

II Toelichting

INHOUD

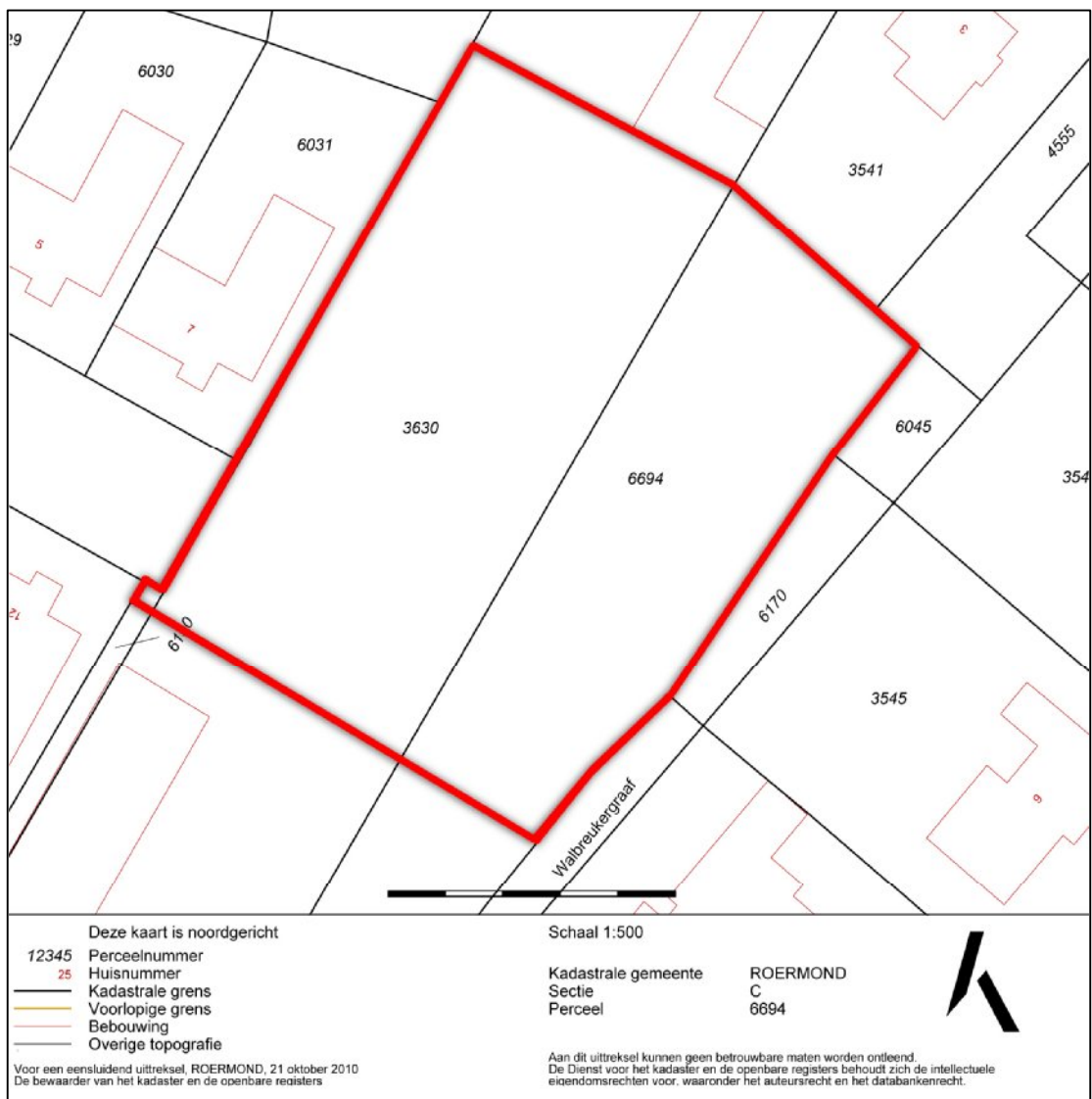
1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding planherziening	4
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3	Bij het plan behorende stukken	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Gebiedsbeschrijving	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	8
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Nota Ruimte	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006)	10
3.2.2	Provinciale Woonvisie Limburg 2010-2015	11
3.3	Regionaal Beleid	12
3.3.1	Regionale Woonvisie Regio Midden-Limburg Oost 2010-2014	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Parkeernota	14
3.4.2	Beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie	14
3.4.3	Gemeentelijke Monumenten- en archeologieverordening	15
4.	Omschrijving deelaspecten	16
4.1	Milieu	16
4.1.1	Bodem	16
4.1.2	Geluid	16
4.1.3	Luchtkwaliteit	17
4.1.4	Milieuzonering	18
4.2	Externe veiligheid	19
4.3	Waterhuishouding	20
4.4	Archeologie	23
4.5	Cultuurhistorie	24
4.6	Flora en fauna	24
4.7	Verkeersstructuur	25
4.7.1	Ontsluiting en verkeersklimaat	25
4.7.2	Parkeren	26
4.8	Kabels en leidingen	26
5.	Planbeschrijving	28
5.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	28
5.2	Ruimtelijke hoofdopzet	28
6.	Planopzet	30
6.1	Feitelijke planopzet	30
6.2	Juridische planopzet	30
6.2.1	Planvorm	30
6.2.2	Verbeelding	30
6.2.3	Planregels	30
7.	Uitvoerbaarheid	34
7.1	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	34
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.2.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
7.2.2	Zienswijzenprocedure	34

Bijlagen:

- § Econsultancy (september 2010): Archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek plangebied Walbreukergraaf / Egelbroek te Roermond, gemeente Roermond.
- § Econsultancy (september 2010): Quickscan Flora en Fauna Walbreukergraaf / Egelbroek te Roermond, gemeente Roermond.
- § Milieutechnisch Adviesbureau Heel (oktober 2010): Verkennend bodemonderzoek Walbreukergraaf 10 te Roermond.



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied



Figuur 1.3: kadastrale begrenzing plangebied

De gronden waarop het project betrekking heeft, zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Roer en Hambeek' van toepassing is. De betreffende gronden zijn bestemd voor 'Woondoeleinden -W-'.



Figuur 1.4: uitsnede bestemmingsplankaart

De gronden aangewezen voor de bestemming 'Woondoeleinden - W' zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, evenals aan huis verbonden beroepen. Ondergeschikt aan deze hoofdbestemming zijn de betreffende gronden eveneens bestemd voor (onder andere) verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het beoogde gebruik van de gronden is derhalve in overeenstemming met de vigerende bestemming.

Buiten vervangende nieuwbouw is binnen de bestemming 'Woondoeleinden -W-' nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Op het perceel rust derhalve geen directe bouwtitel, waardoor ondanks de bestaande bestemming de gewenste woningbouwontwikkeling niet mogelijk is. In het bestemmingsplan 'Roer en Hambeek' zijn geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden opgenomen met gebruikmaking waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van de toekomstige woning zal derhalve een nieuw bestemmingsplan dienen te worden vastgesteld.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Walbreukergraaf Egelbroek' van de gemeente Roermond is vervat in de volgende planstukken:

- § de dataset met kenmerk NL.IMRO.0957.BP00000203 welke ten behoeve van de digitale uitwisselbaarheid van voorliggend plan is opgebouwd conform de RO Standaarden 2008;
- § de planregels;
- § de analoge verbeelding;
- § de plantoelichting.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de verschillende randvoorwaarden zoals geluid, bodem, waterhuishouding, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuzonering en duurzaam bouwen aan bod. In hoofdstuk 5 wordt het plan beschreven (uitgangspunten en programma), waarna in hoofdstuk 6 de juridische opzet van het bestemmingsplan wordt weergegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de (maatschappelijke en economische) haalbaarheid behandeld.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Uit het (historisch) bodemonderzoek dat in het plangebied is uitgevoerd (zie verder paragraaf 4.1.1) blijkt dat het plangebied omstreeks 1890 een agrarische functie had. Het onbebouwde karakter is sinds die tijd niet gewijzigd: voor zover bekend is het overgrote deel van het plangebied nooit bebouwd geweest. In de huidige situatie is het plangebied hoofdzakelijk in gebruik als weiland / grasland en deels in gebruik als tuin. Op het perceel is een tweetal gebouwtjes aanwezig, welke zijn gelegen in de grenzen van voorliggend bestemmingsplan. De schuur, welke zich bevindt aan het einde van de Egelbroek en zich met zijn achterzijde richting deze straat presenteert, dissoneert qua uitstraling met de overige aan de Egelbroek aanwezige bebouwing. De schuur wordt gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door een haagbeukenrij. In de afbeeldingen 2.1 tot en met 2.4 zijn enkele foto's van het plangebied en haar omgeving opgenomen.



Figuren 2.1 en 2.2: Schuur aan de Egelbroek



Figuur 2.3: De Egelbroek, gezien vanaf de Roerderweg



Figuur 2.4: de monumentale boerderij aan de Walbreukergraaf

2.2 Functionele structuur

Het plangebied is momenteel in gebruik als weiland en tuin behorende bij de monumentale boerderij aan de Walbreukergraaf nr. 10: zoals aangegeven is het perceel in de huidige situatie grotendeels onbebouwd. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een houten schuurtje aanwezig, dat ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling zal worden gesloopt. Ter plaatse van deze opstal is het perceel verhard met betonnen platen en grind. Het onverharde deel van het perceel is grotendeels begroeid met een (iets verruigde) grasvegetatie. In de zuidelijke plangrens bevindt zich een carport, behorende bij de ten zuiden van het plangebied gelegen monumentale boerderij. Het plangebied ligt in een omgeving die

kan worden gekarakteriseerd als een woonwijk met een verblijfskarakter. Binnen deze woonwijk zijn enkele voorzieningen gelegen welke passend zijn binnen het karakter van de woonomgeving, zoals een tandartspraktijk en een makelaarskantoor. De met voorliggend plan beoogde ontwikkeling is passend binnen deze omgeving.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte¹ behelst een overkoepelende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota beoogt vanuit een ruimtelijke invalshoek bij te dragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

Het Rijk stelt dat provincies en gemeenten verantwoordelijk zijn voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar verdichting van bestaand stedelijk gebied teneinde het landelijk gebied van een toename van bebouwing te vrijwaren. Voor de korte termijn is het nodig voldoende capaciteit beschikbaar te hebben in bestemmingsplannen, zodat de realisatie aan de maatschappelijke vraag kan voldoen. De concrete invulling laat het Rijk over aan de lagere overheden. Gezien het feit dat het plangebied een inbreidingslocatie betreft is het plan passend binnen het concentratie- en bundelingsbeleid zoals wordt nagestreefd in de Nota Ruimte. De nota bevat verder geen concrete beleidsuitgangspunten ten aanzien van onderhavig plangebied en/of voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006² (laatst geactualiseerd in 2010) is, als integraal plan, het streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tot slot vormt het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het projectgebied is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek van stadsregio Roermond en in bestaand bebouwd gebied (zie figuur 3.1).

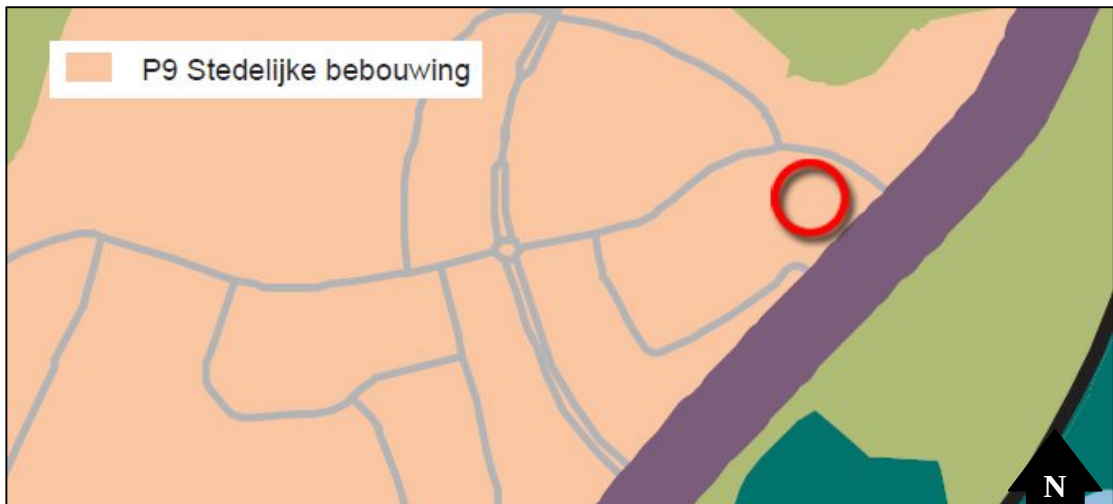
PERSPECTIEF 9 – STEDELIJKE BEBOUWING

Op de Perspectievenkaart uit het POL wordt geen onderscheid gemaakt tussen ruimte voor voorzieningen, wonen en bedrijvigheid binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit is in het POL2006 opgenomen onder het perspectief 9 Stedelijke bebouwing. Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen.

Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water.

¹ Ministerie van VROM (april 2004), *Nota Ruimte*. Den Haag.

² Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.



Figuur 3.1: uitsnede POL Perspectievenkaart

De oprichting van een woning is een stedelijke functie die bij voorkeur binnen het bestaand bebouwd gebied dient te worden gerealiseerd. Tevens is er in dit geval sprake van een herstructurering van een inbreidingslocatie. Voorliggend plan is derhalve passend binnen de provinciale beleidsuitgangspunten zoals deze ten aanzien van het perspectief 'P9 Stedelijke bebouwing' zijn verwoord in het POL2006.

3.2.2 Provinciale Woonvisie Limburg 2010-2015

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In dit document staat beschreven hoe voor de komende planperiode de woningvoorraadontwikkeling kan worden vormgegeven, welke rol de provincie hierbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

De centrale ambitie die in de Provinciale woonvisie wordt uitgesproken is het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg. In de periode 2000 - 2010 heeft een omslag plaatsgevonden in het door de provincie gevoerde volkshuisvestingsbeleid. Dit is geëvolueerd van door de provincie per gemeente toegekende woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001 tot 2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie en anderzijds Regionale woonvisies. Deze laatste opzet wordt ook middels de Provinciale Woonvisie 2010 - 2015 gecontinueerd: in de regionale woonvisies zal nadere concretisering van het volkshuisvestingsbeleid plaatsvinden.

De algemene doelstellingen op het gebied van wonen hangen nauw samen met het provinciaal beleid ten aanzien van herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de context van het woonbeleid ook bepaald door beleid op het gebied van levensloopbestendig wonen (wonen / welzijn / zorg) en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Volgens bevolkingsprognoses zal in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 gaan afnemen. Midden- en Noord-Limburg volgen later, te weten vanaf 2025 / 2029. In alle regio's staat hier een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. In de Provinciale Woonvisie is de woningbouwopgave per woonregio kwantitatief uitgewerkt. Een verdere diepgang moet door de samenwerkende gemeenten tot stand worden gebracht in regionale woonvisies. Ten aanzien van de woonregio Midden-Limburg Oost is in de Provinciale Woonvisie de volgende verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraad opgenomen (periode 2010 - 2030, in 1000-tallen woningen):

Woonregio	Woning- voorraad 1-1-2010	Huis- houdens 2020	Verwachte ontwikkeling voorraad 2010-2010	Huis- houdens 2030	Verwachte ontwikkeling voorraad 2020-2030	Harde plannen 1-1-2010
Midden- Limburg Oost	72	76	+4	76	0	3

Ten aanzien van deze woonregio, waar de gemeente Roermond deel van uitmaakt, worden de volgende algemene kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd:

Kwalitatieve opgave

De Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg zet in op sterke steden en vitaal platteland. Voor de regio betekent dit dat ingezet wordt op de versterking van de binnenstad van centrumgemeente Roermond en de leefbaarheid van de kernen op het platteland. Een regionaal streven daarbij is een migratiesaldo van nul.

De kwaliteit van de woningvoorraad wordt steeds belangrijker waardoor vernieuwing van de woningvoorraad noodzakelijk blijft. Herstructureringsmaatregelen (zoals sloop, verkoop en renovatie) zijn nodig om kwalitatieve mismatch tussen bestaande voorraad en behoefte te herstellen. Met de resterende groei van het aantal huishoudens wordt dan ook maximaal ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van die woningvoorraad.

De behoefte aan 'wonen met zorg' neemt toe. Zelfstandig wonen met zorg op afroep heeft de voorkeur (extramuralisering van de zorg). Levensloopbestendig bouwen vergroot de mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Aanvullend onderzoek naar de bestaande woningvoorraad zal verder inzicht bieden in deze kwaliteit waarbij initiatieven van mantelzorg worden ondersteund.

Kwantitatieve opgave

De regio heeft ten aanzien van de kwantitatieve opgave afwijkend van de prognoses en de daarbij behorende kwaliteitsslag een onderbouwde ambitie ten aanzien van wonen. Deze regionale ambities en omgevingsfactoren hebben naar verwachting van de regio een positiever effect op de ontwikkelingen van de woningbehoefte. Voor de komende planperiode wordt voor deze regio uitgegaan van een extra woningbehoefte van 500 woningen bovenop de prognoses van E,til. De regio hanteert een planmarge van 150% van de behoefte tot aan de huishoudenstop, dit is inclusief de extra behoefte met betrekking tot de ambities. De huidige planvoorraad past (geheel of gedeeltelijk) binnen de kwalitatieve woningbehoefte, doch de te omvangrijke planvoorraad zal binnen de regio gefaseerd worden opgepakt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014

De gemeente Roermond maakt deel uit van de volkshuisvestingsregio Midden-Limburg Oost en heeft samen met de gemeenten Maasgouw, Echt-Susteren, Roerdalen en Leudal een regionale woonvisie³ opgesteld. Deze is op 30 november 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Roermond vastgesteld. De nieuwe regionale woonvisie behelst het belangrijkste beleidsdocument waaraan nieuwe woningbouwplannen worden getoetst.

Kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio staan in deze visie centraal. Bij het opstellen van de regionale woonvisie is vooral gekeken naar de bestaande woningvoorraad en de planvoorraad, naast prognoses van de huishoudens en de bevolkingsgroei. Door de verschillende regiogemeenten is onder andere afgesproken dat:

- de regio een migratiesaldo van minimaal 0 hanteert;
- de netto toename 2.365 woningen bedraagt in de periode 2010-2014;

³ Companen (2 november 2010), *Regionale Woonvisie Midden-Limburg Oost 2010-2014*. Arnhem.

- de kwalitatieve invulling van plannen zal geschieden op basis van lokale behoefte uit het Woningmarktonderzoek;
- de regio inzet op bouwen voor zorgbehoevenden en starters;
- levensloopbestendig bouwen wordt gestimuleerd.

Specifiek voor de gemeente Roermond zijn de volgende visie en uitgangspunten geformuleerd:

- Het woningmarktonderzoek uit 2008 vormt de basis voor de nieuwbouw en herstructurering.
- De herstructureringsopgave dient te worden geconcretiseerd voor een periode van 10-15 jaar, waarbij onder meer de Sterrenberg en Tegelarijveld in beeld zijn.
- Op dit moment is er voor het stedelijk gebied sprake van een overcapaciteit aan plannen voor huurappartementen en grondgebonden rijwoningen in de koop. Voor wat betreft grondgebonden koopwoningen (twee onder een kap en vrijstaand) alsmede nultredenwoningen en koopappartementen bestaat er in meer of mindere mate ontwikkelruimte. Voor de kern Swalmen is er een overschot aan plannen voor grondgebonden koopwoningen en een tekort aan grondgebonden nultredenwoningen. Enige ontwikkelruimte is er voor koopappartementen. Voor de kernen Asenray, Boukoul en Swalmen zijn voldoende plannen beschikbaar.
- Er bestaat ruimte voor het introduceren/uitbouwen van wonen op of aan het water.

De woonvisie staat in het teken van de demografische ontwikkelingen, met name bevolkingskrimp en vergrijzing. De groei van het aantal inwoners in de regio neemt langzaam af. Daarnaast is er sprake van een beperkte toename van het aantal huishoudens in de regio, wat een gevolg is van gezinsverdunding. Deze ontwikkelingen hebben consequenties voor de groeiambitie van haar gemeente en haar kernen. In de Regionale Woonvisie is daarom een geactualiseerde woningbouwplanning opgenomen.

Op basis van de beleidsneutrale prognose van E,til en de regionale ambities wordt indicatief uitgegaan van een netto toevoeging van 2.365 woningen in de periode 2010-2014. Daarbij streeft de regio naar de realisatie van woningen die kwalitatief zo goed mogelijk aansluiten bij de lokale behoefte zoals beschreven in het woningmarktonderzoek. De doelgroepen starters/jongeren, mensen met een zorgbehoefte, statushouders, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners vragen om specifieke aandacht. Hierbij ligt een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij gemeenten en corporaties.

Ten behoeve van de regionale woonvisie heeft een grootschalige inventarisatie van de bestaande planvoorraad plaatsgevonden. In de regionale woonvisie wordt onderscheid gemaakt tussen de harde planvoorraad, de planvoorraad met verplichtingen en de overige planvoorraad:

Harde planvoorraad:

- juridische beschikbare (onherroepelijke) plancapaciteit en
- onherroepelijke bestemmingsplannen, met nog uit te werken (deel-)plannen.

Planvoorraad met contractuele verplichtingen:

- overeenkomsten (intentie-, samenwerkings-, realisatie en/of exploitatieovereenkomst),
- raads-, college- of mandaatbesluiten waarin medewerking is toegezegd of
- mondelinge (bestuurlijke) toezeggingen die niet meer terug te draaien zijn.

Overige planvoorraad:

- potentiële plancapaciteit.

De regio wenst een planvoorraad met een omvang van maximaal 150 % van de geraamde woningbouwbehoefte aan te houden. Dit is in feite een overcapaciteit van 50%. Een zekere mate van overcapaciteit in de planvoorraad is nodig om te kunnen reageren op actuele ontwikkelingen op de woonmarkt. De totale woningbouwbehoefte voor de gemeente Roermond wordt tot 2022 wordt geraamd op 3.457 woningen. Binnen de gemeente Roermond overschrijdt de totale voorraad aan harde en zachte plannen echter deze behoefte: de totale planvoorraad bedraagt 5.257 woningen. De planvoorraad dient derhalve afgebouwd te worden. Afgesproken is dat deze afbouw plaats zal vinden over de periodes 2010-2014, 2014-

2018 en 2018-2022 met respectievelijk 40% - 40% - 20%. Concreet betekent dit dat het aantal te realiseren woningen in de planperiode indicatief is bepaald op 889. De planvoorraad dient tot 2014 met 720 te worden verminderd.

De middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling is opgenomen onder de potentiële plancapaciteit. Aangezien het plan voorziet in een woning in een segment waar nog enige ontwikkelingsruimte voorhanden is (grondgebonden vrijstaande woningen) en het plan slechts in beperkte mate bijdraagt in de totale woningvoorraad is het plan passend binnen de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Parkeernota

In de Parkeernota van de gemeente Roermond (vastgesteld in juni 2006) zijn de landelijke parkeerkencijfers zoals deze zijn opgenomen in de CROW publicatie 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'⁴ ten aanzien van de Roermondse situatie geconcretiseerd. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen worden deze parkeernormen gehanteerd als minimumnorm voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor een gebouw of functie binnen een plangebied.

Ten aanzien van het parkeerbeleid in relatie tot woonfuncties wordt in de nota geopteerd voor een vraagvolgend parkeerbeleid. Dit betekent dat parkeerplaatsen in principe naar behoefte dienen te worden aangelegd en dat er een eerlijke verdeling van parkeerplaatsen moet plaatsvinden. Concreet betekent dit dat, binnen de bandbreedte die door het CROW is vastgesteld, voor woonfuncties de maximumwaarde van de parkeerkencijfers als norm wordt vastgesteld. Ten aanzien van de met voorliggend plan beoogde woningbouwontwikkeling betekent dit dat op het eigen terrein ten minste 2 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

3.4.2 Beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie'

Burgemeester en wethouders hebben in juni 2006 de beleidsregel 'aan huis gebonden beroepen en kleine economie' vastgesteld. In de beleidsregel wordt een onderscheid gemaakt tussen aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid, welke niet als aan huis gebonden beroep kan worden gekwalificeerd, maar hier in bepaalde gevallen wel mee kan worden vergeleken (de zogenaamde 'kleine economie').

De aan huis gebonden beroepen zijn rechtstreeks passend binnen de woonbestemming, mits de woonfunctie van het hoofdgebouw / perceel in overwegende mate behouden blijft. Voor de toepassing van de beleidsregel wordt de volgende definitie aangehouden: 'de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-) medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden gerekend de uitoefening van detailhandel'. De zogenaamde vrije beroepen, die onderdeel uitmaken van de aan huis gebonden beroepen, worden op grond van de jurisprudentie in ieder geval geacht binnen de woonbestemming te passen. Onder vrije beroepen worden onder meer begrepen de beroepen van een arts, advocaat, notaris of makelaar.

Overige bedrijvigheid, die niet valt onder de aan huis gebonden beroepen, maar die qua aard en omvang wel daarmee gelijk te stellen is, wordt in de beleidsregel aangemerkt als kleine economie. Deze activiteiten passen niet rechtstreeks binnen de woonbestemming. Er kan wel medewerking worden verleend aan dergelijke activiteiten als de ruimtelijke uitwerking overeenkomt met die van de aan huis gebonden beroepen. De uitoefening van deze beroepen mag immers niet ten koste gaan van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving. In de

⁴ CROW (september 2008), *Publicatie 182: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering*. Ede

beleidsregel zijn hiertoe voorwaarden opgenomen. Zo is onder andere bepaald dat geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu, door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk van de woning niet zodanig mag veranderen dat het gebouw zijn karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest, en mag er geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende activiteit die de verkeerssituatie ter plaatse onevenredig belast. Het beleid uit de beleidsregel is in de planregels van dit bestemmingsplan verwerkt. Middels een omgevingsvergunning kan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de planregels / beleidsregel, aan activiteiten die behoren tot de kleine economie medewerking verleend worden.

3.4.3 Gemeentelijke Monumenten- en archeologieverordening

In de Monumenten- en archeologieverordening 2011 is het gemeentelijk archeologie en monumentenbeleid vastgelegd. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de aanwijzing van panden tot gemeentelijk monumenten, en de wijze waarop subsidies worden toegewezen. In de verordening is daarnaast bepaald hoe in bestemmingsplannen omgegaan dient te worden met het aspect archeologie.

In door de gemeente vast te stellen of te wijzigen bestemmingsplannen dient een paragraaf opgenomen te worden waarin wordt aangegeven welke archeologische verwachting voor het plangebied geldt en welke eventuele maatregelen voor het behoud van eventuele archeologische relicten worden voorgeschreven. Voorafgaande aan grondwerkzaamheden dient in principe een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden waar uit moet blijken wat de archeologische verwachting is. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoek.

4 OMSCHRIJVING DEELASPECTEN

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet helder zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de beoogde functies. In dit kader is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel in oktober 2010 een verkennend bodemonderzoek⁵ conform de NEN5470 norm in het plangebied uitgevoerd.

Doel van dit onderzoek is ter plaatse van het bouwterrein een indruk te krijgen van de actuele kwaliteit van de bodem en of de bodemkwaliteit beperkingen oplegt aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

VOORONDERZOEK

Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek dat is uitgevoerd conform de NVN5725 norm is geconcludeerd dat het plangebied als onverdacht kan worden beschouwd voor wat betreft het voorkomen van bodemverontreiniging, met uitzondering van het voorkomen van verhoogde gehalten aan zware metalen in de bodem als gevolg van diffuse bodemverontreiniging. Op basis van deze conclusie is gekozen voor de onderzoeksstrategie voor onverdachte locaties.

VERKENNEND ONDERZOEK

Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een twaalfal boringen uitgevoerd. In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan puin en/of kooltjes waargenomen. Op basis van de analyseresultaten van de genomen monsters kan worden geconcludeerd dat de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) licht is verontreinigd met cadmium, kobalt, lood, zink en/of PAK. In de ondergrond overschrijdt het gehalte aan koper de achtergrondwaarde. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond.

Zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de bodemfunctieklasse wonen. Gezien de aangetroffen gehalten is er vanuit de Wet bodembescherming echter geen reden tot nader of aanvullend onderzoek.

ASBEST IN DE BODEM

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie welke conform de NEN5707 is uitgevoerd, en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbest verontreiniging op de locatie te verwachten. In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

CONCLUDEREND

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen milieuhygiënische belemmeringen bij het geplande gebruik van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Op basis van het historisch vooronderzoek, evenals de bevindingen tijdens de veldwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat onderhavige locatie als 'niet-asbest verdacht' kan worden beschouwd. Aanvullende maatregelen worden hierdoor niet noodzakelijk geacht.

4.1.2 Geluid

Gezien het feit dat er een geluidsgevoelig object (woning) wordt gerealiseerd is het van belang te inventariseren of er relevante geluidsbronnen binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn.

⁵ MAH (2009), *Verkennd bodemonderzoek Walbreukergraaf 10 te Roermond (Rapportnr. 318THE/10/R1)*. Heel.

Relevante geluidsbronnen kunnen in voorliggend geval wegen, spoorwegen, inrichtingen en/of bedrijventerreinen zijn.

WEGVERKEERSLAWAAI

De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid (onder andere) veroorzaakt door (spoor)wegverkeer het woonmilieu of andere geluidsgevoelige functies mag belasten. Conform deze wet kennen bepaalde openbare wegen een onderzoekszone. Binnen deze zones moet bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies onderzoek worden gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen.

Conform de bepalingen van deze wet worden voor nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom de volgende eisen gesteld aan de als gevolg van wegverkeerslawaaai optredende gevelbelastingen:

- | | | |
|-------------------------------|-------|-----------------|
| - voorkeursgrenswaarde: | 48 dB | (art. 82 lid 1) |
| - maximale ontheffingswaarde: | 63 dB | (art. 83 lid 2) |

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de grond van de Wet geluidhinder gezondeerde Maastrichterweg, welke zich op een afstand van circa 80 meter van het plangebied bevindt. Door de gemeente Roermond is de geluidsbelasting met behulp van de standaard rekenmethode II indicatief bepaald. Uit deze berekening blijkt dat de akoestische belasting als gevolg van het wegverkeerslawaaai op de toekomstige woning ten hoogte 50 dB zal bedragen. Dientengevolge zal de Lden inclusief de aftrek ex. art. 110g van de Wet geluidhinder maximaal 45 dB bedragen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal derhalve niet worden overschreden.

SPOORWEGLAWAAI

Het plangebied is eveneens gelegen binnen de geluidszone van een op grond van de Wet geluidhinder gezondeerde spoorweg. Dit is het baanvak 830 (Roermond-Echt). Uit het Besluit geluidhinder volgt dat de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen als gevolg van spoorweglawaaai ten hoogste 55 dB mag bedragen.

Uit de indicatieve berekening welke door de gemeente Roermond is uitgevoerd blijkt dat de akoestische belasting op de gevel als gevolg van het spoorweglawaaai maximaal 52 dB zal bedragen. Bij deze berekening is geen rekening gehouden met de afschermende werking van de tussen het plangebied en het spoor gelegen woningen. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB zal ter plaatse van de toekomstige woning derhalve niet worden overschreden.

INDUSTRIELAWAAI

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezondeerd industrieterrein. Het aspect industrielawaaai is derhalve niet van toepassing. Evenmin is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van een grond van de Wet milieubeheer vergunningsplichtige of meldingsplichtige inrichting.

CONCLUDEREND

Met in achtneming van bovenstaande vormt het aspect akoestiek geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen

aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit *niet in betekenende mate bijdragen* en de Regeling *niet in betekenende mate bijdragen*.

TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen welke de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het volgen van vrijstellingsprocedures en het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- § er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- § het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- § het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- § het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIET IN BETEKENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof als NO₂.

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

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan voorziet in de oprichting van 1 woning. Hiermee blijft het plan ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

4.1.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- § ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- § rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een wettelijk kader wordt gevormd door geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast kunnen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij afstandseisen gelden met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het plangebied zullen zich geen inrichtingen of bedrijven (mogen) vestigen welke onder deze regelingen vallen. Evenmin is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van een dergelijke zone of inrichting.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlands Gemeenten⁶. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven gelegen op het bedrijventerrein beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van dit terrein. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen gelegen welke van nadelige invloed kunnen zijn op het leefklimaat ter plaatse. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig welke milieuhinder kunnen veroorzaken in het plangebied, of wiens bedrijfsruimte als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal worden beperkt. Concluderend kan derhalve gesteld worden dat het aspect milieuzonering de planontwikkeling dan ook niet belemmert of beperkt.

4.2 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen maar ook bij transportassen (spoor, weg, water) en buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een bedrijfsgebouw of een sporthal wordt daarbij in algemeenheid beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Een bedrijfsgebouw of een sporthal wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich een jaar lang permanent en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle bron bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Volgens de Risicokaart Limburg⁷ zijn er geen bedrijven in de omgeving die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan de plannen kunnen opleggen. Op circa 480 meter van het plangebied is het LPG-tankstation aan de Maastrichterweg 3a gelegen. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour) en het invloedsgebied 150 meter van dit tankstation strekken zich niet uit tot over de locatie. Het plangebied is ook niet gelegen binnen het invloedsgebied van verder weg gelegen risicovolle inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is.

TRANSPORTASSEN

Uit de gegevens van de Risicoatlas Wegtransport⁸, de Risicoatlas Spoor⁹ en de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland¹⁰ blijkt tevens dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een (water-, spoor-)weg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor

⁶ VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

⁷ www.limburg.nl/risicokaart (november 2010)

⁸ Aviv (24 maart 2003), *Risicoatlas Wegtransport Gevaarlijke Stoffen*. Enschede.

⁹ Ministerie V&W (13 juni 2001), *Risicoatlas Spoor; vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan*. Den Haag.

¹⁰ Aviv (20 februari 2003), *Risicoatlas Hoofdvaarwegen*. Enschede.

gevaarlijke stoffen. Op circa 350 meter ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Roermond – Sittard waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6} -contour) van deze spoorlijn overlapt het plangebied niet. De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van voornoemde spoorlijn.

BUISLEIDINGEN

Volgens de Risicokaart Limburg¹¹ zijn er geen buisleidingen in de omgeving die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan de plannen kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

VERANTWOORDING VAN HET GROEPSRISICO

De zone vanaf 300 meter vanaf genoemde spoorlijn omvat het 1% letaliteitsgebied van het gebied waar de effecten van een toxische gaswolk nog significant aanwezig kunnen zijn. Conform de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelden binnen dit gebied geen gebruiksbeperkingen. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert namelijk slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Door de ontwikkeling van het plangebied treedt er geen significante toename op van het groepsrisico.

Schuilen in de woning is in beginsel de beste manier om een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen op voornoemde spoorlijn te overleven.

Om de veiligheid binnen het plangebied te verhogen dient de woning uitgevoerd te worden met een afsluitbare ventilatie. De vluchtmogelijkheden dienen van de risicobron af gesitueerd te worden.

CONCLUDEREND

Met betrekking tot externe veiligheid zijn er geen knelpunten voor de ontwikkeling van het plangebied. De woning dient uitgevoerd te worden met een afsluitbare ventilatie en de vluchtmogelijkheden dienen van de risicobron af gesitueerd te worden.

4.3 Waterhuishouding

WATEROVERLEG

Het onderhavig project voorziet in de realisatie van circa 550m² verhard oppervlak. Gelet op het oppervlak van het plangebied heeft het plangebied niet te worden aangemeld bij het Waterschap Roer en Overmaas ter verkrijging van een positief wateradvies. De gemeente Roermond is in deze derhalve de toetsende instantie

WATERBELEID

Nationaal bestuursakkoord water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21^{ste} eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse te worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

¹¹ Provincie Limburg, *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht. (oktober 2010)

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan bovengenoemde strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een grondwaterwin- of beschermingsgebied of bodembeschermingsgebied. Het project is wel gelegen in een boringsvrije zone (Roerdalslenk). In het plangebied bevinden zich geen primaire wateren of zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap.

Bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'¹². Gemeentes dienen volgens het POL2006 in hun Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) aan te geven welke afkoppelingsstrategie wordt gevolgd en hoe daarbij tot een doelmatighedsafweging wordt gekomen.

Beleid gemeente Roermond

Het beleid van de gemeente Roermond is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Tevens is in de bouwverordening opgenomen dat op eigen terrein hiervoor voorzieningen moeten worden getroffen.

HUIDIGE SITUATIE

Bodemverontreiniging

Uit het door Milieutechnisch Adviesbureau Heel in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van het toekomstige beoogde gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

Bodemopbouw en geohydrologie

De maaiveldhoogte van de locatie bedraagt circa 20 m+ NAP. Uit de bodemkaart van Nederland blijkt dat het plangebied en zijn omgeving vanwege de ligging in stedelijk gebied niet zijn gekarteerd. Uit extrapolatie van kaartgegevens kan echter worden afgeleid dat de bodem van het plangebied kan worden gerekend tot de Hoge Bruine Enkeerdgronden. Deze bodems zijn gevormd in lemig fijn zand.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 17 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 2 a 3 m-mv zou bevinden. De geohydrologische opbouw van de bodem in Midden-Limburg wordt in belangrijke mate bepaald door een zuid-zuidoost lopend breukensysteem. De drie hoofdbreuken zijn de Feldbiss, de Peelrandbreuk en de Tegelenbreuk. Zoals aangegeven is het plangebied gelegen in de Roerdalslenk.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

¹² Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

Afwatering

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Al het hemelwater dat in het plangebied valt infiltreert in de huidige situatie direct in de bodem. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem overal in het plangebied voornamelijk bestaat uit matig fijn zand. Gelet op deze samenstelling is de bodem geschikt voor infiltratie.

TOEKOMSTIGE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE

Het merendeel van het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt in Limburg, wordt via het rioolstelsel afgevoerd. Daarom hebben de gezamenlijke waterbeheerders (provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, Waterschap Peel en Maasvallei en Rijkswaterstaat) de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'¹³ opgesteld. Op basis van deze brochure kan bepaald worden hoeveel en op welke manier regenwater op een verantwoorde wijze van de riolering afgekoppeld kan worden en afgevoerd kan worden naar beek en bodem. Bij het afkoppelen van regenwater wordt erop gelet dat hemelwater schoon blijft en dat regenwater dat licht verontreinigd is, gezuiverd wordt. Het uitgangspunt is om al het verharde oppervlak af te koppelen. De waterbeheerders hanteren ten aanzien van de afkoppeltechnieken de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren (conform het Waterbeheer 21e eeuw).

Waterkwaliteit

De waterbeheerders hanteren ten aanzien van de afkoppeltechnieken de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen, afvoeren (conform het Waterbeheer 21^e eeuw). Bij verhardingen in nieuwe en bestaande woonwijken gaat de voorkeur van het Waterschap uit naar bovengrondse open systemen met bodemfilter (bijvoorbeeld een Wadi). In deze voorzieningen worden de verontreinigingen in de bovengrond gebonden. Door de toplaag af en toe te vervangen kan er geen bodem- of grondwaterverontreiniging plaatsvinden. Het hemelwater dat niet kan worden geïnfiltreerd mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater, dus door middel van een dynamische buffer. Acceptabel is waterdoorlatende verhardingen met zuiverende werking, ondergronds infiltreren met bodemfilter of boven- en ondergronds infiltreren zonder bodemfilter. Door het waterschap wordt diepte-infiltratie afgeraden.

Waterkwantiteit en gekozen afwateringssysteem

In het plangebied zal één vrijstaande grondgebonden woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. Thans is nog onduidelijk hoeveel procent van de kavel ten behoeve van de realisatie van de toekomstige woning daadwerkelijk verhard zal worden. Het maximaal toekomstige verhard oppervlak kan wel als volgt worden benaderd: in de toekomstige situatie zal één vrijstaande grondgebonden woning met bijbehorende (parkeer)voorzieningen (op eigen erf) worden gerealiseerd. Conform de bouwregels van voorliggend bestemmingsplan mag maximaal 50% van het circa 900 m² grote bouwvlak worden bebouwd. Dit betekent dat maximaal 450 m² bebouwing zal worden opgericht. Ten aanzien Daarnaast kan er worden uitgegaan van een erf verharding van maximaal 100 m² (uitgaande van een brede en lange oprit en een fors terras). Er zal dus op het perceel in de toekomstige situatie maximaal ca. 550 m² verharding worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.

Al het verhard oppervlak zal van het vuilwaterriool (droogweerafvoer) afgekoppeld dienen te worden. Volgens de recentelijk door het Waterschap Roer en Overmaas vastgestelde notitie "Taakopvatting watersysteembeheer" dient het afwateringssysteem gedimensioneerd te worden op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten) met een doorkijk naar T=100 (45 mm in 30 minuten).

Op het perceel zal een infiltratievoorziening in bijvoorbeeld de vorm van enkele infiltratiekratten, een infiltratiesloot of infiltratievijver worden aangelegd ten einde een bui van T=25 op eigen terrein te kunnen bergen. Gelet op het oppervlak van het perceel is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De infiltratievoorzieningen zullen, rekening houdend met de doorlatendheid van de grond, gedimensioneerd worden op een bui van T=25. Daarnaast dient de infiltratievoorziening over een zodanige leeglooptijd te beschikken dat deze binnen 24 uur

¹³ Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar beek en bodem*. Maastricht.

weer gereed is voor een nieuwe maatgevende bui van T=25. Het water dat als gevolg van een bui groter dan T=25 niet in de infiltratievoorziening kan worden opgevangen zal over het maaiveld afstromen. Daarbij dient het maaiveldverloop zodanig te worden ingericht dat dit niet zal leiden tot overlast in de woning of op naburige erven. Wateroverlast als gevolg van een bui groter dan T=25 valt dan niet te verwachten.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling dient tijdig aangegeven te worden welke hemelwaterbergende voorzieningen zullen worden aangelegd. Daarbij zal een capaciteitsberekening van het bergend vermogen dienen te worden overlegd.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

4.4 Archeologie

ARCHEOLOGIE

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient voldoende duidelijk te zijn dat door de middels het plan beoogde ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. In dit kader is op basis van het in 2010 vigerende archeologiebeleid door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en verkennend/karterend booronderzoek in het plangebied uitgevoerd¹⁴.

Middels het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel voor het plangebied opgesteld. Dit verwachtingsmodel is middels een verkennend/karterend booronderzoek getoetst. Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat voor het plangebied een lage verwachtingswaarde geldt voor het voorkomen van resten uit het Paleolithicum, een middelhoge verwachtingswaarde voor de periode Mesolithicum - Romeinse tijd en een hoge verwachtingswaarde voor de periode Middeleeuwen - Nieuwe tijd.

Tijdens het booronderzoek zijn in het plangebied in totaal 5 karterende boringen gezet. Hierbij zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Het gaat om materiaal uit de Nieuwe tijd, afkomstig uit de bouwvoor en de laag vlak daaronder. De aangetroffen resten komen overeen met de hoge verwachting voor de nieuwe tijd voor het plangebied. Op basis van het booronderzoek dient de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied te worden gehandhaafd.

Het archeologisch rapport "Archeologische bureauonderzoek en karterend booronderzoek plangebied Walbreukergraaf/Egelbroek" is d.d. 17 november 2010 door het college vastgesteld.

Op basis van dit rapport wordt een vervolgonderzoek verplicht gesteld. Volgens de archeologische monumentenzorg cyclus dient dan proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Gezien de beperkte oppervlakte van het plangebied wordt geadviseerd om geen proefsleuvenonderzoek uit te voeren maar over te gaan tot het verplichten van vervolgonderzoek in de vorm van een definitieve opgraving. Proefsleuven zijn namelijk van een gelijksoortige grootte als een opgraving van het gebied. De opgraving kan in de vorm van een archeologische begeleiding plaatsvinden. Dat wil zeggen archeologisch onderzoek doen tijdens de aanleg van de bouwput(ten).

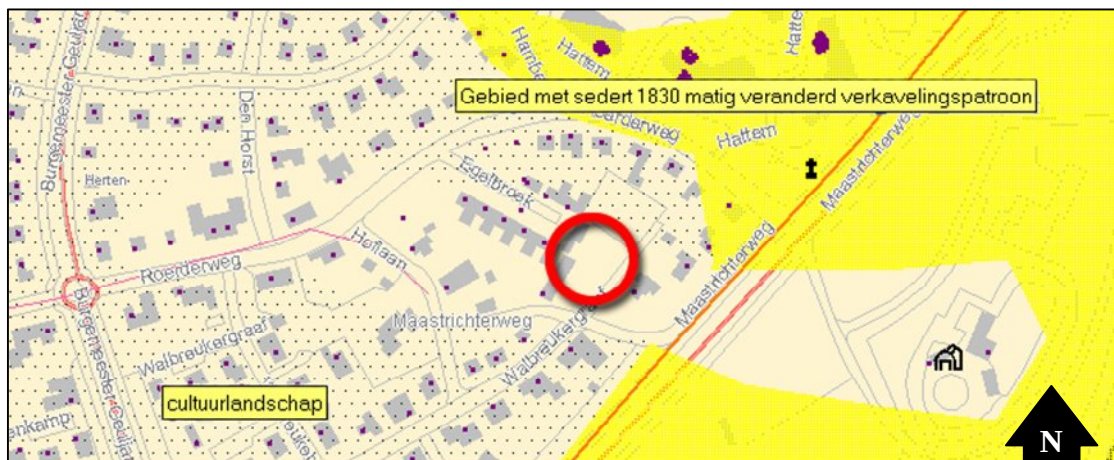
Op 7 juli 2011 heeft de Raad de nieuwe Archeologienota 2011 vastgesteld. Op basis van de beleidskaart behorende bij deze nota is het plangebied op de kaart gelegen in een gebied dat is gekwalificeerd als "Historische Kern". De bestemmingsplanregels "Waarde Archeologie historische kern" zijn dan van toepassing. Om de in het plangebied eventueel aanwezige

¹⁴ Econsultancy (september 2010), Archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek Plangebied Walbreukergraaf / Egelbroek te Roermond (rapportnr. 10061509). Swalmen

waarden te beschermen is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie historische Kern' opgenomen.

4.5 Cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Uit gegevens van de Provincie Limburg¹⁵ (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt dat het plangebied gelegen is binnen een gebied dat deels wordt aangemerkt als cultuurlandschap. Van een in zijn historische context herkenbaar cultuurlandschap is echter ter plaatse geen sprake. De boerderij gelegen aan de Walbreukergraaf nr. 10 is aangewezen als gemeentelijk monument. De voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft echter geen invloed op dit monument. Door de beoogde planontwikkeling gaan derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren.



Figuur 4.1: cultuurhistorische elementen in en om het plangebied

4.6 Flora en Fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. Dit betekent concreet dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora en faunawet.

In dit kader is door Econsultancy in augustus 2010 een quickscan flora en fauna¹⁶ in het plangebied uitgevoerd. In deze quickscan is een inschatting gemaakt of er in het plangebied planten of diersoorten aanwezig dan wel te verwachten zijn, die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben.

Dit onderzoek bestaat uit twee onderdelen. In de eerste plaats is middels een gegevensanalyse (bureauonderzoek) nagegaan welke bijzondere planten en diersoorten er voor kunnen komen in het plangebied. Daarnaast heeft op 11 augustus 2010 een veldbezoek plaatsgevonden. Tijdens het veldbezoek werd vastgesteld dat de beplanting en schuur / berging onderkomen kunnen bieden aan algemene broedvogels als de roodborst, winterkoning en merel.

¹⁵ Provincie Limburg (december 2009), *Cultuurhistorische Waardenkaart*, www.limburg.nl/cultuurhistorie. Maastricht.

¹⁶ Econsultancy (augustus 2010), *Quickscan Flora en Fauna Walbreukergraaf / Egelbroek te Roermond, gemeente Roermond*. Boxmeer.

Indien de beplanting en de schuur / berging buiten het broedseizoen worden verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Het broedseizoen kent geen vaste periode, dus ook buiten de periode half maart - half augustus kunnen broedgevallen aanwezig zijn. Het is derhalve van belang dat de locatie kor voorafgaand aan de werkzaamheden wordt geïnspecteerd op de aanwezigheid van nesten door een deskundige.

Ondanks dat het schuurtje niet geschikt is als vaste rust of verblijfplaats is het niet uit te sluiten dat een individuele vleermuis incidenteel van de opstal gebruik maakt om te rusten. In het geval van de onverhoopte aanwezigheid van een individu dient een ter zake kundige op het gebied van vleermuizen te worden geraadpleegd.

Ten slotte kan het plangebied incidenteel onderkomen bieden aan algemene amfibie- en zoogdiersoorten als de bruine kikker, gewone pad, konijn, mol of egel. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikte habitat, of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

In de quickscan is tevens beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de overige natuurwetgeving beschermd zijn, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied, het Roerdal, ligt op circa 150 meter afstand ten noorden van het plangebied. Het meest nabijgelegen EHS onderdeel bevindt zich ca. 250 m ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft het zuidelijk deel van het stadspark aan de zuidzijde van de provinciale weg N271. De EHS zal niet worden aangetast door de in het plangebied voorziene woningbouwontwikkeling. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Concluderend kan dan ook gesteld worden dat er vanuit het aspect ecologie geen randvoorwaarden zijn ten aanzien van voorliggend plan bestaan. Wel geldt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat alle handelingen, die nadelig zijn voor de flora en fauna en die niet nodig zijn om het beoogde doel te verwezenlijken, achterwege gelaten moeten worden. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet behoeft niet te worden aangevraagd. Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden dient het plangebied geïnspecteerd worden op de aanwezigheid van vleermuizen en (de nesten van) broedvogels.

4.7 Verkeersstructuur

4.7.1 Ontsluiting en verkeersklimaat

Het plangebied zal in de toekomstige situatie worden ontsloten via de Walbreukergraaf. De Walbreukergraaf is een woonstraat welke aanhaakt op de Roerderweg. De Walbreukergraaf is gelegen in een 30 km gebied. Ter hoogte van het plangebied bestaat het doorgaande deel van de straat uit een rijstrook van circa 4 meter breed, waarlangs aan één zijde een verhoogd trottoir is gelegen. Daarnaast kent de Walbreukergraaf ter hoogte van het plangebied twee afsplitsingen, welke beide bestaan uit een enkele rijstrook zonder voet of fietspaden. Een van deze afsplitsingen vormt de westelijke plangrens. De Walbreukergraaf kent een lage verkeersintensiteit. Voorliggend plan voorziet in de oprichting van een woning. Deze woning zal slechts een beperkt aantal verkeersbewegingen genereren. Derhalve zal onderhavig planvoornemen geen (negatieve) invloed hebben op de verkeersintensiteit van de Walbreukergraaf, de Roerderweg en de hiermee samenhangende verkeersveiligheid.

Het plangebied wordt aan de westelijke zijde gedeeltelijk begrensd door de Egelbroek. In de huidige situatie wordt het plangebied nog afgeschermd van de Egelbroek door het in de westelijke plangrens gelegen schuurtje. Dit schuurtje zal ten behoeve van de toekomstige

ontwikkeling worden gesloopt. Hier zal echter geen uitrit worden gerealiseerd. Voorliggend plan heeft derhalve geen invloed op de verkeerskundige situatie aan de Egelbroek.

In het plangebied zelf zijn in de huidige situatie geen openbare wegen aanwezig. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zullen in het plangebied ook geen openbare wegen worden aangelegd. De ontwikkeling van het perceel heeft derhalve geen invloed op de bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied.

4.7.2 Parkeren

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de herbouw van de woning niet onevenredig worden beïnvloed. Het plan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeren dient derhalve in principe plaats te vinden op eigen terrein. In paragraaf 3.4.1 is reeds aangegeven dat de gemeente Roermond de landelijke parkeernormen zoals deze zijn opgesteld door het CROW naar de Roermondse situatie heeft geconcretiseerd. Dit betekent dat in onderhavige situatie voorzien dient te worden in minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Middels een (in pandige) garage, een carport en / of een oprit zal de woning aan deze parkeervraag voldoen. Omdat de uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein per definitie geen 100 % bedraagt, worden ten aanzien van deze parkeerplaatsen berekeningsaantallen gehanteerd, welke afwijken van het theoretische parkeeraanbod. De volgende factor is daarbij leidend:

- Enkele garage zonder oprit	0,8	(oprit minimaal 5,0 meter diep)
- Lange oprit zonder garage of carport	1,0	(oprit minimaal 10,0 meter diep)
- Dubbele oprit zonder garage	1,7	(oprit minimaal 4,5 meter breed)
- Garagebox zonder oprit (bij woning)	0,4	
- Garagebox (niet bij woning)	0,5	
- Garage met enkele oprit	1,0	(oprit minimaal 5,0 meter diep)
- Garage met lange oprit	1,3	(oprit minimaal 10,0 meter diep)
- Garage met dubbele oprit	1,8	(oprit minimaal 4,5 meter breed)

Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om in de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. De parkeerbalans in de omgeving van het plangebied wordt door de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet in onevenredige of in bezwaarlijke mate beïnvloed.

4.8 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt een rioolwatertransportleiding welke in beheer en onderhoud is van de gemeente Roermond. Bij de toekomstige in het plangebied geprojecteerde ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van deze leiding.

In voorliggend bestemmingsplan is middels de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' rekening gehouden met de belangen welke samenhangen met de rioolwatertransportleiding. In principe mogen binnen een zone van 3,10 meter uit het hart van de leiding geen grondverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd. Binnen deze zone geldt dan ook een bouwverbod. Voor de zone gelegen tot 5,10 meter uit het hart van de leiding geldt eveneens een bouwverbod. Hiervan kan middels een omgevingsvergunning echter worden afgeweken, mits aanvullende maatregelen worden genomen ter bescherming van de rioolwatertransportleiding. In de realisatieovereenkomst welke is afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer is overeengekomen dat in overleg met de gemeente en voor rekening van de initiatiefnemer, over de gehele lengte van de bebouwing die dicht bij het hart van de leiding is gelegen dan 5.10 m een grondkerende constructie in de vorm van een damwand zal worden gerealiseerd en in stand gehouden. Deze grondwerende constructie dient op minimaal 1 meter uit het hart van de leiding te worden aangelegd. Op deze wijze is de bescherming van de leiding naar het oordeel van de gemeente Roermond in voldoende mate geborgd.

5 PLANBESCHRIJVING

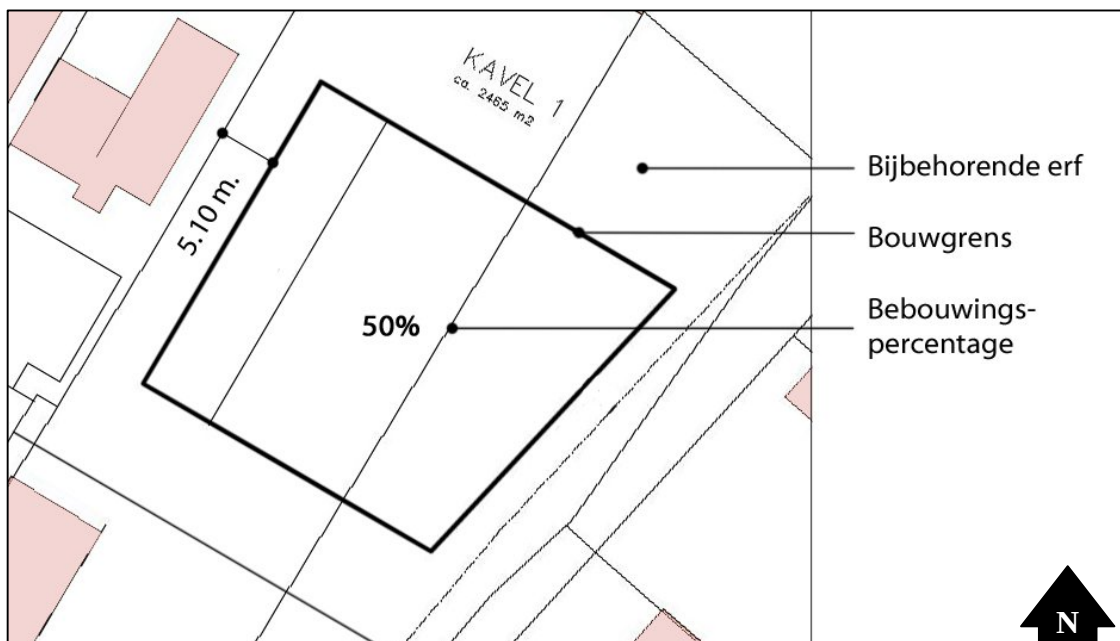
5.1 Uitgangspunten doelstellingen van het plan

De in het plangebied beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning op een perceel gelegen tussen de Egelbroek en Walbreukergraaf. Doelstelling van het plan is tot een kwalitatief hoogwaardige invulling te komen van het betreffende perceel. Door de aan de Egelbroek grenzende schuur te slopen, in hiervoor in de plaats een vrijstaande woning te realiseren, zal de uitstraling van het perceel naar haar omgeving verbeteren en wordt het ter plaatse heersende straatbeeld afgerond.

5.2 Ruimtelijke hoofdopzet

ONTWERP, BOUWHOOGTE EN BEBOUWINGSOPPERVLAK

Een definitief ontwerp van de toekomstige woning is nog niet voorhanden. Ten aanzien van de toekomstige woning zijn wel stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld, welke zijn opgenomen in de regels van dit plan. In onderstaande figuur is een afbeelding van het toekomstige bouwvlak in het plangebied opgenomen. De bouwmassa zal binnen dit vlak moeten worden gesitueerd. Het bouwvlak is ruim gedimensioneerd, maar kent een maximaal bebouwingspercentage van 50%.



Figuur 5.1: bouwvlak van de toekomstige woning aan de Egelbroek / Walbreukergraaf

De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 7 meter. De hoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 meter bedragen. Zowel hoofd als bijgebouwen dienen te worden afgedekt met een plat dak. Qua architectuur zal de woning aan moeten sluiten bij de bestaande bebouwing aan de Egelbroek en Walbreukergraaf. In een bestemmingsplan mogen geen bouwregels van architectonische aard worden opgenomen. Het ontwerp van de toekomstige woning zal alvorens de omgevingsvergunning ten behoeve van de oprichting van de woning kan worden afgegeven moeten worden goedgekeurd door de Commissie Beeldkwaliteit.

LICHT/LUCHT EN PRIVACY

Door de realisatie van de woning dient te worden voorkomen dat bij de bestaande omliggende bebouwing een gebrek aan lichtinval, een gebrek aan buitenlucht en gebrek aan privacy ontstaat.

De woning zal op enige afstand tussen de bestaande bebouwing worden opgericht. Het bouwvlak is geprojecteerd op 3,50 meter uit de westelijke en 5 meter uit de oostelijke perceelsgrens. De dichtst bij gelegen woonbebouwing bevindt zich nabij de westelijke plangrens, op een afstand van circa 6 meter tot het bouwvlak. De zijgevel van deze woning is georiënteerd op het plangebied. Ter hoogte van de voor- en achterzijde van de bestaande woningen in de omgeving van het bouwperceel verandert er niets. De afstand van 6 meter is ruim voldoende om voldoende lichtinval en buitenlucht te garanderen. Ook de privacy van de omwonenden wordt, gelet op deze afstand en gelet op de toegestane bouwhoogte van de nieuw op te richten woning, niet in bezwaarlijke mate verstoord.

6 PLANOPZET

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten geschetst. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze planregels.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een attractief en kwalitatief hoogwaardig woonomgeving ter plaatse van de inbreidingslocatie. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien voorgenomen planontwikkeling een projectmatig karakter heeft, dient dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter met een beperkte flexibiliteit te geven. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor alle belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

Voor het gehele plangebied geldt slechts een bestemming, waarin niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De keuze voor deze regeling is onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte en gewenste ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheden die zij daarbij noodzakelijk acht.

De planregels en verbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVB2008). Uitgangspunt hierbij is, doormiddel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke verbeelding, te komen tot een zo goed als mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals dit is aangeduid in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0957.BP00000203.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming van de bestemming en de kleur van deze bestemming zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008).

6.2.3 Planregels

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven. De regels behorende bij het bestemmingsplan 'Walbreukergraaf Egelbroek' zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- § Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels'
- § Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels'
- § Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'
- § Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels'

De regels worden in het hierna volgende deel van deze paragraaf nader toegelicht.

Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn twee artikelen te onderscheiden:

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De gronden gelegen in het plangebied kennen een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de toegekende bestemming direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke overigens niet alleen aan de regels van een bestemmingsplan, maar ook dient te voldoen aan onder meer de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008 en het handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Roermond wordt in voorliggend bestemmingsplan de bestemming Wonen gehanteerd. De gronden bestemd voor Wonen mogen gebruikt worden voor wonen met de daarbij behorende wegen, paden, tuinen, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies.

§ Bestemmingsomschrijving:

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

§ Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

§ Afwijken van de bouwregels:

Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Per onderdeel wordt aangegeven waarvan en tot in welke mate afwijking kan worden verleend.

§ Specifieke gebruiksregels:

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

§ Afwijken van de gebruiksregels:

Middels een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. De omgevingsvergunning dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een bestemmingsplanherziening.

Leiding - Riool (artikel 4):

Langs de oostelijke grens van het perceel loopt een rioolwatertransportleiding. Ten einde deze leiding te beschermen is in voorliggend bestemmingsplan aan deze leiding en zijn bijbehorende beschermingszone de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' toegekend.

Waarde - Archeologie (artikel 5):

Uit het archeologisch vooronderzoek zoals dit in het plangebied is uitgevoerd is gebleken dat archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied noodzakelijk is. Middels de dubbelbestemming Waarde - Archeologie wordt verzekerd dat het betreffende vervolgonderzoek wordt uitgevoerd, alvorens de gronden in het plangebied ten behoeve van de toekomstige bebouwing worden geroerd.

Algemene regels

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6):

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

Algemene gebruiksregels (artikel 7):

Deze bepaling is een rechtstreekse uitwerking van het in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verbod gronden of bouwwerken te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8):

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel in welke gevallen kan worden afgeweken

Algemene wijzigingsregels (artikel 9):

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige wettelijke regels (artikel 10):

Dit artikel bevat een bepaling omtrent de verhouding tussen de regels van voorliggend bestemmingsplan, en overige wettelijke bepalingen. Daarnaast zijn in dit artikel regels opgenomen omtrent het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein aanwezig dient te zijn.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' bevat de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 11):

In dit artikel is het overgangsrecht opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 12):

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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 in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- § het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- § het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- § het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De voorliggende partiële herziening heeft betrekking op een particulier initiatief voor de realisatie van één vrijstaande woning. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een realiseringsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het project en het kostenverhaal. Het gehele project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd.

Omdat het bestemmingsplan slechts betrekking heeft op de realisatie van één woning en derhalve geen percentage woningbouwcategorieën bevat, is het niet mogelijk om door middel van een exploitatieplan nadere eisen te stellen aan de uitvoerbaarheid. Om dezelfde reden is het ook niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen.

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

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

Aangenomen kan worden dat er geen overwegende maatschappelijke bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling van één vrijstaande woning op het perceel aan de Egelbroek / Walbreukergraaf: de voorgenomen ontwikkeling van de woningen heeft geen negatieve gevolgen welke de realisatie van het plan onaanvaardbaar maken. Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend die de uitvoering van het plan niet rechtvaardigen. Derhalve is het niet bezwaarlijk het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de gewenste ontwikkeling te herzien.

7.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform de belangenstaten van Rijk en provincie is ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan geen vooroverleg opgestart. Gelet op de beperkte toename van het verhard oppervlak als gevolg van de middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling is het plan niet aangemeld bij het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. Bij de dimensionering van de toekomstige hemelwaterbergende voorzieningen is rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals het Waterschap Roer en Overmaas deze ten aanzien van deze voorzieningen hanteert.

7.2.2 Zienswijzenprocedure

Ten aanzien van de zienswijzenprocedure wordt verwezen naar het in de ingebonden bijlage 1 opgenomen 'Nota van zienswijzen'.

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Walbreukergraaf Egelbroek

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Walbreukergraaf Egelbroek heeft vanaf 31 augustus 2011 gedurende zes weken tot en met 11 oktober 2011 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie 30 augustus 2011 op de Gemeentepagina in de Trompetter en op www.roermond.nl en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	NAAM	ADRES	DATUM INGEBOEKT
1.	R. Geurtz en M. Consten	Egelbroek 7 6041 SX Roermond	10 oktober 2011

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben bij brief van 6 september 2011 kenmerk: 2001/50451 aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie daarop.

Zienswijze nummer 1

Insprekers geven aan te concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan het initiatief vormt tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Standpunt:

Het gestelde door inspreker is juist. Om te komen tot een bestemmingplan dient eerst een ontwerp ter inzage te worden gelegd. Daarna besluit de gemeenteraad over vaststelling van het plan.

De zienswijze leidt niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze nummer 2

Aangegeven wordt dat inzake de begrenzing van het plangebied het gestelde in de bekendmaking niet in overeenstemming is met hetgeen gesteld wordt in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Standpunt:

Het plangebied is gelegen op de gronden kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie C, nummers 3630 en 6694 beide gedeeltelijk. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de Walbreukergraaf. De tuinen en bijgebouwen van de woningen aan de Roerderweg vormen de noordelijke plangrens. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Egelbroek. Per abuis is de oostelijke en de westelijke plangrens in de bekendmaking omgedraaid.

Onderdeel van het bestemmingsplan is de verbeelding, hetgeen juridisch leidend is, hieruit is exact af te leiden om welke gronden het in casu gaat. Ook is in de toelichting een luchtfoto opgenomen van het plangebied en een afschrift van het kadaster waaruit duidelijk is op te maken wat het plangebied is.

De zienswijze leidt niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze nummer 3

Insprekers verwijzen naar het houten schuurtje dat gelegen is in de zuidwestelijke hoek van het plangebied dat zal worden gesloopt voor onderhavige ontwikkeling. Ze geven aan dat in de dakbedekking asbest verwerkt is en verzoeken dit te onderzoeken en alle maatregelen te treffen die nodig zijn om negatieve gevolgen van de sloop vanwege de mogelijke asbest te voorkomen.

Standpunt:

Indien initiatiefnemers voornemens zijn de schuur te gaan slopen, moeten zij zich ervan vergewissen of er een aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen nodig is. Hierbij moeten alle waarborgen worden genomen om, indien er asbest aanwezig is, deze veilig te verwijderen, af te voeren en te verwerken. In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure staat de sloop van de schuur niet ter discussie.

De zienswijze leidt niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze nummer 4

Insprekers geven aan dat indien er ontwerptekeningen van de woning voorhanden zijn, zij die willen ontvangen.

Standpunt:

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn geen definitieve ontwerptekeningen ingediend. In het bestemmingplan is opgenomen waar het bouwplan aan moet voldoen. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen initiatiefnemers een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen indienen. Uiteraard moet bij deze aanvraag bouwtekeningen worden gevoegd. Deze worden vervolgens onder andere getoetst aan de regels van onderhavig bestemmingsplan. Tegen deze vergunning staat vervolgens de mogelijkheid open van bezwaar en beroep.

De zienswijze leidt niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze nummer 5

Insprekers geven aan dat uit de toelichting in paragraaf 4.3, pagina 20 volgt dat er een verhard oppervlakte van circa 550 m2 wordt gerealiseerd en dat uit pagina 22 volgt dat conform de bouwregels maximaal 50% van het circa 900 m2 bouwoppervlak mag worden gebouwd, in concreto 450 m2. Insprekers geven aan dat indien hiervan wordt afgeweken, zij hier schriftelijk over geïnformeerd willen worden en de in de gelegenheid worden gesteld om bezwaar te maken.

Standpunt:

Conform de regels van het bestemmingsplan bedraagt het bebouwingspercentage maximaal 50%. Het bebouwingspercentage wordt berekend over de gronden van het bouwperceel welke zijn gelegen binnen het bouwvlak. De gronden die binnen het bouwvlak zijn gelegen, zoals dat is opgenomen op de verbeelding, mogen dus voor 50% worden bebouwd. Het bouwvlak is 964 m2, het maximaal te bebouwen oppervlak binnen het bouwvlak is dan ook 482 m2. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen mogen behalve binnen het bouwvlak ook erbuiten worden gebouwd met een maximum van 200 m2 per bouwperceel. Het betreft maximale maten, de mogelijkheid bestaat dat het bouwplan van initiatiefnemers minder vierkante meters bebouwd

oppervlak bedraagt. Overigens wordt een erf verharding bijvoorbeeld ten behoeve van het realiseren van een terras of een oprit niet aangemerkt als zijnde bebouwd oppervlak.

De zienswijze leidt niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen nummer 6

Aangegeven wordt dat uit de toelichting, paragraaf 4.7.1, pagina 25 volgt dat het plangebied en de te realiseren woning wordt ontsloten via de Walbreukergraaf. Uit pagina 26 valt af te leiden dat er geen uitrit en toegang zal worden gerealiseerd aan de zijde van de Egelbroek. Insprekers geven aan zich hiermee te kunnen verenigen. Met enige afwijking hiervan kunnen zij niet instemmen. Van enige afwijking willen zij graag schriftelijk worden geïnformeerd en in de gelegenheid worden gesteld om bezwaar te maken.

Standpunt:

Het plangebied wordt zoals gesteld in de toelichting ontsloten via de Walbreukergraaf. Het betreft de bestaande uitrit. Aan de Egelbroek wordt geen uitrit gerealiseerd. Indien initiatiefnemers toch voornemens zijn een uitrit aan de Egelbroek te realiseren, moeten zij een omgevingvergunning aanvragen voor het maken van een uitweg. Tegen deze vergunning staat vervolgens de mogelijkheid open van bezwaar en beroep. De aanvraag van genoemde vergunning wordt bekendgemaakt op de Gemeentepagina in de Trompetter en langs elektronische weg op www.roermond.nl. Indien de vergunning wordt verleend, wordt deze eveneens bekendgemaakt langs bovengenoemde weg. Op dit moment is dit echter niet aan de orde.

De zienswijze leidt niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen nummer 7

Insprekers geven aan dat in de toelichting, paragraaf 5.2, pagina 28, uit figuur 5.1 valt af te leiden dat de afstand tussen het bouwvlak en de erfgrens aan de westelijke zijde, grenzend aan hun perceel aan de Egelbroek 5,10 meter bedraagt. Op pagina 29 wordt vermeld dat deze grens 3,5 meter bedraagt. Tegen deze afstand maken insprekers bezwaar. Verder op deze pagina staat dat op een afstand van circa 6 meter zich de dichtst bijzijnde woning nabij de westelijke perceelsgrens bevindt. Insprekers geven aan zich te kunnen verenigen met de afstand van 5,10 meter tussen westelijke perceelsgrens en de toekomstige woning.

Standpunt:

Abusievelijk is in de toelichting op pagina 29 opgenomen dat de afstand 3,50 meter bedraagt. Uit de verbeelding, die juridisch bindend is, valt af te leiden dat de afstand 5,10 meter betreft tussen het bouwvlak en de erfgrens van insprekers. De afstand van het bouwvlak tot de woning van insprekers bedraagt overigens 7,4 meter.

De zienswijze leidt niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen nummer 8

Insprekers geven aan hun privacy zeer belangrijk te vinden. Zij geven aan dat de toekomstige woning bij voorkeur niet moet zijn voorzien van ramen in de zijgevel en voor zover dit niet mogelijk is, wensen

zij in ieder geval dat de ramen op een zodanig hoogte in de gevel zijn verwerkt dat deze geen mogelijkheid tot inkijk bieden op insprekers woning en tuin, dat deze ramen niet open kunnen en voorzien zijn van melkglas.

Standpunt:

Door onder andere het opnemen van een bouwvlak en een toegestane bouwhoogte is er rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven waar ramen in de toekomstige woning zich gaan bevinden. Op de bouwtekeningen die bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen moeten worden gevoegd, moeten de initiatiefnemers aangeven waar gevelopeningen worden gerealiseerd. Zoals gezegd staan er rechtsbeschermingmogelijkheden open tegen deze vergunning. Zoals reeds hiervoor is aangegeven bedraagt de afstand tussen het bouwvlak en de erfgrans van insprekers 5,10 meter. De afstand van het bouwvlak tot de woning van insprekers bedraagt overigens 7,4 meter. Op basis van de regels van het bestemmingsplan kunnen initiatiefnemers hun woning situeren tot aan de grens van het bouwvlak, maar ze kunnen er ook voor kiezen om een ruimere afstand ten opzichte van de grens van het bouwvlak aan te houden.

In de regels van het vigerende bestemmingsplan "Roer en Hambeek" bedraagt de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen overigens slechts 3 meter. Na de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geldt er dus een ruimere maat. Deze maat is gekozen om de privacy van de naburige bewoners niet te schenden.

Gezien het bovenstaande is met de privacy van insprekers voldoende rekening gehouden in onderhavig bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen nummer 9

Insprekers geven aan dat zij indien mogelijk een afschrift willen ontvangen van de realiseringsovereenkomst.

Standpunt:

De zakelijke inhoud van de realiseringsovereenkomst heeft vanaf 19 oktober 2011 ter inzage gelegen. Desgewenst kunnen insprekers de zakelijke inhoud voor zover zij deze niet reeds hebben ingezien, alsnog inzien.

De zienswijze leidt niet tot wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Roermond, 15 december 2011.