwachting door de bestuurlijke werkgroep vastgesteld in april 2011. Het heeft hiermee nog geen rechtstreeks bindende status.

In het concept Masterplan Maas en Meer zijn functies aan gebieden toegekend die behouden en versterkt moeten worden. Voor de omgeving Hatendoer betreft dit geheel recreatie. Daarbij zijn gebieden aan gewezen waarbinnen nog extra recreatie ontwikkeld kan worden. Kop Hatendoer is daar één van. De ontwikkeling van luxe vakantiewoningen met een jachthaven past uitstekend in de visie voor de Maasplassen. Het geeft immers een kwaliteitsimpuls aan de verblijfsrecreatieve mogelijkheden in het gebied en kan daarmee een vliegwieleffect voor andere ontwikkelingen in de Maasplassen veroorzaken. Bovendien is Kop Hatendoer een van de geselecteerde projecten in de quickscan "Selectie No-regret projecten". Daarmee is aangegeven dat dit project met voorrang behandeld kan worden.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Roermond (2001)

In de Structuurvisie Roermond (Kuiper Compagnons, maart 2001, kenmerk 318.100.00) wordt op basis van het gewenste toekomstbeeld een ontwikkelingsvisie voor Roermond gepresenteerd. In de Structuurvisie is daarnaast een concrete uitwerking van de ruimtelijke ontwikkeling opgenomen en het programma voor de planperiode tot 2010. Tevens wordt een doorkijk geboden tot 2030. In deze structuurvisie vormt het plangebied onderdeel van het bestaande woongebied van de gemeente Roermond waar woningbouw is toegestaan en gewenst. Roermond moet in 2010 het beeld laten zien van een compacte en complete stad, met de historische kern als midden. Het bouwplan wordt gebouwd binnen de contouren van de bestaande stad en draagt bij aan het in het structuurplan gestelde doel.

Het toekomstbeeld van Roermond is vervat in het streefbeeld Roermond Nieuwe Hanzestad. Daarin wordt ingezet op een verdere ontwikkeling van Roermond tot dynamische, compacte kwaliteitsstad aan het water. Uitgangspunten zijn onder meer:

- Inbreiding boven uitbreiding bij nieuwbouwlocaties;
- Benutting van de Maas voor hoogwaardig wonen en recreëren langs het water;
- Herstructurering van stadsdelen gericht op verbetering van de ruimtelijke structuur en kwaliteit;
- Aanbieden van een efficiënt fietsnetwerk;
- Oplossen van knelpunten in de hoofdwegen structuur.

3.4.2 De Strategische Visie Roermond 2020

De Strategische Visie Roermond 2020 is op 30 oktober 2008 vastgesteld en geeft de koers tot 2020 op hoofdlijnen. Deze koers is hiermee richtinggevend voor de gemeentelijke (sectorale) plannen die de komende jaren opgesteld zullen worden. Vastgesteld wordt dat er bedreigingen zijn bijvoorbeeld de bevolkingskrimp en verschillende zwakke punten, zoals de sociale problematieken en de dreigende achteruitgang van enkele wijken. Maar er zijn ook kansen waaronder een verdere economische groei en een betere benutting van de ligging aan de Maas. De Strategische Visie is uitgewerkt in zes strategische gebieden waarin de gemeente Roermond de komende jaren wil investeren. Twee daarvan zijn met name van belang voor het onderhavige plan.

Roermond: Economisch sterke stad

Roermond is een economisch sterke stad met zeer veel werkgelegenheid voor haar eigen inwoners en voor mensen van (ver) daar buiten. Groeisectoren zijn de (ouderen)zorg, duurzaamheid, toerisme en recreatie, dienstverlening en de creatieve beroepen

- (duurzaam) toerisme en recreatie in de stad zelf en in de directe omgeving;
- hoogwaardige (ouderen)zorg;
- kwaliteit in woon-, cultuur- en leefomgeving omdat dit als vestigingsplaatsfactor voor bedrijven en instellingen van steeds groter belang wordt;
- aansluiting van woningen, instellingen en bedrijven op voorzieningen voor snel dataverkeer en nieuwe media;
- het creëren van een klimaat waarin zowel commerciële als niet-commerciële instellingen en organisaties willen investeren in voorzieningen in onze gemeente;
- de aanleg, samen met de regio en de provincie van een vierbaans autoweg richting A2;
- voldoende parkeergelegenheid, een goede bereikbaarheid en een goede verkeersdoorstroming in de directe nabijheid van de voorzieningen in de binnenstad

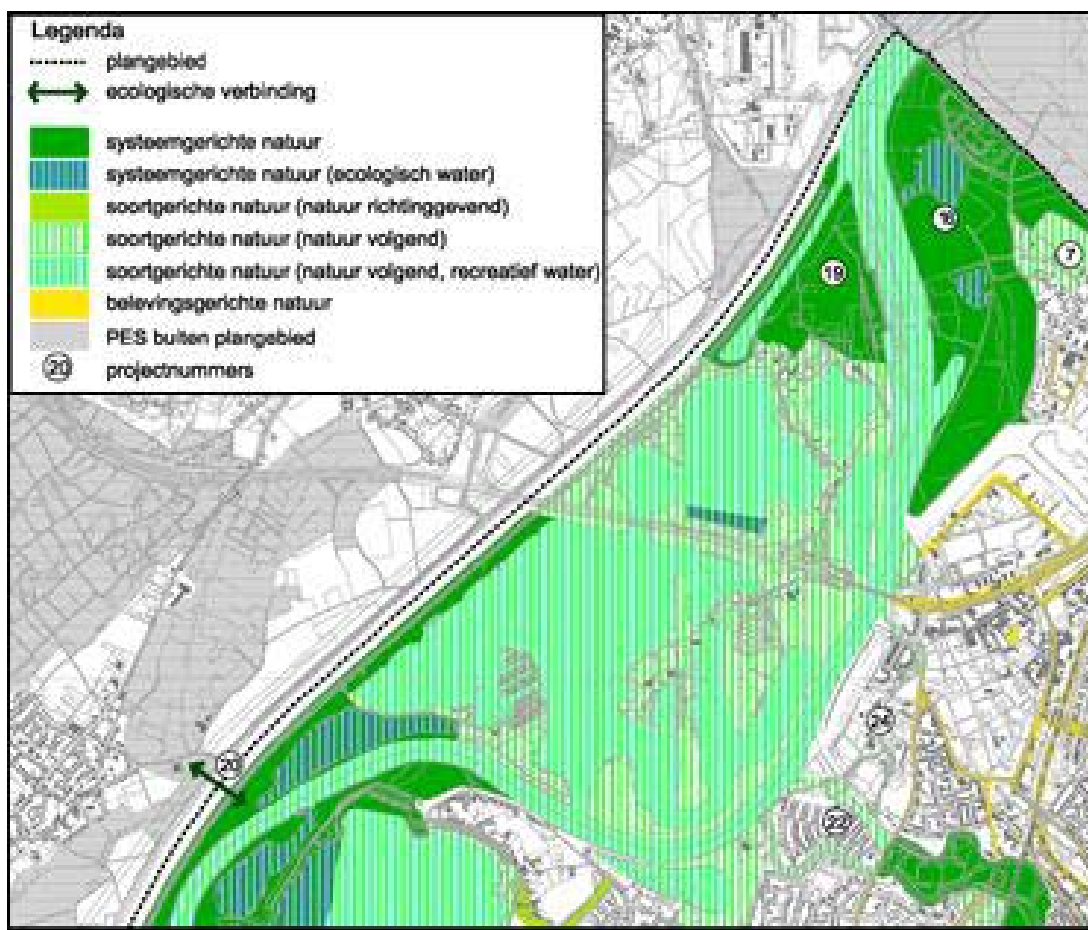
Roermond: Prachtige Stad

Roermond is nu al een mooie stad met mooie kernen en wijken, een mooie historische binnenstad met mooie pleinen en monumentale gebouwen, met een prachtige ligging aan de Maas en gelegen in een prachtige natuurlijke omgeving. Dat biedt volop kansen voor toerisme en recreatie, voor bezoekers van onze binnenstad en niet op de laatste plaats voor het behouden van of juist het aantrekken van inwoners die hechten aan de kwaliteit van de (gebouwde) omgeving. Toch worden die kansen nog onvoldoende benut. Toeristen en bezoekers blijven nog te kort en de potentie van de Maasoever als prachtige woon- en verblijfsomgeving wordt nog nauwelijks benut. De gemeente Roermond investeert daarom in:

- kwaliteit in woon-, cultuur- en leefomgeving; omdat dit voor eigen inwoners en als vestigingsplaatsfactor voor potentiële nieuwe inwoners steeds belangrijker wordt;
- de ontwikkeling van de Maasoever tot een hoogwaardige woon- en verblijfsomgeving. Hierbij wordt ook gedacht aan vernieuwende woonmilieus met een kwalitatief hoogwaardige architectuur; onderscheidend in de (Eu)regio, bijvoorbeeld door de bouw niet alleen aan, maar ook op het water;
- het samen met de partners terugdringen van de overlast van verkeer en bedrijvigheid door investeringen in luchtkwaliteit, beperking geluidshinder en het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen;
- het zelf toepassen (voorbeeldwerking) en stimuleren van duurzaam bouwen, - het gebruik van duurzame energie en van het *cradle-to-cradle* concept;
- natuurontwikkeling om verlies van natuurwaarden elders te compenseren en om de kwaliteit van de bestaande natuur te verhogen.

3.4.3. Natuurvisie Roermond-West

De natuurvisie Roermond-West (2005) betreft een uitwerking van de ecologische aspecten van de Structuurvisie Roermond. Een vergelijkbare natuurvisie is eerder opgesteld voor Roermond-Oost. Op basis van verspreidingsgegevens van dier- en plantensoorten, zijn waardevolle 'natuurkernen' bepaald. Hier bevinden zich soorten die voor de huidige natuurwaarden van Roermond-West essentieel zijn.



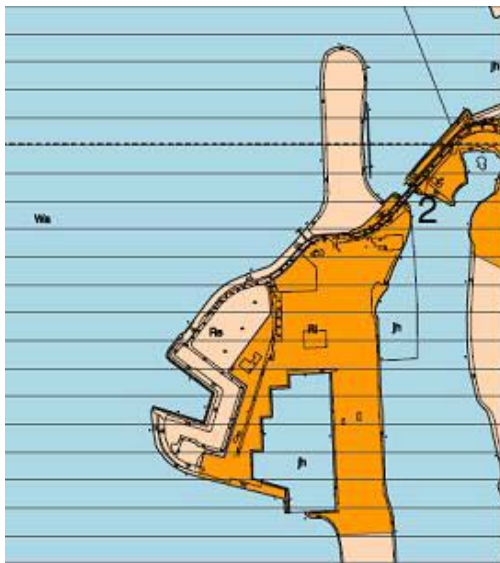
Situatie plangebied in de ecologische infrastructuur Roermond West.

Deze natuurbekernen maken deel uit van Ecologische Infrastructuur van de gemeente Roermond en hebben mede door internationale en nationale wetgeving een beschermde status en worden op die manier veiliggesteld. De gemeente heeft echter ook te maken met economische ontwikkelingen.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat bestaande natuur hier nadelig van heeft of in het ergste geval zelfs verdwijnt. In de Natuurvisies wordt afstemming gezocht tussen 'rode' ruimtelijke ontwikkelingen en natuurontwikkeling. De gemeente Roermond streeft ernaar om een ecologische structuur te realiseren, waardoor verschillende natuurgebieden met elkaar verbonden worden. Binnen het ecologische netwerk is uitwisseling van soorten mogelijk. Hierdoor zal een soort bijvoorbeeld minder snel uit een gebied verdwijnen, omdat er aanvulling mogelijk is vanuit andere gebieden.

3.4.4. Bestemmingsplan

Het plangebied is zoals eerder aan gegeven gelegen in het bestemmingsplan B uitengebied Maas en Maasplassen vastgesteld d.d. 28 juni 2007 en goedgekeurd d.d. 22 januari 2008. Er vigeren twee bestemmingen in het voorliggende plangebied: "Water" en "Recreatieve doeleinden extensief". In de laatste bestemming zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan. Tevens is er sprake van een dubbelbestemming "Stroomvoerend rivierbed". Het huidige voornemen is in strijd met de bepalingen van de bestemming "Recreatieve doeleinden extensief" waar geen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht.



Uitsnede bestemmingsplankaart Maas en Maasplassen

Artikel 7 Water (Wa)

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Water (Wa)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen en voorzieningen voor waterkering alsmede vistrappen;
- recreatief medegebruik met daarbijbehorende voorzieningen;
- jachthavens en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' op de plankaart;
- woondoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'zone woonboten + maximum aantal' op de plankaart, waarbij niet meer woonboten aanwezig mogen zijn dan het op de plankaart aangeduide maximum aantal woonboten;
- bedrijfsdoeleinden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfsdoeleinden' op de plankaart;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van ecologische en natuurwaarden.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in deze bestemming genoemde doeleinden.

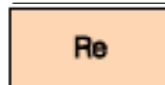
7.3 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.1 voor het toestaan van grootschalige en structurele evenementen indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de bij de bestemmingen omschreven doeleinden en waarden van de betreffende en omliggende gronden.

Bestemmingen

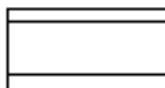


water



recreatieve doeleinden extensief

Dubbelbestemmingen



stroomvoerend rivierbed

Artikel 10 Recreatieve doeleinden extensief (Re)

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Recreatieve doeleinden extensief' (Re) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- dagrecreatieve voorzieningen;
- aan de doeleinden zoals bedoeld onder a ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder mede begrepen kades en andere waterkerende voorzieningen.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd.
- De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte vermeerderd met 10% van de bestaande oppervlakte.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.

10.3 Vrijstelling van bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 10.2.2 voor:

- het bouwen van kleine gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen waarvan de oppervlakte niet meer dan 15 m² mag bedragen en hoogte niet meer dan 3 m;
- het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van niet meer dan 12 m.
- Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld onder a en b mogen de waterhuishoudkundige, landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

10.4 Vrijstelling gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 10.1 voor het toestaan van grootschalige en structurele evenementen indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de bij de bestemmingen omschreven doeleinden en waarden van de betreffende en omliggende gronden.

De dubbelbestemming “Stroomvoerend rivierbed” geeft aan dat de gronden primair bestemd zijn voor de afvoer en doorstroming van rivierwater en secundair voor de doeleinden van de bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt. Samengevat geldt de volgende regeling.

Er mag uitsluitend worden gebouwd voor riviergebonden en niet-riviergebonden activiteiten en een aantal kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten mits de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen dit toelaten. Overeenstemming met de rivierbeheerder is noodzakelijk.

- a. De riviergebonden activiteiten zijn:
 - 1 de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken;
 - 2 de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
 - 3 de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales;
 - 4 de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier;
 - 5 de aanleg of wijziging van scheepswerven;
 - 6 de realisatie van natuur;
 - 7 de uitbreiding van bestaande steenfabrieken;
 - 8 de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of
 - 9 de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- b. De niet-riviergebonden activiteiten zijn:
 - 1 een groot openbaar belang en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 - 2 een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd;
 - 3 een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of
 - 4 een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.
- c. De niet-riviergebonden activiteiten moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - 1 Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft.
 - 2 Er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit.
 - 3 Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is.
 - 4 De resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam worden gecompenseerd te worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
 - 5 en specifiek voor het bepaalde in lid 21.2 sub c onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- d. De kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten zijn:
 - 1 activiteiten als bedoeld in het Besluit bouwvergunningvrije- en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken;
 - 2 activiteiten als bedoeld in artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening;
 - 3 een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing;
 - 4 overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;
 - 5 activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of -verruiming;
 - 6 tijdelijke activiteiten,een en ander mits voldaan wordt aan het bepaalde in c onder punt 1 tot en met 3.

In verband met de bestemming Stroomvoerend rivierbed is overleg gevoerd met de Rijkswaterstaat. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 5.2.

Hoofdstuk 4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

4.1.1. Bodem

Algemeen

In opdracht van Schipper Bosch Projecten, heeft Grontmij Nederland B.V. in mei 2010 een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage A). Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740, Bodem – Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI) oktober 1999, met aanvulling juni 2008. Het asbestonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5707 (mei 2003), Bodem – Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten moet worden vastgesteld of de geringste vorm van bodemgebruik (recreatie en wonen), vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Aanleiding voor het uitvoeren van een verkennend asbestbodemonderzoek is het aantreffen van puinhoudende bodemlagen tijdens het verkennend bodemonderzoek, waardoor de bodem beleidsmatig als asbestverdacht beschouwd dient te worden.

Doel van het verkennend asbestonderzoek is het met een relatief geringe onderzoeksinspanning nagaan of de verdenking van een bodemverontreiniging met asbest al dan niet terecht is.

Het verkennend bodemonderzoek is een steekproef en is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Resultaten

Bodem

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in de boven- en ondergrond lichte bodemverontreinigingen aangetroffen. Het betreffen met name lichte verontreinigingen aan zware metalen en plaatselijk PAK en PCB. De licht verhoogde gehalten zijn te relateren aan de bijmengingen alsmede diffuse bodemverontreiniging als gevolg van de ligging binnen het overstromingsgebied van de Maas. Indien de waarden getoetst zouden worden aan het voormalige herverontreinigingsniveau in de Maas (voor het traject Eijsden-Peelrandbreuk), zouden er geen overschrijdingen zijn met betrekking tot de zware metalen en PAK aanwezig zijn. Voor PCB is echter geen herverontreinigingsniveau vastgesteld.

Opgemerkt wordt dat bij de in het verleden uitgevoerde onderzoeken eveneens licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en EOX zijn aangetroffen. EOX zit momenteel niet meer in het standaard pakket, maar EOX is een triggerparameter voor onder andere ook PCB.

Asbest

Tijdens het verkennend asbestonderzoek zijn er geen asbest (verdachte) materialen aangetroffen. Er is op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek dan ook geen sprake meer van een asbestverdachte locatie.

Grondwater

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. Het licht verhoogde gehalten is te relateren aan diffuse bodemverontreiniging aan zware metalen in de provincie Limburg.

Conclusies en aanbevelingen

Bodem

Door middel van de uitgevoerde bodemonderzoeken is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie gestelde hypothese “onverdachte locatie”, is trikt genomen en niet juist is. De toekomstige bestemming betreft wonen en recreatie, waardoor de bodem formeel moet voldoen aan de Maximale waarde wonen. Het onderdeel over de kwaliteit van de ontvangende bodem voldoet deels aan de achtergrondwaarde en deels aan de maximale waarde Wonen. Echter voldoet mengmonster MM4 (bovengrond, zintuiglijk verontreinigd) niet aan de Maximale waarde wonen, maar aan de maximale waarde industrie. Gesteld kan worden dat is trikt genomen de overschrijding van de maximale waarde Wonen ter plaatse van mengmonster MM4 een belemmering vormt voor de beoogde bestemming (wonen en recreatie). Hierbij is PCB de voornaamste oorzaak.

Omdat het hier een marginale overschrijding van de Maximale waarde wonen betreft en er enkel sprake is van een lichte verontreiniging is de conclusie dat er geen belemmering is ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Onder verwijzing naar de notitie ‘Meersporenbeleid aanpak bodemverontreiniging Beleidsgroep Bodembeheer Limburg’, kan gesteld worden dat, indien er geen sterke verontreiniging op de locatie aanwezig is, er geen sanerende maatregelen van toepassing zijn en er geen belemmering is voor een bestemmingsplanwijziging. Verder blijkt dat als naar het gemiddelde wordt gekeken van de boven- en ondergrond geen overschrijding van de Maximale waarde wonen voor PCB plaatsvindt.

Asbest

Op basis van het verkennend asbestonderzoek kan de locatie als niet verdacht met betrekking tot asbest worden aangemerkt. Het onderzochte deel van de onderzoekslocatie kan gezien de resultaten van het verkennend bodem en asbestonderzoek representatief gesteld worden voor de gehele onderzoekslocatie. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Gezien het bovenstaande zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen aan het toekomstige gebruik van de locatie als wonen en recreatie. Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast, gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

4.1.2. Geluid

Wet geluidshinder

De nieuwe recreatiewoningen vormen geen geluidsgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek is in verband met de te realiseren van het initiatief daarom niet noodzakelijk.

Wet milieubeheer

De Wet Milieubeheer is niet van toepassing.

Gevolgen voor omgeving

Er zullen door de ontwikkelingen extra verkeersbewegingen worden gegenereerd. Er zijn echter geen geluidsgevoelige ruimten aan de toegangswegen gelegen.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Luchtverontreinigende stoffen kunnen schadelijk zijn voor de gezondheid. Ook ecosystemen kunnen worden aangetast. Overheden moeten de maatregelen die de luchtkwaliteit in het grotere gebied per saldo verbeteren, zo veel mogelijk tegelijkertijd met dit project realiseren. De regelingen tellen aan overheden om ruimtelijk besluiten goed te onderbouwen en te motiveren. Ook moeten zij rekening houden met andere aspecten zoals blootstelling en goede ruimtelijke ordening. Het bleek dat hier is opgenomen geldt voor woningen. Dit kan worden overgenomen voor recreatiewoningen.

De Wet milieubeheer Titel 5.2 is van toepassing. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer gaat over luchtkwaliteitseisen en staat bekend als de 'Wet Luchtkwaliteit'. In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer staat onder welke voorwaarde de gemeente haar besluit kan nemen.

Gelijktijdig met de "Wet luchtkwaliteit" is een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR). In het kader van dit project is het begrip 'Niet in betekenende mate' (NIBM) van belang.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onder de regeling NIBM valt een woningbouwproject met 500 woningen uitgaande van één ontsluitingsweg. In het onderhavige geval gaat het om 74 recreatiewoningen. De lijst is bijgevolg op het voorliggende initiatief van toepassing. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.4. Milieuzonering bedrijvigheid

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen.

4.2. Externe veiligheid

Wat betreft externe veiligheid kan een onderscheid worden gemaakt tussen het transport van gevaarlijke stoffen en het risico ten gevolge van in de omgeving van het projectgebied gelegen inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid wordt een onderscheid gemaakt in de plaatsgebonden risiconorm (PR) en de groepsgebonden risiconorm (GR).

De plaatsgebonden risiconorm is de plaatsgebonden kans per jaar op het overlijden voor een onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met een bepaalde activiteit. Het beleid verplicht het bevoegd gezag bij nieuwe situaties een plaatsgebonden risiconiveau van maximaal 10⁻⁶ per jaar in acht te nemen. Deze waarde is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden.

De groepsrisiconorm kan worden gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar dat een groep personen van ten minste een bepaalde grootte slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen en is dus afhankelijk van het aantal personen dat zich in de buurt van de risicovolle activiteit bevindt. Bij nieuwe ontwikkelingen waaronder ook verandering in gebruik dient een berekening te worden gemaakt te worden om te kunnen beoordelen of een groepsrisico onaanvaardbaar wordt erg groot of niet. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een zogenaamde oriënterende waarde.

Dit is een waarde waar het bevoegd gezag gemotiveerd van mag afwijken. De oriënterende waarde ligt voor transportrisico een factor 10 hoger dan voor het risico door inrichtingen. Het plangebied brengt zelf geen risicovolle activiteiten met zich mee, wel wordt een (beperkt) kwetsbare bestemming gerealiseerd.



Risicokaart provincie Limburg

Een afweging van de externe veiligheidsrisico's is dan ook noodzakelijk.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bronnen aanwezig die relevant kunnen zijn in de beoordeling van de risico's op het gebied van externe veiligheid:

- Transportassen met mogelijk transport van gevaarlijke stoffen: N 280 /Maas/Lateraal-kanaal;
- Propaantanks;
- Bedrijven in de omgeving.

De locatie ligt op de volgende afstanden tot externe veiligheidsbronnen: 750 meter tot de N280, 1000 meter tot Lateraalkanaal en 750 meter tot de Maas

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is bepaald dat de externe veiligheidssituatie binnen het invloedsgebied van een externe veiligheidsbron in o genschouwd genomen dient te worden. In de Visie externe veiligheid gemeente Roermond (vastgesteld d.d. 10 juni 2010) zijn de invloedsgebieden voor de N280 en de Maas/Lateraalkanaal weergegeven. Bij toetsing van de afstanden van de locatie tot bovengenoemde risicobronnen aan de in de beleidsvisie aangegeven afstanden blijkt dat de locatie buiten de invloedsgebieden van bovengenoemde risicobronnen is gelegen.

Derhalve kan in de zeer ruimtelijke afweging worden vastgesteld dat de locatie buiten de invloedsgebieden van externe veiligheidsrisicobronnen is gelegen.

Propaantanks

Rondom het plangebied bevindt zich een aantal propaantanks. Propaantanks vallen sinds januari 2008 onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, kortweg Activiteitenbesluit genoemd. Daarin staan veiligheidsafstanden die minimaal tussen een dergelijke tank en kwetsbare objecten aangehouden moeten worden.

Voor een propaantank tot en met 5 m³ is deze afstand 25 meter, van 5 tot en met 13 m³ is dit 50 meter. De 25-of 50 meter cirkels van de relevante dichtstbijzijnde tank liggen buiten het plangebied. Een risico van propaantanks is dan ook niet te verwachten.

Bedrijven in de omgeving

De “Risicokaart Provincie Limburg” geeft aan dat er in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de eventuele invloedsafstand van externe veiligheid over het plangebied loopt.

De algemene conclusie is dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

4.3. Waterhuishouding

4.3.1. Kader

De aandacht voor water is niet nieuw, maar de afgelopen jaren steeds groter geworden. Met de ondertekening van de Startovereenkomst “Waterbeleid 21e eeuw” later gevolgd door het “Nationaal Bestuursakkoord Water” (NBW) bevestigden Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen dat water een belangrijke rol moet spelen bij de ontwikkeling en totstandkoming van ruimtelijke plannen. Om dit te bereiken werd de watertoets geïntroduceerd: het procesinstrument dat ruimtelijke plannen rekening laat houden met water. De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht bij onder andere het opstellen van bestemmingsplannen. In de praktijk betekent dit dat de ruimtelijke ordenaars in Nederland bij het maken van plannen vanaf het begin aandacht moeten hebben voor alle aspecten van water. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening zijn dus noodzakelijk.

Water is één van de ordenende principes die de ruimtelijke ordening moet hanteren. Bij de watertoets gaat het om het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Leidraad van het te voeren overleg met het waterbedrijf is het provinciaal document “Plaats voor water”, waarin wordt ingegaan op diverse wateraspecten die een rol spelen bij ruimtelijke plannen. Het resultaat van de Watertoets is een waterparagraaf. Met de waterparagraaf wordt inzage gegeven in de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke ingreep en het procesverloop van de watertoets.

4.3.2. Waterbeleid

Waterbeheer is niet iets van alleen de waterbeheerders. Waterbeheerders zoeken dan ook nadrukkelijk de samenwerking met anderen. Dit komt onder andere tot uiting in diverse beleidskaders van Europees tot gemeentelijk beleid. Vanuit het Europese beleid vormen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Europees Milieu- en natuurbeleid en het Verdrag van Malta de belangrijkste beleidsstukken. Op Rijksniveau zijn dit de 4e Nota Waterhuishouding (NW4) en het Waterbeleid 21e eeuw: Anders omgaan met water (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Nota Ruimte (2006).

Vanuit het Provinciale beleid zijn in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (actualisatie 2008) op hoofdlijnen provinciebrede uitgangspunten ten aanzien van het waterbeheer opgenomen en wordt ingegaan op de rol en taak van de regionale waterbeheerders. In de “Blauwe waarden” staat het behoud en herstel van een veerkrachtig watersysteem centraal. Daarbij komen onder andere de doelstellingen en ambities voor waterkwaliteit, reetentatie, waterbodembodemkwaliteit, beekherstel, verdrogingsbestrijding en erosiebestrijding aan bod. Naast het POL is tevens de stroomgebiedsvisie Limburg richtinggevend voor het waterbeleid in Limburg.

De stroomgebiedsvisie Limburg is eind 2002 door de Provincie Limburg in samenwerking met de waterbeheerders in het kader van WB21 opgesteld. Hierbij is aangegeven welke maatregelen nodig zijn om het watersysteem in de 21e eeuw op orde te brengen en te houden, rekening houdend met een (landelijk) in ontwikkeling zijnde nieuwe, scherpere normering en een klimaatsverandering waarbij in 2050 10% meer neerslag verwacht wordt.

In het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft Waterschap Peel en Maasvallei haar ambities en de maatregelen die zij gaat nemen om de waterkeringen en watersystemen op orde te brengen en te houden. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de toekomst. Het waterbeheersplan vormt de weergave van de maatschappij in al zijn geledingen van het waterschap mag verwachten.

De waterbeheerder in de vorm van het Waterschap beheert het waterhuishoudkundig stelsel middels een keur en legger. In de legger zijn werkzones vastgelegd en staat omschreven wie eigenaar en onderhoudsplichtig is.

Situering van het plangebied

Het plangebied Kop Hatenboer ligt circa 1500 meter ten westen van het centrum van Roermond in het plassengebied op een van de grondrestanten die na de ontgrondingen zijn overgebleven tussen de Maas en het Lateraalkanaal Linne-Buggenum. Het maakt deel uit van het schiereiland Hatenboer, dat gelegen is in de Plas Hatenboer en de Zuidplas. Het gebied is ontsloten middels een weg die aansluit op de N280. Het plangebied ligt in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. De huidige terreininrichting inclusief jachthaven van Kop Hatenboer is gerealiseerd in het kader van de herinrichting van de Midden-Limburgse grindwinningsgebieden. Het plangebied is in 1995 bouwrijp gemaakt. Het bestaat uit het bouwrijp gemaakte terrein, een weg, het gebied omvat een (kleine) nog in gebruik te nemen haven voor 100 boten. Op de oevers is hier en daar opslag van wilgen te vinden die periodiek worden afgezet met bij het plangebied aflopende taluds naar het water. Het schiereiland zelf is vlak. Een uitvoeriger beschrijving van het plangebied is elders in deze toelichting opgenomen.

Situatie Kop Hatenboer

Het plangebied maakt deel uit van het gebied in het kader van de Beleidslijn Grote Rivieren. In deze beleidslijn is het accent meer gelegd op een gebiedsgerichte benadering, op een beter geaccepteerde verdeling van taken en verantwoordelijkheden en op een verduidelijking van risico's en aansprakelijkheden bij overstromingen. Een integrale planvorm waarin rivierverruiming, ruimtelijk-economische ontwikkelingen en beheer van buitendijkse gebieden zijn geïntegreerd, levert de beste oplossing voor de huidige knelpunten en biedt de grootste stimulans voor ontwikkelingsgericht werken. Concreet wil dat zeggen dat initiatieven toelaatbaar zijn als het bergend vermogen niet wordt aangetast, er sprake is van voldoende compensatie en er sprake is van een economisch en maatschappelijk belang.

Beleidslijn Grote rivieren

De beleidslijn is van toepassing op alle nieuwe activiteiten (ook wijziging van bestaande activiteiten) in het rivierbed van de grote rivieren, waaronder de Maas. Het komt erop neer, dat nieuwe ingrepen in het rivierbed, die zouden leiden tot waterstandsverhoging, belemmering van de vergroting van de toekomstige afvoercapaciteit en/of potentiële schade bij hoog water, in principe niet zijn toegestaan. Onderscheid wordt gemaakt in een stroomvoerend en waterbergend rivierbed. Voor het rivierengebied wordt aangegeven dat veiligheid voorop staat en dat het water meer ruimte moet krijgen ('meebewegen met het water').

Beschrijving van het initiatief

De situering in het stroomvoerende rivierbed van de Maas heeft invloed gehad op de verschillende woningtypen die zijn voorzien. Er is in verband met mogelijk hoog water voor verschillende bouwkundige of civieltechnische oplossingen gekozen. In totaal worden 74 recreatiewoningen gerealiseerd in verschillende woonsferen.

Beheer en onderhoud

De nagestreefde duurzame inrichting van het plangebied vergt een aangepast beheers- en onderhoudsregime. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizouten is binnen het plan niet toegestaan. Ongewenste onkruidgroei kan bestreden worden middels diverse beproefde alternatieven zoals mechanisch borstelen of verbranden van onkruid. Gladheid is te bestrijden door het strooien van opgeloste, verdunde zoutoplossingen.

Bouwmaterialen

Bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen dient voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedebouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

Globale beschrijving van het watersysteem binnen het plangebied

Gezien de ligging van het plangebied het duurzaam opvangen en infiltreren van regenwater in principe niet effectief dan wel van toepassing is. Regenwater zal vrij van het verhard oppervlak afstromen en infiltreren in de bodem. Het dakwater zal afwateren in groenvoorzieningen zodat dit water ten goede komt aan de ontwikkeling van het plantsoen. Gelet op de kleinschalige toepassing en de functionaliteit van de woningen is hergebruik van hemelwater geen renderend systeem.

Rioleringsstelsel

In het kader van de (her-)inrichting van de grindwinningsgebieden is in 1994 bezien in hoeverre de capaciteit van de externe nutsvoorzieningen voldeden aan de aanwezige én geplande recreatieve ontwikkelingen op het schiereiland Hattenboer en de Weerd. In dat kader is o.a. de elektra-, de waterleiding- en de gasvoorziening tot op de projectgrens van het project Kop Hattenboer aangelegd, rekeninghoudend met de capaciteit van 100 recreatiewoningen en de jachthaven. Tevens is beoordeeld of de capaciteit van het reeds aanwezige transportrioleringsstelsel voor de in het gebied aanwezige ontwikkelingen voldeed. Voor het project Kop Hattenboer is hierbij rekening gehouden met de realisatie van 100 recreatiewoningen. Bij recreatiewoningen wordt uitgegaan van maatgevende capaciteit van 10 liter per uur per dag vuilafvalwater. De recreatiewoningen lozen enkel het vuilafvalwater op de riolering. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd. Vanuit project Kop Hattenboer is er een vrijvervalleiding aangesloten naar de pompput nabij de brug Hattenboer. Van hieruit loopt de riolering afgewisseld via per sleidingen en vrijverval naar de gemeentelijke pompput de Weerd - Lateraalkanaal. Van daaruit wordt het afvalwater onder het Lateraalkanaal geleid en verder afgevoerd. Bij de beoordeling van het rioleringsstelsel is destijds uitgegaan van de realisatie van 100 recreatiewoningen. Inmiddels is dit aantal teruggebracht tot 74 stuks. Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het aanwezige rioleringsstelsel voorziet in de afvoer van het afvalwater van het project Kop Hattenboer.

4.3.3. Integrale weergave van het wateradvies

Op 22 januari 2010 heeft de heer J. Tielen van het Waterschap Peel en Maasvallei per email aangegeven dat hij, met uitzondering van een tekstuele correctie, geen opmerking heeft op de conceptversie van de Waterparagraaf van 12 november 2009. In reactie op de definitieve Waterparagraaf van Groenplanning d.d. 17 maart 2010 (bijlage B) geeft Waterschap Peel en Maasvallei in haar advies van 21 mei 2010 aan dat het instemt met het plan. Dit omdat uit de waterparagraaf blijkt dat op een duurzame manier wordt omgegaan met water. Geadviseerd wordt bij het bouwrijp maken het terrein zo in te richten dat bij veel neerslag het overtollig water oppervlakkig richting Maas stroomt waardoor geen overlast kan ontstaan.

4.3.4. Weergave van de verwerking van het wateradvies

De tekstuele aanwijzingen van Waterschap Peel en Maasvallei zijn verwerkt.

4.3.5. Overleg en correspondentie met Rijkswaterstaat

Bij brief van 14 december 2007 met kenmerk 22325 /2852/rva/ms heeft Groenplanning Maastricht BV een concept vergunningsaanvraag voorgelegd aan Rijkswaterstaat met verzoek hieraan instemming te geven in verband met de verdere planinvulling. Op 6 februari 2008, met kenmerk WR 2008/55 heeft Rijkswaterstaat per brief aangegeven dat zij kan instemmen met de opzet van de aanvraag en er in principe geen strijdigheid is met de beleidsregels Grote Rivieren (bijlage 2). Op 16 november 2009 met kenmerk 25048/2852/rva/tvh heeft Groenplanning Maastricht BV namens Schipper Bosch projecten de daadwerkelijke Wbr-aanvraag voor het project Kop Hatenboer ingediend.

Rijkswaterstaat heeft op 24 juni 2010 per e-mail laten weten dat zij nog niet zo ver is een pré-wateradvies te kunnen verstrekken en benoemt in deze e-mail een aantal aandachtspunten namelijk:

1. Hatenboer betreft waterbodem. Er is alleen getoetst aan landbodem. Er moet aandacht zijn voor lozen en achterblijvende waterbodemkwaliteit;
2. Aandacht voor Waterwet en Nationaal Waterplan;
3. Aandacht voor het nautisch perspectief (veiligheid vaarweggebruiker);
4. Bouwen gebeurt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Er mag bij hoogwaterschade geen schade op het Rijk verhaald worden.

Hieronder wordt nader op deze vragen ingegaan.

Ad.1: Voor wat betreft de aanvoer van ophoogmateriaal ten behoeve van/ter plaatse van de bouw van de zogenaamde terpwoonings is nog een melding in het kader van het Besluit bodemkwaliteit aan de orde en hiervoor is RWS bevoegd gezag. Deze ophogingen zullen nog plaatsvinden. Indien er ontgravingen plaatsvinden is RWS eveneens bevoegd gezag in kader van de Waterwet en de nieuwe (achterblijvende) waterbodemkwaliteit. Daar waar ontgravingen nu nog zullen plaatsvinden, zal een verharding of woningen (fundering) worden aangebracht. Op de overige plaatsen blijft de huidige toplaag het toekomstige maaiveld.

Ad. 2: De aanvraag voor de bouw / realisatie van het project heeft plaatsgevonden in november 2009. Toen was nog de Wbr en de Wbb het vergunningen kader. Inmiddels is de Waterwet het wettelijke kader. Op basis van de huidige inzichten en toetsing leidt deze wetswijziging niet tot wezenlijke andere eisen en voorwaarden. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. Met de val van het kabinet Balkenende-IV heeft de Tweede Kamer het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel verklaard.

Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Doordat het Nationaal Waterplan (NWP) controversieel is verklaard, kunnen een aantal onderdelen (projecten) uit het Structuurvisiedeel van het NWP voorlopig niet uitgevoerd worden.

Ad. 3: Op 21-07-1994 heeft Rijkswaterstaat per brief formeel ingestemd met de inrichting van het gebied Kop Hatenboer (exclusief de woningen). Bij de zinsnemmen behoorde ook de jachthaven die een ligplaatsen capaciteit heeft van 100 boten. Kortom er is reeds sprake van een vergunde jachthaven. De jachthaven wordt afgeschermd door een golfbreker.

Bij het uit- en invaren van de jachthaven zal men, door de ligging van de golfbreker parallel aan de bestaande oever gaan in- en/of uitvaren en is er zodoende vanuit de haven maar ook vanuit de varende boten op de plas, voldoende zicht om op elkaar te anticiperen. Door de golfbreker kan men dus niet rechtstreeks in of uitvaren.

Ad.4: Het recreatieproject Kop Hatenboer ligt in het stroomvoerende winterbed van de Maas. Om tijdens hoogwater schade te voorkomen worden de recreatiewoningen hoger gelegd dan het huidige maaiveld. Als uitgangspunt van het vloerpeil van de recreatiewoningen is gekozen voor een minimale veiligheid van 1/250 m et waakhoogte van 30 cm. Deze veiligheid komt overeen met de huidige kade hoogte bij gelijke Kilometring van de Maas. Indien er sprake is van een hogere waterstand van 1/250 + waakhoogte (ca.30 cm) dan bestaat de kans op waterschade. Bij het opstellen van de koop-/verhuurcontracten zullen de (toekomstige) gebruikers en eigenaren op dit risico worden gewezen en dat ze bij hoogwaterschade deze niet kunnen verhalen op het Rijk. De beheerder van het park zal een hoogwater – calamiteitenplan opstellen. In dit plan dient te worden beschreven op welke wijze eerder, huurders en gebruikers-/eigenaren dienen te handelen bij hoogwater. Dit plan zal worden afgestemd met het calamiteitenplan/draaiboek van de gemeente Roermond.

4.4. Archeologie

Het Verdrag van Valetta (Malta) werd door het Nederlands Parlement ondertekend in 1992. Daarmee wordt de bescherming en het behoud van het cultureel erfgoed waaronder archeologische monumenten vallen, bevorderd in Europees verband. Dit houdt in dat plannen in het kader van RO-procedures inhoudelijk worden beoordeeld op een archeologische paragraaf. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van het ROB heeft het plangebied geen hoge archeologische verwachtingswaarde.

Door Grontmij is op 2 maart 2010 een memo opgesteld in verband met de te verwachten archeologische kwaliteiten van het gebied (bijlage C). Uit een inventarisatie van de eerste gegevens blijkt het plangebied in de loop der tijd reeds enige ontwikkelingen te hebben meegemaakt waaruit de noodzaak van archeologisch onderzoek in twijfel kan worden gesteld. Het plangebied maakt deel uit van het Maasplassengebied dat is gevormd door grootschalige grindwinning in de jaren '70 tot en met '90 van de vorige eeuw. In het gebied van de Zuidplas resteren nog enkele landstroken die niet zijn ontgrond. Een van die gebieden is het schiereiland Hatenboer.

De inrichting van het gebied Hatenboer kent vier fases:

Fase 1: Voor de ontgroning bestond het plangebied volgens historische kaarten uit bouwland.

Fase 2: In de jaren 80 is het gebied ingericht als parkeerterrein – grasland (maaiveld hoogte ca. 19,30 m+ NAP).

Fase 3: In de jaren '90 - '93 zijn in het kader van de herinrichting plannen ontwikkeld voor de realisatie van een verblijfsrecreatief park met ca. 100 woningen. Deze plannen zijn geconcretiseerd en uitgevoerd in 1992 – 1993. Destijds was het niet nodig om voorafgaande aan deze herinrichting archeologisch onderzoek uit te voeren. De herinrichting betekende onder andere dat de bestaande situatie asfalt – teelaarde laag /deklaag werd verwijderd. Als gevolg van het verwijderen van de teelaarde en asfalt is het gebied afgegraven tot minimaal 19,00 m + NAP. Vervolgens werd het hele terrein opgehoogd naar een hoogte van minimaal 20,50 m + NAP tot 20,80 m + NAP. Tevens heeft men in deze fase ook reeds het hoofdriool gelegd. Deze ligt op een diepte variërend van 18,10 tot 19,50 m + NAP. Voor de realisatie van de woningen moest men anticiperen en als gevolg van het hoogwater en de daarop volgende standstill beleid m.b.t. bouwen in het Maasdal is de bouw niet doorgegaan met als gevolg dat er een bouwgereed gebied ligt (met wegen, riolering, oeverafwerking en een haven) dat is stil komen te liggen.

Fase 4: Inmiddels is het beleid m.b.t. bouwen in het rivierbed van de Maas veranderd. Er zijn nieuwe bouwplannen opgesteld die verder invulling geven aan het “bouwgereed gebied” van Hatendoer. Om de kans op overstroming te beperken is het nieuwe bouwproject hierop aangepast. Zo zullen de woningen op terpen worden gebouwd. Hiertoe zal het terrein ter plaatse worden opgehoogd naar 21,80 m + NAP, voor het bouwpeil zelf wordt uitgegaan van 21,90 m + NAP.

De overige woningen komen in principe op palen te staan. De bestaande wegen worden nagenoeg gehandhaafd inclusief de bestaande riolering.

Conclusies ten aanzien van de noodzaak tot archeologisch onderzoek

Op grond van bovenstaande gegevens blijkt dat het oorspronkelijk maaiveld met circa 1,3 meter is opgehoogd en nog verder zal worden opgehoogd tot circa 1,5 m. In het gebied is de nodige infrastructuur reeds aangelegd. De toekomstige woningbouw zal op terpen plaatsvinden en tevens zullen de woningen op palen worden gebouwd.

De toekomstige ingrepen in het plangebied zullen derhalve een geringe verstoring van het oorspronkelijk bodemprofiel tot gevolg hebben. Zelfs al zouden graafwerkzaamheden plaatsvinden zullen deze zich beperken tot in het opgehoogd pakket waardoor het oorspronkelijk bodemprofiel niet zal worden verstoord. Waarschijnlijk zal de enige verstoring plaatsvinden als gevolg van het plaatsen van de palen. Hierdoor kan het oorspronkelijk maaiveld worden verstoord. Verstoring van het bodemprofiel betekent dat mogelijk aanwezige archeologische waarden eveneens kunnen worden verstoord. De verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden is volgens de IKAW laag. Ook op de beleidskaart van de gemeente Roermond heeft het gebied een lage verwachting maar met de kans op het aantreffen van op water gerelateerde archeologische vondsten. De kans is gebaseerd op het feit dat de Maas in het verleden nabij het plangebied heeft gestroomd voordat de ze in de Middeleeuwen werd verlegd. Het nadeel van op water gerelateerde vondsten is dat deze door middel van regulier onderzoek niet zijn op te sporen. Alleen door middel van archeologische begeleiding van de graafwerkzaamheden worden deze vondsten in de regel aangetroffen. De kans op het aantreffen van deze vondsten tijdens de in het plangebied uit te voeren werkzaamheden wordt echter zeer klein geacht. Enerzijds vanwege het feit dat de Maas op enige afstand van het plangebied heeft gestroomd waardoor de kans dat dergelijke vondsten in het plangebied voorkomen zeer klein is en anderzijds dat de geplande bodemingrepen niet zullen reiken tot het niveau waar deze vondsten kunnen worden aangetroffen. Wel zouden door het plaatsen van de palen mogelijk vondsten kunnen worden verstoord. De verstoring zal naar verwachting echter minimaal zijn. Archeologisch onderzoek voor het plangebied Hatendoer wordt dan ook niet zinvol geacht.

Het opsporen van mogelijke aan water gerelateerde vondsten staat niet in verhouding tot de mogelijke resultaten ervan. Immers de verstoring die als gevolg van het plaatsen van de palen gaat plaatsvinden is minimaal.

4.5. Cultuurhistorie

Op de Tranchotkaart van 1803 is geen bebouwing ingetekend. De boerderijen buiten het gebied waren reeds aanwezig. De Maas had toen een natuurlijk verloop en de Maasplassen zouden pas na 150 jaar ontstaan. Hierdoor is de omgeving ten opzichte van 1803 radicaal veranderd. Behalve de hoeve Hatenboer, zijn er geen cultureel-historische belangwekkende elementen aanwezig.



Behalve de hoeve Hatenboer, zijn er geen cultureel-historische belangwekkende elementen aanwezig.

Het pand waarin thans de Tuinshaven (Hatenboer 48) is gevestigd is een beeldbepalend pand in de omgeving. Het volume ligt niet direct in het plangebied maar wel aan de grens hiervan.

Situatie plangebied op de Tranchotkaart van 1803.

4.6. Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Indien zich in een gebied een ontwikkeling voordoet dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden naar de eventuele aanwezigheid van de beschermde soorten. Indien beschermde soorten op de planlocatie aanwezig zijn dient een afweging plaats te vinden met betrekking tot het tijdstip van de bouw, bijvoorbeeld buiten het broedseizoen. Het betreffende flora- en faunaonderzoek is opgenomen bij de toelichting in de losse bijlage D.

Op 21 mei 2008 is door de ecologen van Groen-planning een inventarisatie uitgevoerd van het plangebied. Inventarisatie wijst uit dat er sprake is van verschillende broedvogels: Scholekster, Houtduif, Kneus, Groenling, Vink en Merel. De soorten zijn met uitzondering van de Houtduif alle beschermd. In de houtsingel grenzend aan het terrein broedt een paar Grauwe vliegenvanger. Beschermde soorten mogen op grond van deze wet niet verstoord of bedreigd worden in hun voortbestaan. Ook het Konijn is aangetroffen.

Er zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig in het gebied. In het gebied zijn de volgende planten aangetroffen: Muurpeper, Rode schijnsparre, Zandmuur, Dwergviltkruid en Hazenpootje. Op de oevers groeien Kattestaart, Gele lis en Wilgen. Geen van deze soorten is beschermd. De conclusie van het onderzoek is dat de Scholekster niet gestoord mag worden tijdens het broedseizoen dat is voor deze soort april tot en met juli. Buiten dit seizoen kunnen werkzaamheden plaatsvinden zonder dat een ontheffing nodig is. De andere vogelsoorten blijven in de wilgen of in de beplanting op de grens van het terrein. De wilgen blijven gehandhaafd. Voor deze soorten is derhalve geen ontheffing nodig. De aangetroffen planten en het Konijn zijn niet beschermd.

4.7. Landschapswaarden

Het plangebied is vlak met naar het water aflopende taluds. In het gebied staan incidenteel bomen en aan de randen is sprake van opgaande beplanting. De landschapswaarden van het gebied zelf zijn beperkt.



Links de situatie in het noordelijke deel van Kop Hatenboer en rechts het zuidelijke deel met de jachthaven.

4.8. Verkeer en infrastructuur

Verkeer en ontsluiting

De ontsluiting van het gebied kan slechts plaatsvinden middels de weg Hatenboer die direct aansluit op de N280. De plaatselijke ontsluitingswegen zijn al bij het bouwrijp maken van het gebied gerealiseerd.

Parkeren

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.

Door de gemeente Roermond is in 2005 een parkeernota opgesteld waarin de algemeen gehanteerde CROW-cijfers zoals beschreven in publicatie nummer 182 'Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering' en in het nieuwe ASVV 2004, zijn aangepast aan de plaatselijke situatie. De bebouwingsdichtheid in Roermond valt in de categorie matig stedelijk, gemakshalve zal het plangebied gerekend worden tot de zone 'rest van de bebouwde kom'.

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen opgenomen die door de gemeenteraad van Roermond zijn vastgesteld in de vergadering van 27 januari 2005. Het betreffen minimumnormen die worden opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen, bestemmingsplanwijzigingen en indien in het bestemmingsplan geen parkeernormen (voor de betreffende functie) zijn opgenomen.

In het onderhavige geval gaat het niet om gewone woningen maar om recreatiewoningen waarbij uitgegaan wordt van een parkeernorm gelijk aan die van woningen in de categorie "midden". Uitgaande van 74 woningen en 1,9 parkeerplaatsen per woning dienen dan 141 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Functie	Centrum	Overloop- gebied	Rest bebouwde kom	Per eenheid	Aandeel bezoekers
Woning duur	1,7	1,8	2,1	woning	0,3
Woning midden	1,5	1,7	1,9	woning	0,3
Woning goedkoop	1,3	1,5	1,7	woning	0,3

Bron: Parkeernota Roermond

4.9. Civieltechnische aspecten

Er zijn geen leidingen in en direct om het plangebied gelegen die in het kader van de planontwikkeling planologisch-juridische regeling bescherming behoeven.

4.10. Uitvoerbaarheid, haalbaarheid en economische effecten

Door het bureau Arc Nederland te Herkenbosch is in 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de uitvoerbaarheid en de haalbaarheid in markttechnische zin en de economische effecten van het plan (losse bijlage E). Het onderzoek geeft een doorkijk naar de mogelijkheden en voorwaarden om tot een duurzame exploitatie van dit voor Roermond en de regio belangrijke project te komen en naar de economische effecten. De conclusies die in de studie worden getrokken zijn als volgt samen te vatten.

Vastgesteld wordt dat met het plan de verbinding met het water nadrukkelijk wordt gelegd, tevens dat er nieuwe toeristische mogelijkheden ontstaan om de regio onder de aandacht te brengen van een nog groter publiek en dat het plan zeer goed past in de Structuurvisie Roermond en de toekomstschets 'Strategische Visie 2020' van de gemeente Roermond. Ook in de Regiovisie Midden-Limburg 2008-2028 wordt toerisme en recreatie als speerpunt benoemd. De Provincie Limburg heeft de Maasplassen aangeduid als een van de zogenaamde 'totempalen', een gebied waar de vrijetijdseconomie verder dient te worden uitgebouwd.

Het plan 'Kop Hatenoer' brengt een belangrijke kwaliteits- en kwantiteitsimpuls voor de Maasplassen rondom Roermond, waar nu enkel Marina Oolderhuuske de ze vorm van verblijfsrecreatie aanbiedt. Het is een nieuw initiatief dat waarde toevoegt aan het huidige aanbod en de mogelijkheden voor verblijf rondom de Maasplassen verder uitbreidt. Door aansluiting bij de lokale en regionale promotieorganisaties wordt het imago van Roermond versterkt als verblijfslocatie waar het goed toeven is.

De met het project gemoeide investeringen worden geheel gedragen door de projectontwikkelaar. De exploitatiemogelijkheden zijn overzichtelijk en door de omvang van het project en de jachthaven haalbaar. De marktontwikkelingen algemeen en in Midden-Limburg in het bijzonder spelen het project in de kaart.

De stad Roermond en de regio kunnen profiteren van de economische spin off van het project. De verblijfsrecreanten zijn voor een belangrijk deel aangewezen op het aanbod en de voorzieningen in de stad en de regio. Door actief samenwerking te zoeken met de parkbeheerder van Camping 'Hatenoer' kan er een synergetisch effect worden gerealiseerd, hetgeen de economische haalbaarheid en impuls van het project verder versterkt.

Aansluiting bij bestaande initiatieven in de regio om het project onder de aandacht te brengen is een belangrijk gegeven. Het is echter noodzakelijk een of meerdere gespecialiseerde makelaars in recreatiewoningen ter hand te nemen voor de vermarkting in Nederland, Duitsland en België.

Het project 'Kop Hatenboer' biedt zowel wat betreft de exploitatie als de economische effecten veel kansen. Of deze kansen ook benut worden, hangt af van de snelheid waarmee de commerciële doelen gerealiseerd kunnen worden en het creatieve ondernemerschap vorm en inhoud wordt gegeven om van dit project ook daadwerkelijk een succes te maken.

Hoofdstuk 5. Planbeschrijving

5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het plan ligt in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Dat heeft invloed gehad op de verschillende woningtypen die zijn voorzien en is er in verband met mogelijk hoog water voor verschillende bouwkundige of civieltechnische oplossingen gekozen. In totaal worden 74 recreatiewoningen gerealiseerd in verschillende woonsferen.

In de huidige situatie is het gebied niet in gebruik en ligt het braak. De terreinmodellering is afgerond en gereed voor de start van de bouw. Er is reeds een infrastructurele basis aanwezig, het gebied is ingezaaid en de oevers zijn functioneel afgewerkt.

In de directe omgeving bevinden zich meerdere recreatieve voorzieningen zoals 3 jachthavens, een dagstrand en camping Hatenboer. Bij de realisatie van het project zal het een toegevoegde waarde krijgen ten opzichte van de overige voorzieningen, namelijk recreatief wonen. Doelgroep zijn met name recreanten die niet in de directe omgeving wonen, bijvoorbeeld Duitsers uit Noord-Rhein-Westfalen. Ruimtelijk gezien dient het aantekensluiten op de overige recreatievoorzieningen, zodat het gebied gaat fungeren als één geheel.

De volgende uitgangspunten gelden voor het plan:

- De woningen dienen een moderne uitstraling te hebben;
- De woningen moeten maximaal zijn gericht op het water waarbij de havenkom een centrale plaats inneemt;
- Parkeren dient binnen het plangebied zelf te worden opgelost met voldoende plaats voor boottrailers;
- In het kader van de beleidslijn Grote Rivieren moet er sprake zijn van voldoende compensatie;
- Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

5.2.1. Hoofdopzet

Er worden 74 recreatiewoningen gerealiseerd in een gevarieerde opzet, deels in de vorm van terp- en havenwoningen in een meer dichte pakking gekeerd naar het water en deels in de vorm van watervilla's geschakeld of vrijstaand direct aan het water gelegen.

5.2.2. Ontsluiting en parkeren

De recreatiewoningen liggen op korte afstand van de stad Roermond en goed bereikbaar vanaf de N280 middels een aparte afslag. Hierdoor is het project Kop Hatenboer gunstig gelegen voor de recreanten en bezoekers. Ook is sprake van een optimale ligging en ontsluiting naar het water middels de aanwezigheid van een jachthaven. Naar de gevolgen van het project voor het omliggende wegennet hoeft gezien de beperkte omvang van het project geen nader onderzoek te worden uitgevoerd. Omstreeks 1995 is de verkeerskundige aansluiting van het schiereiland Hatenboer en dagrecreatie De Weerd op de N280 geoptimaliseerd.

De parkeervoorzieningen worden voorzien in het centrale deel en aan de oostzijde van de te realiseren woningen en bij de woningen zelf. In totaal worden 150 parkeerplaatsen gerealiseerd hetgeen neerkomt op 2 parkeerplaatsen per woning. Dat ligt binnen de marges die door de parkeernota van de gemeente Roermond zijn aangegeven.

5.2.3 Toetsing beleidsregels Grote Rivieren

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied in het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Ten behoeve van het project dient er een grondaanvulling plaats te vinden van 6000 m³ tussen het niveau van de huidige maaiveld en 21,94 +NAP (1/1250). Door het bureau Agtersloot Hydraulisch Advies (Hydraulisch onderzoek W AQUA-simulaties Kop Hatenoer, d.d. 22 mei 2007, losse bijlage F) is onderzocht wat de rivierkundige effecten zijn van de beoogde invulling en of en zo ja hoe deze effecten eventueel kunnen worden gemitigeerd. Er is sprake van een zeer laag verval. Dit lage verval betekent dat een ingreep nauwelijks hydraulische effecten heeft.

De realisatie van woningen ter plaatse van Kop Hatenoer heeft geen wezenlijke waterstandsverhoging tot gevolg. De drie beschouwde varianten van verruiming leiden ook niet tot een wezenlijke waterstandsverlaging.

Er blijken ook geen effecten in de afvoer van de rivier op de derde. Voor een instemming in het kader van rivierbeheer dient per saldo meer ruimte voor de rivier het effect te zijn. In een eerdere beschikking (nr 12471 d.d. 21 juni 1994) is toestemming gegeven om een grondnam aan te leggen rondom de huidige camping Hatenoer. Deze grondnam heeft een inhoud van 8000 m³. De vergunning voor het realiseren van deze grondnam wordt gelijktijdig ingetrokken ten gunste van/als compensatie voor het project Hatenoer. In het stroomvoerend rivierbed van het stuwpand Roermond wordt door de initiatiefnemer compensatie gerealiseerd die minimaal overeenkomt met de extra aanvulling van 6000 m³. Als compensatie wordt beschouwd het ontgraven van/onttrekken van een hoeveelheid in het stroomvoerend rivierbed van het stuwpand Roermond tussen het niveau van het grondwaterpeil en 21,94 +NAP. Deze compensatie moet in gelijke mate voorafgaand aan het initiatief worden gerealiseerd.

Bij brief van d.d. 6 februari 2008 geeft Rijkswaterstaat aan dat zij akkoord gaat met de voorgestelde maatregelen en, nadat op basis van die maatregelen een verdere uitwerking ten behoeve van een definitieve toetsing heeft plaatsgevonden, zullen instemmen met het initiatief. De overheid is niet aansprakelijk voor schade bij hoogwater.

Het hydraulisch onderzoek (losse bijlage F) is geactualiseerd (Hydraulische beoordeling Kop Hatenoer d.d. 28 februari 2011, losse bijlage G) omdat ten tijde van de eerste beoordeling nog niet volledig duidelijk was hoe de beoogde woningen zouden worden opgezet. Daarom was bij het maken van de hydraulische beoordeling in 2007 uitgegaan van een worst case scenario. Inmiddels is het plan verder uitgewerkt en is tot op perceelsniveau bekend welk type woning op welk perceel wordt geplaatst. In overleg met de gemeente Roermond is afgesproken dat het nieuwe plan ook hydraulisch moet worden beoordeeld. Het aanvullende onderzoek is een verslag van deze beoordeling.

Het model is geactualiseerd en vervolgens zijn de waterstandeffecten van het ontwerp bepaald in dit geactualiseerde model waarbij alle huizen als hoogwatervrije terreinen zijn gemodelleerd. De uitkomst van de actualisatie is dat, ten opzichte van de worst- case uit de studie Agtersloot, 2007, de waterstandsverhoging nu minder groot is en de verhoging op treedt over een kleiner gebied.

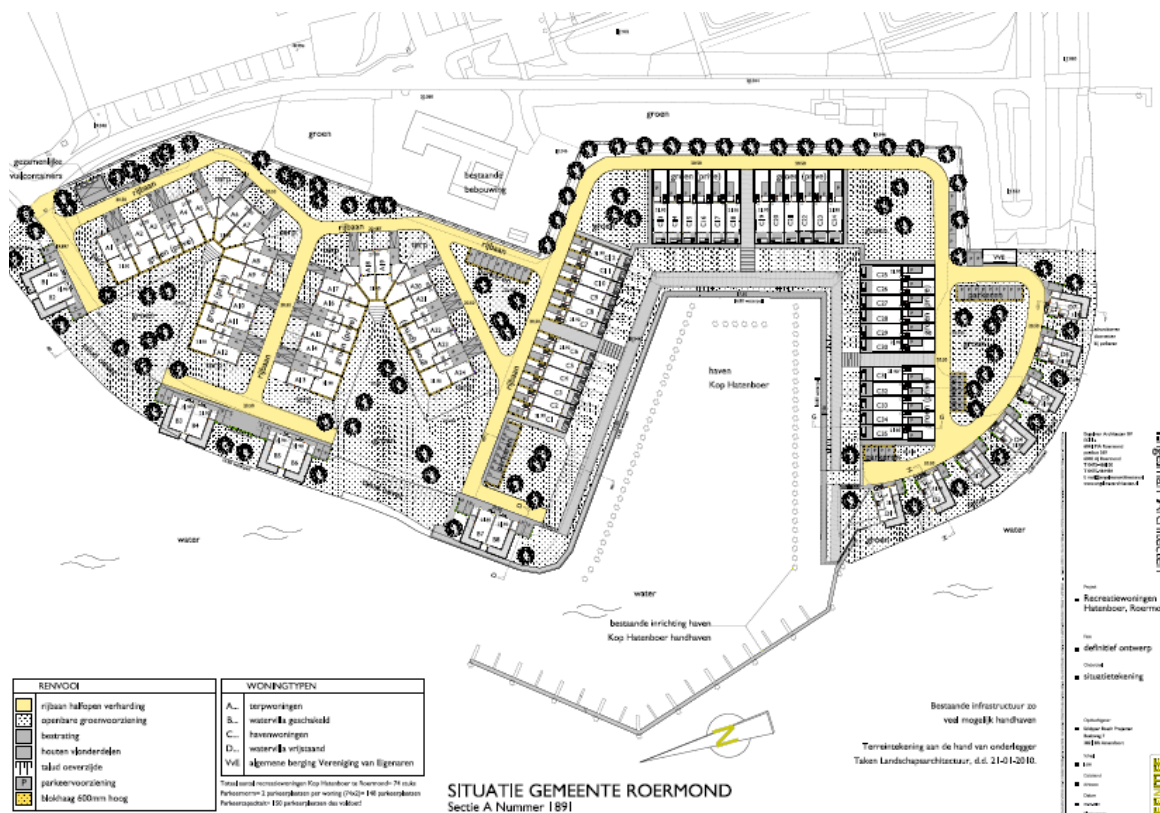
Hoofdstuk 6. Planopzet

6.1. Feitelijke planopzet

Het recreatiepark is door het gebruik van variabele bouwmassa's als terpwoningen, havenwoningen en watervilla's goed ingepast in het landschap; vormen en functies luiten op elkaar aan. De in het gebied passende bebouwing doet geen afbreuk aan de bestaande landschappelijke kenmerken. Tevens zullen diverse beplantingselementen worden aangebracht die aansluiten op de bestaande rondom en in het gebied gelegen groene elementen zodat er sprake is van een landschappelijk geheel.

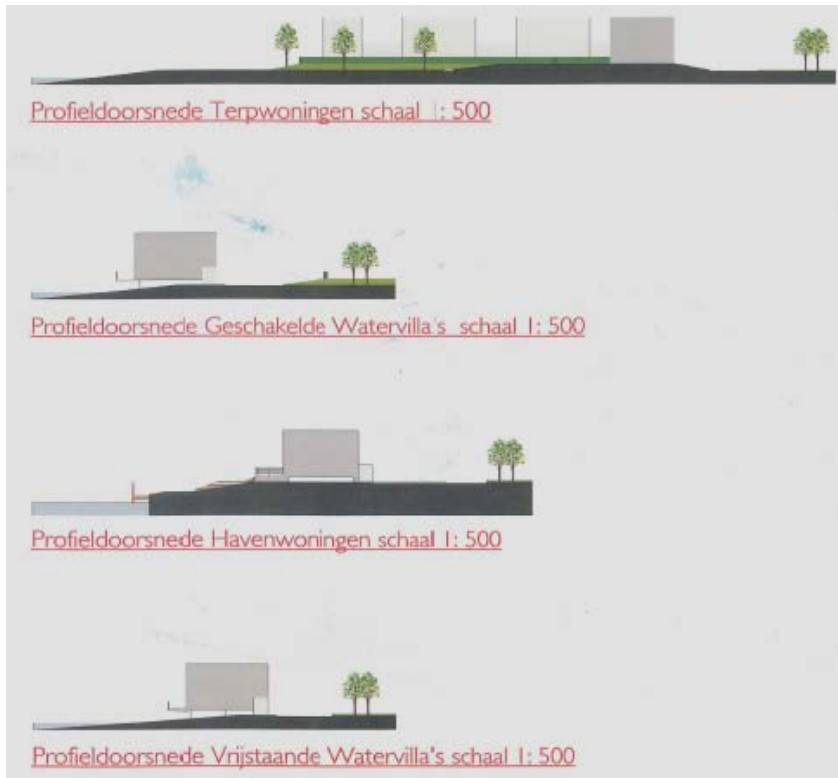
De verschillende typen en de daarbij behorende bouw- en peilhoogten worden in de onderstaande tabel weergegeven.

Type	Typeomschrijving	Bouwhoogte	Bouwpeil: m boven NAP	Aantal
A	Terpwoningen met tussen de woningen gelegen carport/ garages	Tweelagen met plat dak. (bouwhoogte max. 6,30 m)	21,90	24
B	Geschakelde Watervilla's met parkeren achter de woning	Tweelagen met plat dak. (bouwhoogte max. 6,30 m)	21,90	8
C	Havenwoningen met parkeren achter de woning	Tweelagen met plat dak. (bouwhoogte max. 6,30 m)	21,90	35
D	Vrijstaande Watervilla's met parkeren achter de woning	Tweelagen met plat dak. (bouwhoogte max. 6,30 m)	21,90	7



Planconcept (zie bijlage 3)

In de jachthaven is plaats voor 100 ligplaatsen terwijl ook aan de voorzijde van de geschakelde watervilla's de mogelijkheid moet bestaan boten aan te leggen. Aan de waterzijde van de terpen en havenwoningen zijn paden voorzien die naar het water c.q. de jachthaven leiden. Centraal in het gebied en aan de zuidzijde zijn parkeerplaatsen geprojecteerd. Profieldoorsneden zijn in de onderstaande figuur weergegeven.



Profieldoorsneden

6.2. Juridische planopzet

6.2.1. Planvorm

Voor het bestemmingsplan Kop Hatenoer is gekozen voor gedetailleerde rechtstreekse bestemmingen. Deze bestemmingen bieden, waar nodig, een zekere mate van flexibiliteit, maar binnen duidelijke kaders, waardoor de aan het plan te verbinden rechtszekerheid niet in het geding komt.

6.2.2. Verbeelding

Als ondergrond voor de bestemmingsplankaart wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige Basis Kaart van Roermond (GBKR), aangevuld met kadastrale gegevens. De verbeelding is helder en duidelijk leesbaar en bevat, afgezien van de ondergrond, alleen informatie die juridisch relevant is. Hetgeen op de verbeelding staat, komt terug in de planregels. De verbeelding is opgemaakt volgens de regels van de SVBP 2008, IMRO 2008 en STRI2008. Rekening is gehouden met de voorkeuren die uit het Handboek van de gemeente Roermond blijken.

6.2.3. Planregels

Algemeen

In de n avolgende subparagraaf wordt een beschrijving gegeven van het bestemmingsplan en de wijze waarop het initiatief en de bijbehorende doelstellingen zijn vertaald in de verbeelding. Het vastleggen van gewenste ontwikkelingen in een bestemmingsplan heeft altijd een zekere tweeslachtigheid. Enerzijds is er de behoefte om bepaalde wenselijke zaken zeker te stellen, anderzijds moet er voldoende ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen zonder toe te geven aan de waan van de dag. Het voorliggende bestemmingsplan is qua juridische vorm zodanig opgesteld, dat zekerheden worden gegeven zonder in starheid te vervallen. Bij het afgeven van bouwvergunningen vormen de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan een belangrijk toetsingskader. Een ander heeft consequenties voor het gebruik van bestaande gronden en bouwwerken. Bij het opstellen van de regels is zowel rekening gehouden met de regels die in het SVBP 2008 worden gehanteerd als met de in het Handboek beschreven systematiek van de gemeente Roermond. Wat betreft de planregels is rekening gehouden met de gevolgen van de inwerkingtreding van Wabo per 01-10-2010.

De regels bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. Per bestemming is in de doeleindenomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Opgenomen zijn flexibiliteitsbepalingen, in de vorm van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden voor Burgemeester en Wethouders, in nader aangegeven gevallen van de regels te kunnen afwijken. De regels van het bestemmingsplan zijn opgedeeld in de volgende hoofdstukken:

Inleidende regels.
Bestemmingsregels.
Algemene regels.
Overgangsrecht en slotbepaling.

Omschrijving van de bestemmingsplanregels

De inleidende regels omvatten de volgende onderdelen:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels (artikelen 1 en 2)

Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 wordt een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Elk bestemmingsplan begint met een opsomming van de initiatieven van begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen. Voor een aantal begrippen die in vrijwel elk bestemmingsplan voorkomen zijn in de SVBP standaard de begripsomschrijvingen vastgelegd bijvoorbeeld voor bouwvlak of bouwperceel.

Artikel 2: Wijze van meten

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (artikelen 3 t/m 8)

In hoofdstuk 2 worden de perceelsgerichte of gebiedsgerichte bestemmingen opgenomen met per bestemming een bestemmingsomschrijving.

De omschrijving van bestemmingen is in verband met de digitalisering gestandaardiseerd bij ministerieel besluit in het SVBP 2008.

De volgende bestemmingen zijn gehanteerd.

Artikel 3 Groen: de bestemming Groen beslaat een groot deel van het plangebied. Gebouwen zijn buiten de aangegeven vlakken niet toegestaan alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van kleine speelvoorzieningen en verlichtingsarmaturen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming zijn de al gemene parkeervoorzieningen, de vuilopslag en de gemeenschappelijke opslag opgenomen in de daarvoor aangegeven vlakken. Het is mogelijk door middel van een afwijking van de regels in deze bestemming een starttoren te bouwen.

Artikel 4 Tuin: de bestemming tuin is gelegd aan de waterzijde van de woningen bebouwing is alleen toegestaan in de vorm van kleine bouwwerken geen gebouwen zijnde bijvoorbeeld erfafscheidingen. Voor de hawenwoningen zijn in deze bestemming ook bijgebouwen en trappartijen mogelijk gemaakt.

Artikel 5 Verkeer: de bestemming verkeer regelt de ontsluitingswegen in het gebied. Kleine nutsgebouwen zijn toegestaan en mogelijkheden voor verlichting.

Artikel 6 Recreatie-Recreatiewoningen: hierin zijn de recreatiewoningen opgenomen met een gedetailleerde regeling. Bijgebouwen zijn toegestaan in het bijgebouwenvlak. Ook de terrassen zijn op de verbeelding aangegeven.

Artikel 7 Water: in de bestemming water is de jachthaven opgenomen en de daarin noodzakelijke steigers en voorzieningen.

Artikel 8 Waterstaat-stroomvoerend rivierbed: het plangebied ligt in het stroomvoerend rivierbed van de Maas waar alleen met uitzondering mag worden gebouwd of andersoortige belemmeringen mogen worden opgericht.

Elke bestemming is als volgt opgebouwd:

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s).

Bouwregels en gebruiksregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsbepalingen geregeld. In de gebruiksregels wordt nader aangegeven welke gebruiksvormen zijn toegelaten of aan welke beperkingen het wel toegestane gebruik wordt onderworpen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels (artikelen 9 t/m 11)

In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen. Het gaat om de anti-dubbeltelregel, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel (artikelen 12 t/m 13)

Artikel 12: Overgangsregels

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. In het Besluit op de ruimtelijke ordening (in de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 Bro) wordt een standaardregeling voorgeschreven ten aanzien van de overgangsbepalingen.

Artikel 13: Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze regel bevat in ieder geval de titel van het plan.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening 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.

Binnen het gebied van het bestemmingsplan worden recreatiewoningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Deze voorzieningen worden volledig op eigen terrein gerealiseerd. Ten behoeve van dit project zijn geen aanpassingen aan de openbare infrastructuur nodig.

Voor dit gebied heeft de gemeente met de ontwikkelaar een realiseringsovereenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst wordt het verhaal van planschadevergoedingen geregeld alsmede de aanlevering van het bestemmingsplan en bijbehorende documenten ten behoeve van de planologische maatregel voor dit project. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. In de realiseringsovereenkomst zal tevens iets worden opgenomen met betrekking tot het verbod tot permanente bewoning.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het Bro-overleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de instanties die in de Bro zijn aangewezen in het kader van het vooroverleg. Het plan is toegezonden aan: Provincie Limburg, VROM-Inspectie, Rijkswaterstaat, Waterschap Peel en Maasvallei, Ministerie van LNV. De samenvatting van de reacties en de beantwoording ervan is opgenomen in de losse bijlage I.

7.2.2. Zienswijzenprocedure

Het eindverslag van de zienswijzenprocedure is opgenomen in de losse bijlage J.

BIJLAGEN TOELICHTING

**Bijlage 1. Correspondentie Gemeente Roermond
d.d. 2 juni 2008**

ONTVANGEN 11 JUN 2008

uw nummer 08.8038.001.MdB/mvdp

uw datum 21 februari 2008

ons nummer RU/2008/UIT/2032
onze datum 2 juni 2008
verzonden 10 JUN 2008

Schipper Bosch Projecten
P. Enkelaar en M. de Bruin
Postbus 1292
3800 BG AMERSFOORT

inlichtingen bij S. Amory
sector/afdeling RU/Plannen en Projecten
doorkiesnr. 0475 - 359321

bijlage(n) stedenbouwkundig kader
betreffende Kop Hatenboer

Geachte heer Enkelaar, geachte heer De Bruin,

Bij brief d.d. 21 februari 2008 heeft u verzocht om medewerking te verlenen aan de nieuwe planinvulling van de locatie Kop Hatenboer. Het betreft een verblijfsrecreatieve invulling met recreatiewoningen. Omtrent uw verzoek kunnen wij u het volgende meedelen.

De betreffende locatie is nu braakliggend. Een kwalitatief goede invulling achten wij gewenst. Het terrein is gelegen binnen de stedelijke contour en vlakbij de binnenstad. Vanuit beleidsmatig oogpunt zou een toeristisch-recreatieve invulling goed inpasbaar zijn. Het vigerende bestemmingsplan 'Maas en Maasplassen' kent aan het perceel een recreatieve bestemming toe, verblijfsrecreatie is echter niet toegestaan. Vanwege de afwijking van het bestemmingsplan dient er een planologische procedure te worden gevolgd.

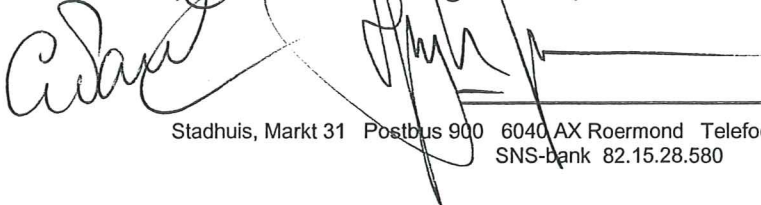
In principe zijn wij bereid hieraan medewerking te verlenen, mits wordt voldaan aan het bijgevoegde stedenbouwkundig kader. Bij de uitwerking van het plan dienen de voorwaarden hieruit in acht te worden genomen. In het kader van de aanvraag van de bouwvergunning dient het bouwplan tevens te worden voorgelegd aan de Commissie beeldkwaliteit.

Voordat een planologische procedure gestart kan worden dient het plan te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de bijlage is aangegeven welke aspecten in deze onderbouwing aan de orde dienen te komen.

Wij zien een verdere uitwerking van het plan voor deze locatie graag tegemoet.

Mocht u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw S. Amory van de afdeling plannen en projecten (tel. 0475-359321).

Burgemeester en wethouders van Roermond,
De secretaris, De burgemeester,



Aspecten Ruimtelijke Onderbouwing

In de onderbouwing zal in ieder geval ingegaan moeten worden op de relatie met het geldende bestemmingsplan en er moet gemotiveerd worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het gebied c.q. daar niet strijdig mee is. Daarbij zal aandacht besteed moeten worden aan de volgende aspecten:

- a. een beschrijving van het project(gebied);
- b. de geldende planologische situatie;
- c. de toetsing aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid;
- d. de toetsing aan eventueel bestaande of potentiële belemmeringen als gevolg van omstandigheden in de omgeving van het plan (o.a. onderzoeken op het gebied van milieu (bodem, geluid), luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur en landschap en waterhuishouding);
- e. duurzame stedenbouw/ duurzaam bouwen;
- f. een integrale afweging van alle bij het project betrokken belangen;
- g. de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
- h. een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid (i.c. eigendom, ontsluiting, aansluiting op nutsvoorzieningen, planschadeanalyse, onderzoeken) en aantonen dat er behoefte bestaat aan recreatiewoningen, gelet op de huidige marktruimte, in relatie tot het aanwezige aanbod en de vraag (economische onderbouwing);
- i. bereikbaarheid en parkeren;
- j. water: bij ruimtelijke plannen dient aangegeven te worden hoe er rekening wordt gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding (waterparagraaf), waarbij de toestemming van Rijkswaterstaat in verband met de ligging in het winterbed van de Maas van belang is;
- k. archeologische verkenning.

De behandeling van deze aspecten hoeft in de onderbouwing niet in alle gevallen even omvangrijk te zijn. Wij adviseren u hierover in overleg te treden met de behandelend ambtenaar.

Met betrekking tot het gestelde onder h wordt opgemerkt dat in beginsel op basis van genoemde planschaderisicoanalyse tussen gemeente en initiatiefnemer een zgn. planschadeovereenkomst wordt gesloten.

Voor het geval dat er sprake is van kosten van de zijde van de gemeente in verband met het bouwplan, zal voorafgaand aan de start van de procedure voor de planologische maatregel een zgn. exploitatieovereenkomst worden gesloten, waarin het verhaal van deze kosten wordt geregeld.

Bijlage 2. Correspondentie Rijkswaterstaat d.d. 6 februari 2008



INGEKOMEN - 7 FEB. 2008 16492

Groen-planning Maastricht B.V.
Markt 10
6231 LS MEERSSEN

VERZONDEN 06 FEB. 2008

Contactpersoon
W. Stroeken
Datum
6 februari 2008
Ons kenmerk
WR 2008/55
Onderwerp
Principe-aanvraag Wbr project Kop hateboer

Doorkiesnummer
(088) 7986181
Bijlage(n)
-
Uw kenmerk
-

Geachte heer Van Ark,

Naar aanleiding van uw principe aanvraag ingevolge de Wbr voor het project Kop Hateboer bericht ik u het volgende.

De weergave van de rivierkundige effecten, zoals in het stuk zijn aangegeven, wordt door collega's van de rivierkundige afdeling gedeeld, in die zin dat ook zij van mening zijn dat ontgravingen in het rivierbed geen (noemenswaardige) waterstandsverlagende effecten zullen sorteren. Gegeven dit feit is hun advies om in het geval van een definitieve aanvraag geen voorwaarden in die richting op te nemen. Het inleveren van de vergunning voor de grondwal wordt in dat kader gezien als de maximale winst voor de rivier. Ook ten aanzien van de feitelijke belemmering is een positief advies afgegeven.

Ten aanzien van de volledigheid van de aanvraag geldt dat hierover nog nader contact benodigd is, aangezien de gegevens over de aan te vragen werken niet voldoende concreet zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan exacte aanduidingen van lengtes, breedtes, hoogtes etc.

Bovenstaande geeft derhalve aan dat ik op ambtelijk niveau kan aangeven dat de definitieve aanvraag naar verwachting niet in strijd zal zijn met de voorwaarden zoals die voortvloeien uit de beleidsregels grote rivieren. Concretisering van e.e.a. blijft zoals aangegeven op sommige punten wel noodzakelijk voor een definitieve toetsing.

Met vriendelijke groet,

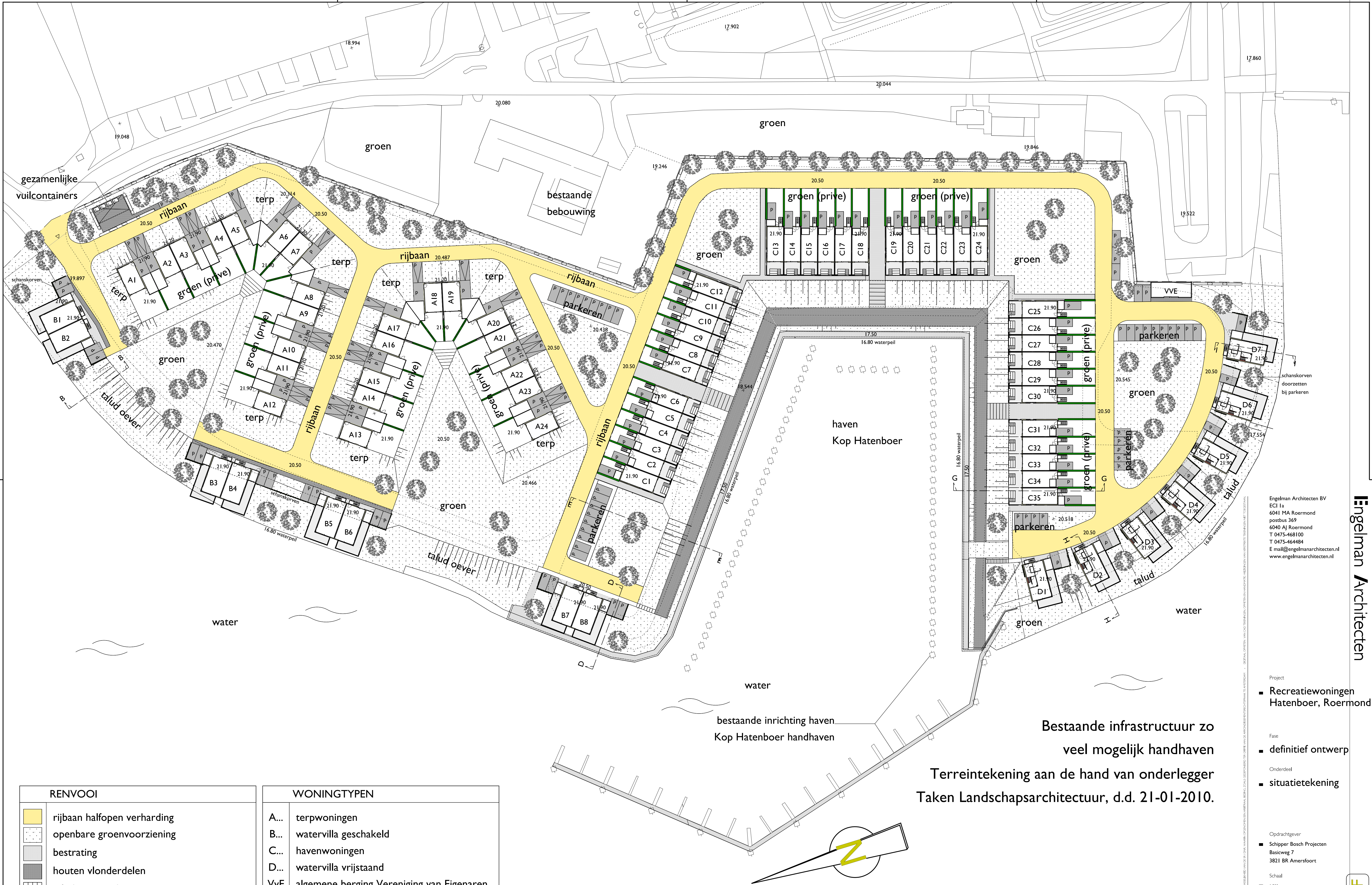


Wieneke Stroeken-Janssen

Rijkswaterstaat
Waterdistrict Roermond Maas
Postadres: postbus 152, 6040 AD Roermond
Bezoekadres: Spoorlaan Noord 2A, Roermond

Telefoon 00 31 88 798 61 11
Fax 00 31 88 798 61 99

Bijlage 3. Planconcept Kop Hatenboer d.d. 16 april 2010



gezamenlijke
vuilcontainers

schanskorven

talud oever

schanskorven

water

RENVOOI	
	rijbaan halfopen verharding
	openbare groenvoorziening
	bestrating
	houten vlonderdelen
	talud oeverzijde
	parkeervoorziening
	blokhaag

WONINGTYPEN	
A...	terpwoonings
B...	watervilla geschakeld
C...	havenwoningen
D...	watervilla vrijstaand
VvE	algemene berging Vereniging van Eigenaren

Totaal aantal recreatiewoningen Kop Hatenboer te Roermond= 74 stuks
Parkeernorm= 2 parkeerplaatsen per woning (74x2)= 148 parkeerplaatsen
Parkeercapaciteit= 150 parkeerplaatsen dus voldoet!

bestaande
bebouwing

parkeren

parkeren

parkeren

parkeren

parkeren

parkeren

parkeren

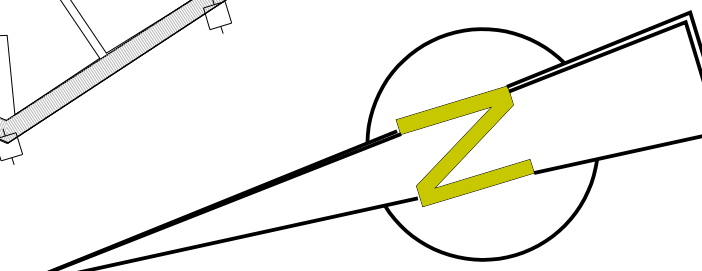
groen

groen

haven
Kop Hatenboer

water

bestaande inrichting haven
Kop Hatenboer handhaven



SITUATIE GEMEENTE ROERMOND

Sectie A Nummer 1891

Bestaande infrastructuur zo
veel mogelijk handhaven

Terreintekening aan de hand van onderlegger
Taken Landschapsarchitectuur, d.d. 21-01-2010.

Engelman Architecten BV
ECI 1a
6041 MA Roermond
postbus 369
6040 AJ Roermond
T 0475-468100
T 0475-464484
E mail@engelmanarchitecten.nl
www.engelmanarchitecten.nl

Project
■ Recreatiewoningen
Hatenboer, Roermond

Fase
■ definitief ontwerp

Onderdeel
■ situatietekening

Opdrachtgever
■ Schipper Bosch Projecten
Basicweg 7
3821 BR Amersfoort

Schaal
■ 1:500
Getekend
■ A.Hansen
Datum
■ 16-04-2010
Bladnummer
■ 0817.S01

Engelman Architecten

DEFINITIEF

Verbeelding

