

Gemeente Roermond

Bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Graeterweg en Vuilbenden' Status: Vastgesteld

NL.IMRO.0957.BP00000292.VG01

3 januari 2018



WELMERS BURG STEDENBOUW

Robberstraat 5
4201 AK Gorinchem
t 0183 - 821 497
w welmersburgstedenbouw.nl
e info@welmersburg.nl

Gemeente Roermond

Bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Graeterweg en Vuilbemden'

Status: Vastgesteld

NL.IMRO.0957.BP00000292.VG01

3 januari 2018

Toelichting

Inhoud

1	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding planherziening	9
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	9
1.3	Bij het plan behorende stukken	10
1.4	Leeswijzer	10
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1	Ontstaansgeschiedenis	11
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	12
3	PLANBESCHRIJVING	15
3.1	Bestaande situatie	15
3.2	Beoogde situatie	15
4	RUIMTELIJK BELEID	17
4.1	Europees- en Rijksbeleid	17
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2	Ladder van de duurzame verstedelijking	18
4.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	18
4.1.4	Waterwet en Waterbesluit	19
4.1.5	Beleidsregel grote rivieren	19
4.2	Provinciaal beleid	20
4.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	20
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg	21
4.3	Regionaal beleid	22
4.3.1	Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving	22
4.4	Gemeentelijk beleid	23
4.4.1	Toekomstvisie Roermond 2030	23
4.4.2	Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond	24
4.4.3	Parkeernota	24
4.4.4	Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021	25
5	OMSCHRIJVING DEELASPECTEN	27
5.1	Archeologie en Cultuurhistorie	27
5.2	Milieu	30
5.2.1	Bodem	30
5.2.2	Geluid	30
5.2.3	Luchtkwaliteit	31
5.2.4	Bedrijvigheid	31
5.3	Watertoets	31
5.4	Flora en Fauna	33
5.5	Externe veiligheid	34
5.6	Kabels en Leidingen	35

6	JURIDISCHE PLANOPZET	37
6.1	Juridische planopzet	37
6.2	Bestemmingsmethodiek	37
6.2.1	Inleidende bepalingen	37
6.2.2	Bestemmingen	37
6.2.3	Algemene regels en slotbepaling	38
7	UITVOERBAARHEID	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen bij de toelichting:

1. Historisch Bodemonderzoek Graeterweg te Boukoul, Econsultancy, Rapportnummer 2640.001, versie D1, 20 december 2016
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Graeterweg te Boukoul, Econsultancy, Rapportnummer 2640.002, versie D1, 12 januari 2017
3. Waterparagraaf Graeterweg te Boukoul, Econsultancy, Rapportnummer 2640.003, Versie D2, 19 december 2016
4. Quickscan Natuur, Herziening bestemming perceel Graeterweg Swalmen/ Gemeente Roermond, Jansen Natuur, Versie 2, 4 januari 2017
5. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Graeterweg te Boukoul, Econsultancy, Rapportnummer 2640.004, versie 1.2, 14 februari 2017
6. Evaluatierapport Proefsleuvenonderzoek Graeterweg te Boukoul, Econsultancy, Rapportnummer 2640.006, versie C1, 3 april 2017
7. Zienswijze Rijkswaterstaat

Bijlagen bij de regels:

1. Landschapsinrichtingsplan Graeterweg
2. Landschapsinrichtingsplan Vuilbenden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan betreft twee locaties in de gemeente Roermond: één ten westen van Boukoul aan de Graeterweg en één aan de Vuilbemden. Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan “Gebiedsontwikkeling Graeterweg en Vuilbemden” is de beoogde ontwikkeling van natuur in combinatie met de ontwikkeling van een vrijstaande woning. Een deel van de natuur wordt ontwikkeld op het perceel bij de nieuwe woning aan de Graeterweg en een deel aangrenzend aan het natuurgebied de Vuilbemden. Met de vergenomen ontwikkeling wordt een kwaliteitsverbetering in groter verband in het buitengebied van Roermond beoogd. De ontwikkeling van een woning en natuurfuncties op deze percelen past niet binnen het vigerend bestemmingsplan.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing binnen het plangebied. Met de regeling wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw een vrijstaande woning, natuurontwikkeling en een watergang mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

De gebiedsontwikkeling heeft betrekking op twee locaties: de locatie aan de Graeterweg te Boukoul en de locatie aan de Vuilbemden. Deze locaties vormen samen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Locaties Vuilbemden en Graeterweg rood omlijnd

Locatie Graeterweg

De locatie is gelegen ten zuiden van de kern Swalmen, grenzend aan de kern van Boukoul. Langs de Graeterweg bezit de initiatiefnemer twee percelen grond, met de kadastrale aanduiding Sectie D nummer 3303 en sectie L nummer 2. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door landbouwgronden. Aan de westzijde bevindt zich een beek die het plangebied scheidt van het landgoed behorend bij Kasteel Hillenraad. De zuidzijde van het plangebied grenst aan de kern van Boukoul. Ten oosten van het plangebied grenst een bijzonder woongebouw, bekend als het Graeterhof, aan de locatie.

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Greaterweg is het plan “Buitengebied Swalmen”, dat op 13 oktober 2016 is vastgesteld. De locatie aan de Greaterweg kent de enkelbestemming ‘Agrarische met waarden’. Daarnaast kent de locatie een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie historische kern’.

De ontwikkeling van een woning aan de Greaterweg past niet binnen het vigerend bestemmingsplan en is derhalve in strijd met deze geldende bestemmingsplannen. Om woonontwikkeling mogelijk te maken is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Locatie Vuilbemden

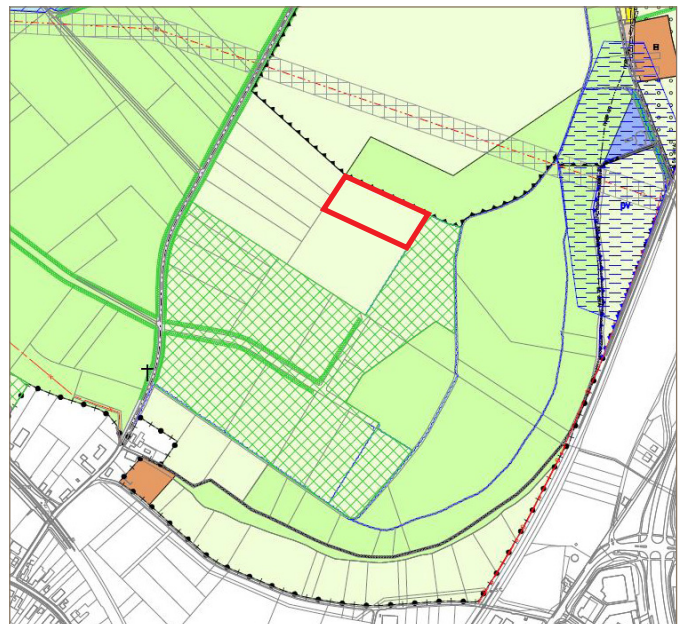
De Vuilbemden is een natuurgebied ten noorden van Roermond, tussen Leeuwen en Asselt. Het natuurgebied ligt in de oude Maasmeander die deel uitmaakt van het winterbed van de Maas. Het gebied heeft een moerassig karakter en wordt geregeld bij hoogwater door de Maas overstroomd. Tevens zijn er steilranden aanwezig, waarin diverse dassenburchten schuil gaan. De steilrand is op sommige plaatsen wel zes meter hoog en vormt de overgang naar het Maasterras. Uit de wand kwelt grondwater, met als gevolg een bijzonder gevarieerde natuur. Ten noorden van de Vuilbemden grenzen de Asseltse Plassen.

De locatie aan de Vuilbemden is gelegen op ongeveer 2,0 km afstand ten westen van de locatie aan de Graeterweg, met de kadastrale aanduiding Sectie G nummer 0412. De locatie aan de Vuilbemden is omgeven door door gras- en hooiland en landbouw- en bosgronden. De gronden zijn in het bezit van de initiatiefnemer.

Voor de locatie Vuilbemden geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Swalmen”. Dit bestemmingsplan is op 8 augustus 2007 onherroepelijk geworden. De locatie is bestemd als ‘Agrarische doeleinden met Landschappelijke en Natuurwaarden’. Met de beoogde natuurontwikkeling vervalt de agrarische functie voor deze gronden, de locatie krijgt de bestemming ‘Natuur’ waarmee de bestemming ‘Agrarische doeleinden met Landschappelijke en Natuurwaarden’ niet meer van toepassing is.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Buitengebied Swalmen, 2016), Locatie Greaterweg rood omlijnd



Figuur 1.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Buitengebied Swalmen, 2006), Locatie Vuilbemden rood omlijnd

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke structuur en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de planontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting van het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de economische en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Swalmen

In de elfde en twaalfde eeuw werd voor het eerst melding gemaakt van Swalmen (resp. Sualmo, Sualmum en Swalmene). De kern dankt zijn naam aan het riviertje de Swalm. In de Middeleeuwen groeide het verder uit tot een kleine agrarische kern. Vanaf de negentiende eeuw breidde Swalmen gestaag uit; een beweging die voornamelijk door industrialisering op gang werd gebracht. Tot 1 januari 2007 was sprake van de zelfstandige gemeente Swalmen, bestaande uit Swalmen, Boukoul en Asselt. In 2007 is Swalmen tot de gemeente Roermond gaan behoren.

Boukoul

Boukoul is een dorp dat zich rond 1840 ontwikkeld heeft langs de Beneden Boukoul, Boven Boukoul, de Graeterhofweg en de Elmpterbaan. Langs deze noord-zuid en oost-west gerichte linten is dan ook hoofdzakelijk de oudere, traditionele, vrijstaande bebouwing gelegen. Deze bebouwing betreft hoofdzakelijk bebouwing in één laag met kap. De woningen zijn veelal gelegen op ruime, hoofdzakelijk oost-west gerichte kavels.

Karakteristiek is de overgang aan de randen van kleinschalig groen (hagen, boomgaard) naar het landschap de waterloop Spickerbroeklossing. Door de uitzichten is er een sterke wisselwerking met het karakteristieke landschap (kasteel Hillenraedt), Graeterhof, hoeve Zuidewijck Spick). Verder zijn in dit deel van dorp hoogteverschillen aanwezig (dalzone tussen Beneden Boukoul en Boven Boukoul).



Figuur 2.1: Historische kaart rond 1765, locatie aan de Graeterweg rood omcirkeld



Figuur 2.2: Historische kaart rond 1765, locatie aan de Vuilbemden rood omcirkeld

Vuilbemden

Het natuurgebied Vuilbemden is ontstaan onder invloed van de Maas. Het natuurgebied is het winterbed van de Maas. Doordat de Vuilbemden regelmatig onder water staat bij hoog water in de Maas heeft het gebied een moerasachtig karakter gekregen. De Vuilbemden is één van de 48 Natte Natuurparels (TOP-lijst gebieden) in de provincie Limburg. Hierdoor is het gebied minder goed toegankelijk, waardoor het voor zowel flora en fauna een zeer aantrekkelijk gebied is.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Locatie Graeterweg

De locatie is gelegen in het buitengebied van Swalmen, aan de Graeterweg in Boukoul. Het plangebied vormt de overgang van een bosrijk gebied naar een meer open agrarisch gebied. De ruimtelijke structuur van het gebied is in de loop der jaren nauwelijks veranderd.

Aan de oostzijde van het plangebied loopt de beek 'Spickerbroeklossing' die de locatie scheidt van het landgoed behorend bij kasteel Hillenraad. Het kasteel wordt omgracht en bestaat uit een vierkante waterburcht met vier hoektorens en een grote kasteeltuin. Het gehele landgoed is sinds 1970 aangewezen als beschermd rijksmonument.

Direct ten westen van het plangebied grenst het rijksmonument Graeterhof. Dit voormalige jachthuis is gebouwd in 1854 naast de reeds bestaande boerderij op de gelijknamige hoeve. Momenteel is het een woonhuis.

De locatie is gelegen buiten de rode bebouwingscontour van de kern Boukoul en is momenteel in gebruik als landbouwgrond.



Figuur 2.3: Ruimtelijke structuur, locatie Graeterweg rood omlijnd

Vuilbemden

Het natuurgebied is gelegen tussen Asselt in het noorden, de A73 in het oosten, Leeuwen in het zuiden en de Asseltse Plassen in het westen. De ruimtelijke structuur van het gebied is in de loop der jaren nauwelijks veranderd. De locatie aan de Vuilbemden grenst aan weide en open graslanden en wordt aan de noordkant begrenst door een bosperceel.



Figuur 2.4: Graeterhof, rijksmonument



Figuur 2.5: Locatie gezien vanaf de Graeterweg



Figuur 2.6: Achterzijde bebouwing langs de Boven Boukoul, bij de locatie aan de Graeterweg



Figuur 2.7: Locatie vanaf de bosrand gezien met zicht op Graeterhof



Figuur 2.8: Ruimtelijke structuur locatie Vuilbenden

3 Planontwikkeling

3.1 Bestaande situatie

De locatie, uit twee percelen bestaand gelegen aan de Graeterweg, is ca. 1,5 hectare groot. De percelen liggen naast en achter het Graeterhof en grenzen aan de dorpskern van Boukoul. De locatie is gelegen in een cultuurlandschap, bestaande uit oud bouwland met de ontstaansgeschiedenis van velden. Direct naast de locatie, ten noorden, oosten en westen, is een natuurlandschap aanwezig met bos, weiden en akkers. In de directe nabijheid van zijn van nature natte gronden gelegen. Deze gronden zijn vooral ingericht als bos- en natuurgebied. De overige gronden zijn vooral als akkerland in gebruik.

De locatie aan de Vuilbemden is circa 1,0 hectare groot. De locatie maakt onderdeel uit van het natuurgebied dat voornamelijk bestaat uit weide- en grasland en bospercelen. Door het moerasachtige karakter is het minder goed toegankelijk.

3.2 Beoogde situatie

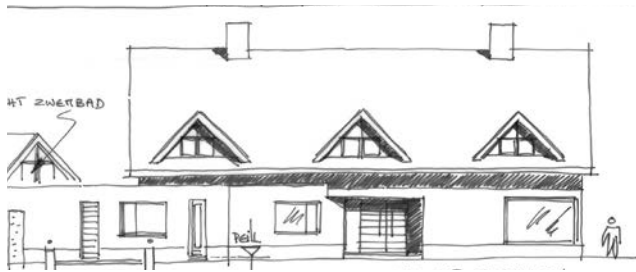
De initiatiefnemer heeft een integrale gebiedsontwikkeling voor de percelen voor ogen bestaande uit de realisatie van een woning, het herstellen van de Eppenbeek, de ontwikkeling van natuur langs de beeklopen op de locatie aan de Graeterweg en natuurontwikkeling op de locatie Vuilbemden. De verschillende elementen van het plan worden hieronder toegelicht.



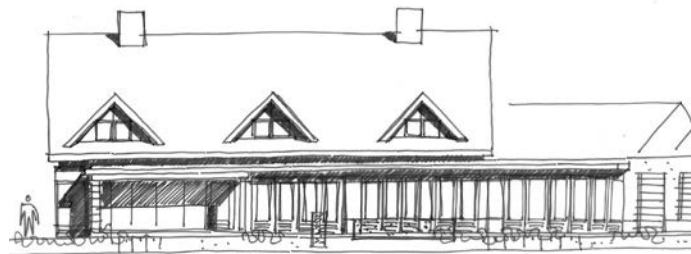
Figuur 3.1: Schets beoogde ontwikkeling aan de Graeterweg. Daarnaast wordt aan de Vuilbemden aanvullend circa 1,0 hectare natuur ontwikkeld.

1. Realisatie van een woning

De entree tot het dorp, is met een benadering vanuit het noorden, weinig wervend te noemen. De woningen langs "Boven Boukoul" richten zich met hun achterkanten naar het landschap en de Graeterweg. Met het ontwikkelen van een woning kan de dorpsentree worden versterkt. De situering van de woning dient zorgvuldig te worden afgestemd op het imposante landhuis het Graeterhof, een rijksmonument. Door een terugliggende positie van de woning ten opzichte van de straat achter de voorgevelrooilijn van Graeterhof. Hierdoor blijft de woning zichtbaar vanaf de Graeterweg, doch ondergeschikt aan het Graeterhof. Met de uitstraling van de woning dient tevens zorgvuldig omgegaan te worden.



Figuur 3.2: Schetsplan nieuwbouw woning aan de Graeterweg, voorgevel



Figuur 3.3: Schetsplan nieuwbouw woning aan de Graeterweg, achtergevel

2. Het herstellen van de "Eppenbeek"

De Eppenbeek is een bij het waterschap in eigendom en beheer zijnde waterloop. De beek is een historische waterloop en is terug te vinden op historische kaarten. De Eppenbeek is ter hoogte van het perceel in de jaren '80 ondergronds gebracht. Met de ontwikkeling van de locatie aan de Graeterweg liggen er kansen om, gebruik makend van de gronden van de familie van Buggenum, de waterloop weer open en zichtbaar te maken. De beleefbaarheid van de waterloop en het landschap wordt versterkt en ook het beheer en onderhoud van de waterloop zal sterk verbeteren. Het bovengronds brengen en opnieuw zichtbaar maken van de Eppenbeek sluit aan bij het beleid van het Waterschap Limburg.

3. Het ontwikkelen van natuur

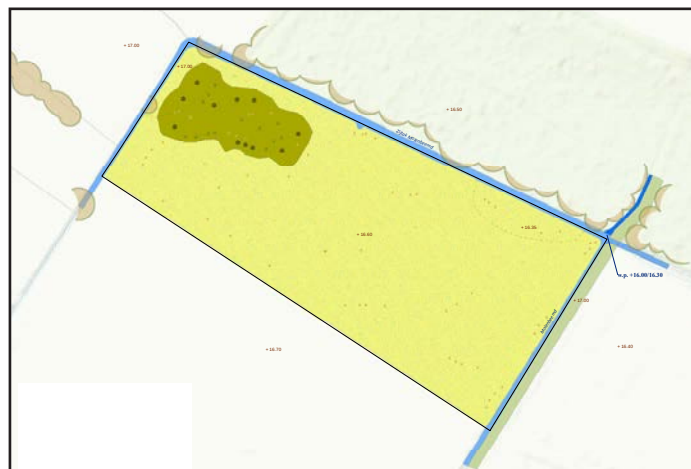
Vanwege de royale omvang van de locatie (ca. 1,5 hectare) aan de Graeterweg is er veel ruimte voor natuurontwikkeling. De zone langs de bloot gelegde Eppenbeek aan de zuidzijde van het perceel en ook de oostrand langs de bestaande waterloop zijn heel geschikt om natuurwaarden te vergroten en ruimte te bieden voor flora en (kleine) fauna.

Naast de ontwikkeling van natuur op de locatie aan de Graeterweg wordt er tevens op de andere locatie 'de Vuilbemden' een natuurontwikkeling gerealiseerd van ca. 1 hectare ter compensatie van de nieuwe "rode" ontwikkeling. De locatie van deze natuurontwikkeling is gelegen ten westen van de locatie aan de Graeterweg, tussen de A73 en de Asseltse Plassen. De locatie aan de Vuilbemden wordt, net als de omliggende gronden ingericht, op advies van ARK Natuurontwikkeling, als kruiden- en faunarijk grasland. Deze inrichting voegt een meerwaarde op het gebied van natuur en biodiversiteit toe aan het natuurgebied de Vuilbemden.

Voor beide locaties is een landschapsplan opgesteld zoals hieronder weergegeven. De landschapsinrichtingsplannen zijn tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De uitvoering van dit landschapsplan is verzekerd middels een realiseringsovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Roermond.



Figuur 3.4: Landschapsinrichtingsplan Graeterweg



Figuur 3.5: Landschapsinrichtingsplan Vuilbemden

4 Ruimtelijk beleid

De gemeente Roermond heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de nationale en provinciale overheid. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals beschreven in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. Deze kaders zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. De voor het bestemmingsplan “Gebiedsontwikkeling Graeterweg en Vuilbemden” relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (12 december 2014)
- Omgevingsverordening Limburg (12 december 2014)

4.1 Europees- en Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: de structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt.

Binnen het plangebied worden geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een rijksverantwoordelijkheid niet aan de orde. Het plan voldoet aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is tevens de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.16 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Per 1 juli 2017 treedt de nieuwe Ladder in werking, waar in de tekst van artikel 3.16 lid 2 van het Bro wordt terug gebracht naar de essentie:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De Laddertoets dient te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/ R4 en van 11 juni 2014 in zaak nr. 201306888/1/R2 kan er, gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling, vanuit worden gegaan dat het voorliggende plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het onderhavige plan niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Gesteld kan worden dat de 'ladder duurzame verstedelijking' niet van toepassing is op het onderhavige plan.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR worden in de Amvb Ruimte juridisch geborgd. Deze Amvb Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro). De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen (onder andere):

- Grote rivieren;
- Defensie (met uitzondering van radar);
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

18 Bestemmingsplan 'Gebiedsontwikkeling Graeterweg en Vuilbenden'
Vastgesteld, 3 januari 2018

In artikel 2.10.2 van het Barro is aangegeven dat bij de provinciale verordening de gebieden worden aangewezen die het Natuurnetwerk Nederland vormen. In het POL2014 en de toelichting op de provinciale Omgevingsverordening 2014 is aangegeven dat de provincie het Natuurnetwerk Nederland heeft vastgelegd in de 'Goudgroene natuurzone'.

De locatie aan de Graeterweg ligt hoofdzakelijk in de provinciale 'Zilvergroene natuurzone', zie ook paragraaf 4.2.1 en 4.2.2. Voor zover de locatie in de 'Goudgroene natuurzone' ligt wordt natuurontwikkeling beoogd.

Het onderwerp 'Grote rivieren' heeft betrekking het plangebied in de Vuilbenden. Dit plandeel ligt in het bergend regime van de Maas. Het Barro stelt algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat omgevingsvergunningen worden verleend ten behoeve van werkzaamheden die in het kader van het Waterbesluit niet of slechts onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Dit kan zijn omdat ze een bedreiging vormen voor de waterafvoer of omdat zij de vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

Voor (bouw)activiteiten in de zogeheten bergende delen van het rivierbed stelt het Barro aan bestemmingsplannen enkele aanvullende eisen. Zo moeten resterende, blijvende effecten op afname van de bergingscapaciteit worden gecompenseerd.

In de paragrafen 4.1.4 en 4.1.5 wordt nader ingegaan op het rivierbed van de Maas in relatie tot dit bestemmingsplan.

4.1.4 Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wro, waardoor de relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt ondermeer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie. De Waterwet voegt acht bestaande waterwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte daarvan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit regelt de handeling die in Rijkswateren mogen plaatsvinden. Bepaalde handelingen mogen niet worden uitgevoerd zonder een vergunning van de Minister zoals bedoeld in artikel 6.5 Waterwet. Het afwegingskader voor de afgifte van een dergelijke vergunning wordt gevormd door de Beleidsregels grote rivieren.

Het deelgebied Vuilbenden ligt volledig in het waterbergend regime. Om het belang van dit gebied goed te borgen is een hiervoor toegesneden dubbelbestemming in de regels opgenomen.

4.1.5 Beleidsregels grote rivieren

De Beleidslijn grote rivieren bestaat uit twee onderdelen: een beleidsbrief en de beleidsregels. De Beleidsregels grote rivieren (hierna: de Beleidsregels) bieden een kader voor de beslissing omtrent de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht gezien die nodig is voor het verkrijgen van een vergunning op grond van de Waterwet / het Waterbesluit.

Van belang bij de Beleidslijn grote rivieren is het onderscheid in stroomvoerend en waterbergend rivierbed. In het bergend regime wordt toestemming gegeven voor activiteiten indien er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft, er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit en de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen als gevolg van de activiteit zo gering mogelijk is. Daarnaast moeten resterende waterstandeffecten of de afname van bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij financiering en realisering gezekerd zijn.

Wanneer onderhavig plan wordt afgezet tegen de Beleidsregels grote rivieren kan worden geconcludeerd dat dit plan geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt die een significante afname van het bergend vermogen tot gevolg kunnen hebben.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. Dit POL2014 is in samenwerking met gemeenten en stakeholders opgesteld. POL2014 is een plan op hoofdlijnen. In samenhang met POL2014 zijn er programmatische beleidsdocumenten, een omgevingsverordening met bijbehorende beleidsregels, en inpassingsplannen.

Voor een aantal van de thema's, waarvoor in POL2014 op hoofdlijnen de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak zijn vastgelegd, zijn nadere regionale afspraken nodig voor de verdere operationalisatie van de aanpak. In de loop van 2015 zijn deze regionale afspraken door de regionaal samenwerkende gemeenten en de provincie in overleg met de stakeholders uitgewerkt.

Het POL2014 kan beschouwd worden als de structuurvisie op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving. In de POL wordt de provincie Limburg in drie gebieden ingedeeld. Noord-, Midden- en Zuidlimburg. De locatie aan de Graeterweg valt onder de visie op Midden-Limburg.

In het POL2014 wordt in hoofdlijnen een onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied. Eén van de principes achter het POL2014 is meer stad, meer land. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. In uitzonderingsgevallen kan hiervan worden afgeweken, maar dan zoveel mogelijk aansluitend aan het bebouwd gebied, en met een tegenprestatie voor het verlies aan omgevingskwaliteiten.

De locatie is in het POL2014 gelegen in het landelijk gebied, meer specifiek in de zogenaamde zilvergroeene natuurzone. Beleidsmatig worden door de provincie ten aanzien van de zilvergroeene natuurzoen accenten gelegd op de ontwikkeling van landbouw, beheer en ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik. In de zilvergroeene natuurzone staat het benutten van kansen voor natuur centraal, die vooral met middelen uit de regio moeten worden benut. De door initiatiefnemer voorgestelde natuurontwikkeling draagt bij aan de in het POL2014 benoemde doelstellingen: in het POL2014 is aangegeven dat natuurcompensatieverplichtingen kunnen worden ingezet om areaaluitbreiding van natuur in zilvergroen te realiseren. Daarnaast geldt dat zoveel mogelijk wordt ingezet op kansen die zich aandienen vanuit lokale en regionale initiatieven. Ook hiervan is in onderhavig geval sprake.



Figuur 4.3: Uitsnede POL2014, Natuur, locatie aan Graeterweg rood omlijnd



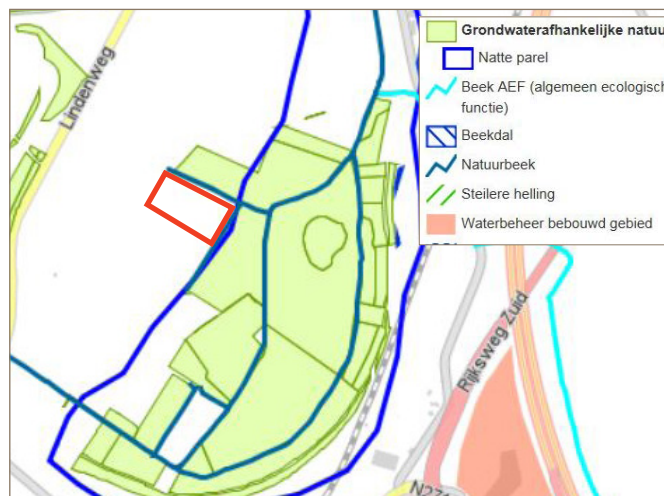
Figuur 4.4: Uitsnede POL2014, Landschap en Cultuurhistorie, locatie aan Graeterweg rood omlijnd



Figuur 4.5: Uitsnede POL2014, Wonen en Leefbaarheid, locatie aan Graeterweg rood omlijnd



Figuur 4.5: Uitsnede POL2014, Natuur, locatie aan Vuilbenden rood omlijnd



Figuur 4.5: Uitsnede POL2014, Regionale Watersystemen, locatie aan Vuilbenden rood omlijnd

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is in januari 2011 in werking getreden. In 2014, is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

De locaties Graeterweg en Vuilbenden behoren tot de regio Midden-Limburg en beide locaties zijn binnen de omgevingsverordening aangewezen als 'Landelijk gebied'. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. In paragraaf 4.3.1 zal worden beschreven hoe het plan zich verhoudt tot de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.

In het geval van nieuwbouw dient te worden gemotiveerd waarom een nieuwe stedelijke functie niet kan worden gehuisvest / ondergebracht in bestaande leegstaande bebouwing. Daarbij moet in eerste instantie gekeken worden naar leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen en wanneer dit laatste redelijkerwijs niet mogelijk blijkt, naar andere leegstaande gebouwen (artikel 5.23): zowel in het stedelijk gebied als daarbuiten is steeds meer sprake van leegstaande of leegkomende bebouwing. De opgave in artikel 5.23 bevat een inspanningsverplichting voor gemeenten, die in de visie van de Provincie nog vooraf gaat aan de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijk als bedoeld in artikel 5.22 van de Omgevingsverordening. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet afdoende moeten worden verantwoord en inzichtelijk gemaakt op welke wijze in dat plan toepassing is gegeven aan bovenstaande inspanningsverplichting. Daarbij kan worden uitgegaan van wat in de gegeven situatie financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is.

Investeren in de ontwikkeling van natuur en het open maken van de Eppenbeek in onderhavig plangebied wordt voor een belangrijk deel (financiële) verantwoord door het toevoegen van de 'rode ontwikkeling'; de realisatie van natuur waar het toevoegen van de woning tegenover staat. Daarnaast draagt realisatie van een woning op Graeterweg bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van de entree van Boukoul wordt met deze ontwikkeling versterkt. Binnen het bestaande aanbod van (cultuurhistorische) bebouwing zijn geen locaties beschikbaar waar een woonontwikkeling, het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en natuurontwikkeling zodanig kunnen worden gecombineerd als in onderhavig plan én dit een financiële haalbaar plan oplevert.

Zowel de locatie aan de Graeterweg als de locatie aan de Vuilbemden grenzen aan gronden die zijn aangewezen als Goudgroene natuurzone. In de omgevingsverordening is omschreven dat voor gronden aangewezen als Goudgroene natuurzone geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk zijn die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

De aangrenzende gronden van de locatie aan de Vuilbemden zijn in de verordening aangewezen als Grondwaterafhankelijk natuurgebied. De (grond)waterafhankelijke natuurgebieden, zoals vennen, hoogvenen, moerassen, bronnen en kwelgebieden vormen onderdeel van de goudgroene en zilvergroene natuur. Hiervoor geldt het beschermingsregime vanuit het natuurbeleid. Voor ondiepe grondwateronttrekkingen met mogelijke invloed op deze natuurgebieden heeft de provincie samen met de waterschappen een vergunningenkader ontwikkeld dat overgedragen wordt aan het waterschap. Dit is niet van toepassing voor de locatie aan de Vuilbemden. Op deze locatie is grondwateronttrekking niet aan de orde.

In en rond de natuurbeken staat het ecologisch functioneren en de natuurfunctie centraal. Inrichting, beheer en onderhoud hiervan dient zoveel mogelijk op de natuurfunctie te zijn afgestemd. Teneinde te voorkomen dat er in de nog herin te richten trajecten langs natuurbeken onomkeerbare ontwikkelingen plaatsvinden, geldt in de zone natuurbek (een indicatieve zone ter breedte van 25 m aan weerszijden van de betreffende beektrajecten) bij nieuwe ontwikkelingen een motiveringsplicht. In het daarvoor op te stellen bestemmingsplan dient aangegeven te worden hoe rekening is gehouden met en geanticipeerd op de beoogde herinrichting van de natuurbek. Beheer en onderhoud dient zo natuurvriendelijk mogelijk te zijn en afgestemd te zijn op het gezond ecologisch functioneren van het beekstelsel.

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Onderhavig plan betreft een gebiedsontwikkeling waarbij een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt, de Eppenbeek weer zichtbaar wordt gemaakt en natuur wordt ontwikkeld. De natuurontwikkelingen dragen bij aan de versterking van het omliggende landschap en de natuurdoelstellingen daarvan. De beoogde ontwikkeling is een verrijking voor de flora en fauna op beide locaties.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. Dit op basis van het in mei 2012 ondertekende Bestuursakkoord Wonen Midden-Limburg. Op 18 december 2014 is de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving vastgesteld. De structuurvisie is een vervolg op de twee regionale woonvisies (Midden-Limburg Oost en Weerterkwartier). De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving geeft de kwalitatieve en kwantitatieve (woningbouw) ontwikkelingsrichting aan voor de regio (en de gemeenten daarin) met een bijbehorend actieprogramma. Hiermee dient de regio de volgende doelen:

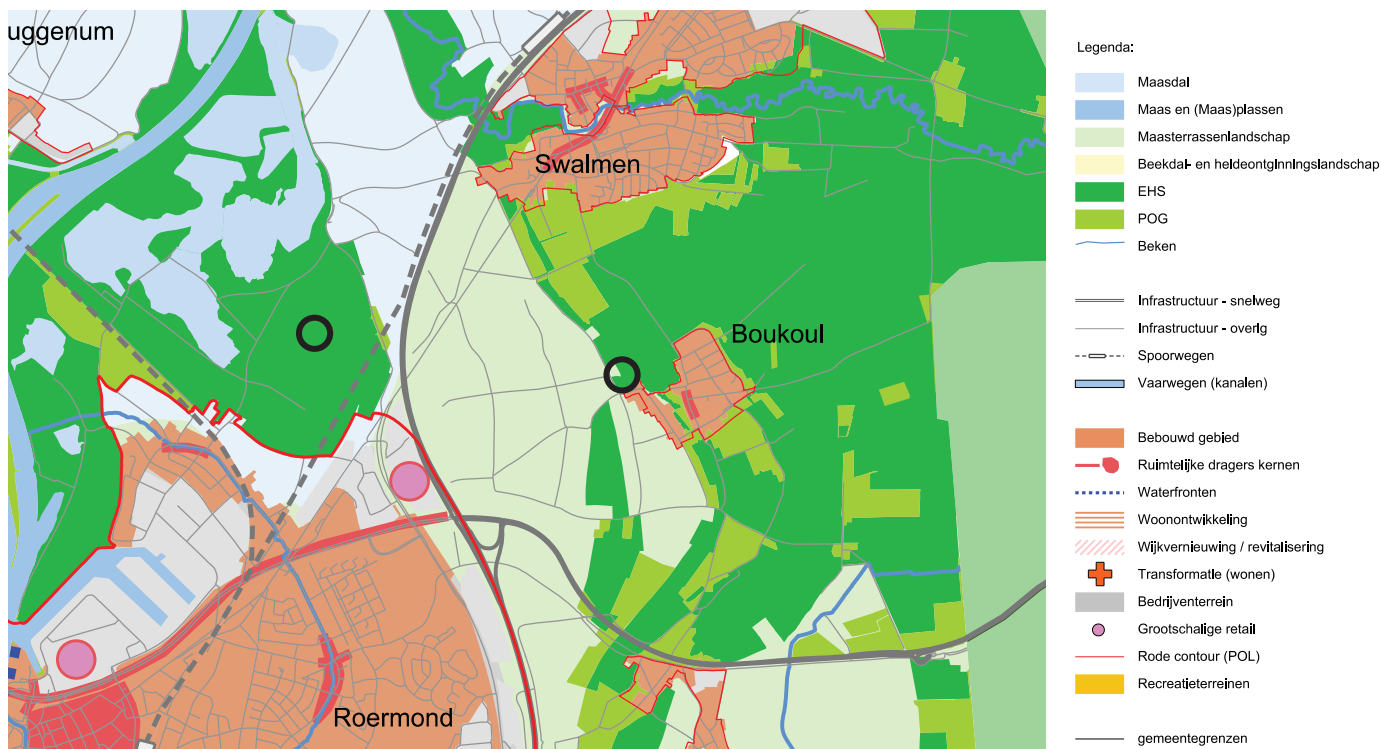
- Het vormt de inhoudelijke afweging en ordening voor plannen en projecten.
- Het biedt ontwikkelaars, bouwers, corporaties en zorgaanbieders houvast om hun bijdrage te leveren aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave.
- Het bundelt en integreert op overzichtelijke wijze alle visies en programma's en resultaten met betrekking tot wonen en zorg tot op heden.

De Structuurvisie zet in op de periode 2014 tot en met 2017 en geeft een doorkijk naar de periode 2018 tot en met 2023.

De structuurvisie geeft aan dat er een verwachte groei zal zijn van 3.610 huishoudens voor de gemeente Roermond, met een piek in 2040. Voor de omgeving van Swalmen en Boukoul is opgenomen dat wonen centraal moet staan in kleine compacte kernen.

De ambities hierbij zijn:

- Bouwen naar vraag, binnen de contouren, groei van de regio faciliteren
- Breed ruimte geven aan initiatieven van onderop, zoals woningsplitsing, verdunning, herbestemming vrijkomend vastgoed
- Nagaan recreatiemogelijkheden in reguliere woningvoorraad
- Ruimte geven voor initiatieven, met kwanitatief kader als richtcijfer
- Zwakke plekken verdunnen door inzet provinciaal transitiefonds
- Geen plannen toevoegen buiten contour, met uitzondering van kleine plannen, bijvoorbeeld in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu, buiten de contour
- Rekening houden met uitval plancapaciteit binnen contour.



Figuur 4.6: Uitsnede Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving, locaties Graeterweg en Vuilbenden zwart omcirkeld

Doorwerking in dit bestemmingsplan

Het plan betreft een vrijstaande woning in de koop sfeer. Op basis van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving kan de behoefte in de segmenten (vrijstaand, tweekapper, geschakeld in de koop) voor de periode 2016-2025 geschat worden op 1440 woningen. De planvoorraad per 1 januari 2017 bedraagt ca. 1410 woningen. Daarmee bestaat er nog beperkte ruimte in deze segmenten. De met voorliggend bestemmingsplan voorgenomen woningbouwontwikkeling van één woning past hiermee binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030

Op 22 december 2016 heeft de raad van de gemeente Roermond de Toekomstvisie Roermond 2030 vastgesteld. Deze toekomstvisie schetst voor 5 hoofdthema's (welke in samenwerking met inwoners van Roermond en partners van de stad zijn gekozen) een toekomstbeeld voor de gemeente. Met de 5 thema's biedt de toekomstvisie een integraal perspectief op de toekomst van de stad, waarbij de belangrijkste veranderingen worden geadresseerd die op de stad afkomen. Aan de hand van de 5 thema's wordt de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente beschreven. Drie zogenaamde rode draden zijn daarbij randvoorwaardelijk voor de geschetste toekomst: ontmoeting, verbinding en samenwerking. Deze rode draden spelen een belangrijke rol binnen de 5 hoofdthema's.

De vijf hoofdthema's kunnen als volgt worden samengevat:

1. Roermond in 2030, een thuis voor de jeugd
2. Roermond in 2030, stad die je actief houdt
3. Roermond in 2030, Roermond zorg(t) voor elkaar

4. Roermond in 2030, stad van retail & leisure en industrie
5. Roermond in 2030, historische binnenstad aan het water

In de structuurvisie zijn geen concrete doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling. Het plan maakt geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen en/of uitbreiding van woningen en/of bedrijven mogelijk, buiten de reeds eerder bestemde mogelijkheden.

4.4.2 Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond

De Provincie Limburg heeft beleid ontwikkeld voor het buitengebied en aanvullend voor een aantal gebieden binnen het stedelijk gebied, dat als achtergrondgedachte heeft dat bebouwingsontwikkelingen leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsimpuls. Uitgangspunt hierbij is dat 'rode ontwikkelingen' buiten de vastgestelde contouren slechts mogelijk zijn indien de locatie zich daar planologisch voor leent én indien dit gepaard gaat met een compensatie van de 'aantasting' en kwaliteitsverbetering van het buitengebied en aanvullend een aantal gebieden binnen het stedelijk gebied. Dit beleid is in het verleden vastgelegd in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is op 12 januari 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en betrof een uitwerking van de POL aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering'. Met de vaststelling van het Provinciaal Omgevingsplan 2014 is de betreffende POL aanvulling komen te vervallen. Omdat deze POL aanvulling door de gemeente nader uitgewerkt is in de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond (vastgesteld 16 februari 2012), blijft het door de provincie voorgestane kwaliteitsbeleid echter onverkort van kracht.

Op grond van de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage moet het verlies aan omgevingskwaliteit als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied worden gecompenseerd. In de structuurvisie is de compensatieverplichting voor diverse categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen uitgewerkt in 10 modules. De door initiatiefnemer gewenste ontwikkeling kan niet worden geschaard onder de module 'solitaire woningbouw' (de locatie ligt niet binnen een bebouwingscontour, -cluster of -lint), of één van de andere in de structuurvisie opgenomen modules. Omdat initiatiefnemer echter nadrukkelijk heeft aangegeven een natuurontwikkeling in groter verband te willen realiseren, waarbij tevens de entree van de kern Boukoul langs de Graeterweg wordt opgewaardeerd, kan met het initiatief een aanzienlijke meerwaarde worden gecreëerd voor de landschappelijke en ecologische kwaliteit van zijn omgeving. Om deze reden is het initiatief aangemerkt als een gebiedsontwikkeling in de zin van de structuurvisie. Initiatieven kunnen volgens de structuurvisie worden aangemerkt als een gebiedsontwikkeling indien er sprake is van een meer complexe samenhangende ontwikkeling, met betrokkenheid van regio en provincie. In de structuurvisie is reeds een aantal gebiedsontwikkelingen opgenomen. In overleg met de provincie kunnen nieuwe gebiedsontwikkelingen worden aangewezen.

Het initiatief betreft een complexe samenhangende ontwikkeling omdat verzoeker voornemens is de Eppenbeek te ontluizen en terug te brengen in het landschap, de entree van de kern Boukoul op te waarderen, nieuwe natuur te ontwikkelen en flankerende maatregelen te nemen ten behoeve van flora en fauna. De betrokkenheid van de provincie is in onderhavig geval gelegen in de ontwikkeling en invulling van de zilvergroeene natuurzone.

Voor wat betreft de noodzakelijke omvang van de kwaliteitsverbeterende maatregelen is aangesloten bij de in de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage opgenomen module 'Nieuwe landgoederen', die bij het toevoegen van nieuwe woningen aan een landgoed een ondergrens kent van 2,5 ha nieuwe natuur per woning. De door initiatiefnemer nieuw aan te leggen natuur sluit aan bij bestaande natuurarealen, en zal (naast een landschappelijke kwaliteitsverbetering) tevens een meerwaarde hebben voor de in omgeving aanwezige flora en fauna. Door initiatiefnemer is een landschapsplan voor beide locaties opgesteld dat is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting. De uitvoering van dit landschapsplan is verzekerd middels een realiseringsovereenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Roermond.

4.4.3 Parkeernota

In Nota Parkeernormen 2014 zijn de kaders vastgelegd waarmee de parkeervraag als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden bepaald. 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. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (inbreiding, uitbreiding en functieverandering) wordt door middel van een vaste systematiek met parkeernormering invulling gegeven aan

deze parkeervraag. De locatie en het type woning of bedrijvigheid bepalen de parkeernorm en het wel of niet realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein.

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. Hiertoe zijn de landelijke parkeerkencijfers zoals deze door het CROW zijn gepubliceerd ten aanzien van de gemeente Roermond geconcretiseerd. Ten aanzien van de met voorliggend plan beoogde woningbouwontwikkeling betekent dit dat conform bijlage 4 van de Nota Parkeernormen 2014 het volgende parkeerkencijfer dient te worden aangehouden:

- vrijstaande woningen: 2,2 parkeerplaats per woning.

Op de locatie aan de Graeterweg is voldoende ruimte beschikbaar om aan deze parkeervraag (afgerond 2 parkeerplaatsen) te voldoen. In de planregels van dit bestemmingsplan wordt de instandhouding van deze parkeerplaatsen verzekerd.

4.4.4 Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021

De gemeente Roermond heeft een rioleringsplan opgesteld wat naar verwachting in juli 2017 wordt vastgesteld. Hierin is omschreven hoe er met de zorgplicht voor stedelijk afvalwater, voor afvloeiend hemelwater en voor grondwatermaatregelen omgegaan wordt.

Alle nieuwbouw in de kernen wordt aangesloten op de bestaande riolering. Voor nieuwbouwlocaties ontwerpt de gemeente riolering volgens de laatste stand der techniek, in overleg met Waterschap en/of Rijkswaterstaat. Nieuwe plannen worden op wateraspecten getoetst door de watertoets. De trits “vasthouden-bergen-afvoeren” is hierbij leidend.

Dat betekent ook dat in nieuwe plannen voldoende ruimte moet worden gereserveerd voor het vasthouden en bergen van water, de zogenaamde “blauwe ruimte”.

Ten aanzien van de afvoer van hemel- en grondwater hebben burgers en bedrijven een eigen verantwoordelijkheid voor het hemelwater dat op eigen terrein valt. De gemeente draagt zorg voor de afvoer van hemel- en grondwater in openbaar gebied.

Bij inbereidingen (in de kernen) wordt geïnfiltreerd op perceelsniveau, als dat niet kan, worden de woningen veelal aangesloten op de bestaande vrijvervalriolering. Ten allen tijde moet bij nieuwbouw het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater gescheiden aan de erfgrans worden aangeleverd.

In het buitengebied wordt alleen vuilwater en dus geen hemelwater aangesloten op drukriolering. Hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein.

De locatie aan de Graeterweg ligt in het buitengebied. Bij kleinschalige nieuwbouw moet de particulier in eerste instantie zelf zijn hemelwater infiltreren in de bodem of afvoeren naar oppervlaktewater. Kan dat niet dan worden afspraken op maat gemaakt. Hemelwater moet bij voorkeur bovengronds worden gehouden.

Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Het hemelwater zal niet direct op het vuilwater worden aangesloten maar separaat binnen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt.

5 Omschrijving deelaspecten

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten besproken. De benodigde onderzoeken zijn alleen uitgevoerd op de locatie aan de Graeterweg. De locatie 'Vuilbenden' blijft ongewijzigd. Vanuit diverse deelaspecten die in dit hoofdstuk aan de orde komen, worden geen nadere randvoorwaarden gesteld ten aanzien van de locatie aan de Vuilbenden. De locatie aan de Vuilbenden wordt daarom in dit hoofdstuk verder buiten beschouwing gelaten.

5.1 Archeologie en Cultuurhistorie

In deze paragraaf worden de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische waarde besproken. Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Graeterweg (Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Graeterweg te Boukoul, Rapportnummer 2640.004, Versie 1.2, 14 februari 2017).

Naar aanleiding van het archeologische bureauonderzoek en verkennend booronderzoek heeft Econsultancy nog een aanvullend archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Evaluatierapport Proefsleuvenonderzoek Graeterweg te Boukoul, Econsultancy, Rapportnummer 2640.006, versie C1, 3 april 2017). Het evaluatierapport betreft een voorlopige interpretatie van de onderzoeksresultaten en een advies ten aanzien van het nog uit te voeren aanvullende (veld)onderzoek.

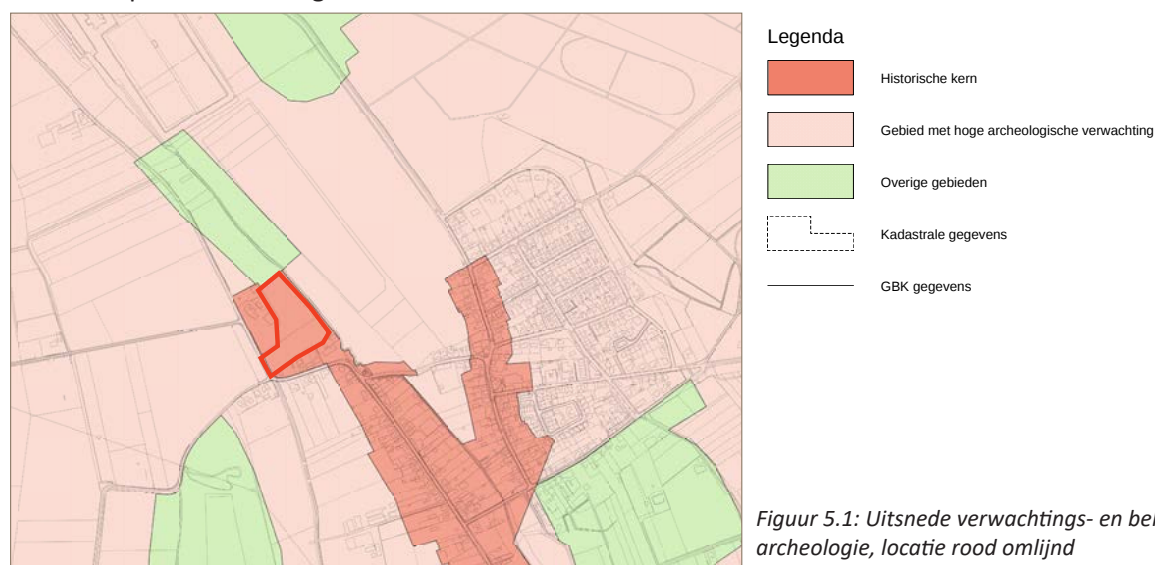
Archeologie

De basis om te beoordelen of in bepaalde gevallen al dan niet archeologisch onderzoek noodzakelijk en verplicht is, wordt gevormd door de hoogte van de verwachting of bij de geplande werkzaamheden archeologische waarden bedreigd worden. Deze verwachtingen zijn geïnventariseerd in de archeologieatlas 'Archeo-landschappelijk knooppunt gemeente Roermond' uit 2008. Gebruikmakend van de gegevens uit de atlas is een bij de Monumenten- en archeologieverordening 2011 behorende Beleidskaart archeologie samengesteld. Op deze kaart wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën van gebieden: historische kernen, gebieden met een hoge archeologische verwachting en overige gebieden. In bestemmingsplannen worden deze categorieën vertaald naar 'waarde archeologie' en 'waarde archeologie – historische kern'.

Het plangebied wordt op basis van de beleidskaarten behorende bij de Nota Archeologie 2011 gekenmerkt door een hoge verwachting. De gebieden met de waardering 'historische kern' worden beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern'.

De archeologische verwachting concentreert zich binnen het plangebied op alle archeologische perioden. Op basis van de gemeentelijke Nota Archeologie 2011 zijn voor Roermond vijf onderzoeksthema's vastgesteld. In dit plangebied zijn alle vijf thema's aan de orde, te weten:

1. de oudste bewoning en het ontstaan van de verschillende kernen;
2. rivieren in Roermond als verbindingsweg voor uitwisseling (van handel en kennis);
3. infrastructuur, handel en defensie;
4. lokale productie, kunst en nijverheid;
5. cultusplaatsen en religie.



Figuur 5.1: Uitsnede verwachtings- en beleidsadvieskaart archeologie, locatie rood omlijnd

Binnen de gebieden met een dergelijk hoge verwachtingswaarde dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Archeologisch onderzoek hoeft niet verricht te worden wanneer de grondwerkzaamheden plaatsvinden in evident eerder verstoorde bodem of wanneer de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld of wanneer het een project betreft met een oppervlakte kleiner dan 100 m².

Bureau- en verkennend booronderzoek

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen wat de archeologische verwachtingswaarde is binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. Binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta (1992), is men verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren).

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Uit de landschappelijke ligging van het plangebied op het Allerød-terras blijkt dat in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn vanaf het Laat-Paleolithicum. Uit archeologische waarnemingen in de omgeving blijkt dat er verspreid over het gebied vuursteenmateriaal is gevonden; een concentratie werd niet aangetroffen. Het vuursteenmateriaal zal voornamelijk in de circa 30 cm dikke bouwvoor circuleren, omdat de vindplaatsen die na de bewoning niet met sedimenten overdekt zijn veelal zijn verploegd. De gespecificeerde verwachting voor archeologische resten uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum is daarom middelhoog.

De ligging van het plangebied direct naast en achter een oude hoeve die teruggaat tot de 14e eeuw (de Graeterhof), maakt dat in het plangebied ook archeologische resten verwacht worden die samenhangen met deze hoeve en het omliggende erf. Gedacht moet worden aan resten van schuren, bijgebouwen, waterputten etc. In de 18e eeuw en mogelijk ook daarvoor is het plangebied doorsneden geweest door een weg, waarvan ook nog resten in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Aanvullend onderzoek

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn er in zeven werkputten, 27 archeologische spoornummers uitgedeeld. Bij nadere analyse in het veld zijn 3 van de 27 sporen komen te vervallen. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn alle sporen gecoupeerd en afgewerkt, en deels gefotografeerd en getekend. De aangetroffen sporen kunnen in de Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe tijd gedateerd worden, en bestonden uit paalgaten, (afval)kuilen en lagen, greppels, een veldoven, en mogelijk karrensporen (weg).

In het bijzonder de sporen uit de Romeinse tijd kunnen als belangwekkend gewaardeerd worden. Het betreft circa zeven paalgaten en/of kuilen en een greppel dat Romeins aardewerk (o.a. verweerd terra sigillata) en fragmenten basalt/tefriet (van maalstenen) bevatten. Voorlopig worden deze resten uit de Romeinse tijd gerelateerd aan activiteiten op een woonerf, mogelijk een boerderij. Met enige voorzichtigheid kan gesteld worden dat de gebouwen zelf iets meer naar het zuiden lagen, ongeveer ter plekke van de huidige woningen aan de Boven Boukoul.

Conclusie en Advies

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

In het plangebied zijn bij alle boringen sterk siltige tot zwak zandige kleiafzettingen en matig tot uiterst siltige zandafzettingen aangetroffen. De in het plangebied aangetroffen afzettingen zijn typisch voor een kronkelwaard, waarbij de afzettingen naar beneden toe minder siltig en grover van samenstelling worden. Op basis van de aangetroffen boorprofielen wordt het beeld zoals in het bureauonderzoek is geschetst gehandhaafd. Het plangebied behoudt daarom zijn middelhoge tot hoge verwachtings-waarde. Op basis van het behoud van een middelhoge tot hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek is door Econsultancy een aanvullend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De gevonden sporen uit de Romeinse tijd worden voorlopig in verband gebracht met activiteiten op een achtererf. De bebouwing uit de Romeinse tijd heeft hoogstwaarschijnlijk ter plekke van de huidige woningen aan de Boven Boukoul gelegen, ten zuiden van het onderzoeksgebied, c.q. plangebied.

Geadviseerd wordt om de aanleg van de nieuwe watergang vanaf de Graeterweg aan de oostzijde, onder Archeologische Begeleiding te doen uitvoeren. Doel van deze Archeologische Begeleiding is om mogelijk aanwezige archeologische waarden ex-situ veilig te stellen, de verspreiding van sporen uit de Romeinse tijd te onderzoeken, en de begrenzing van het Romeinse erf zo goed mogelijk vast te stellen.

De resultaten van het aanvullende archeologische onderzoek, in de vorm van een Archeologische Begeleiding, kunnen geïncorporeerd worden in de rapportage van het reeds uitgevoerde proefsleuvenonderzoek. Aangezien in het bestaande PvE2 voorzien is in een doorstart naar een opgraving, wordt het niet noodzakelijk geacht een nieuw PvE op te stellen voor de Archeologische Begeleiding.

Voor de rest van het plangebied adviseert Econsultancy om de dubbelbestemming archeologie te handhaven. Mochten hier in de toekomst alsnog bodemingrepen plaats vinden dan zal ook hier aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt grotendeels op een oeverwal in de binnenbocht van de buitenste stroomgeul van een grote kronkelwaard van het Allerød-terras. Deze oude stroomgeul ligt langs de oostelijke rand van het plangebied. De zuidwestelijke hoek van het plangebied ligt in een kronkelwaardgeul.

De ligging op een oeverwal langs een oude restgeul van de Maas maakt dat het plangebied voor zowel jagers/verzamelaars als landbouwers een landschappelijk gezien gunstige vestigingslocatie is geweest. Het plangebied heeft een middelhoge gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.



Figuur 5.2: Historische kaart rond 1765, locatie rood omlijnd



Figuur 5.3: Historische kaart rond 1925, locatie rood omlijnd

Op basis van het beschikbare gedetailleerde historische kaartmateriaal blijkt dat het plangebied in de afgelopen 240 jaar onbebouwd en als boomgaard, tuin, akkerland en grasland in gebruik is geweest. Direct ten westen van het plangebied lag eind 18e eeuw al de hoeve Graeterhof. Deze is in de afgelopen 200 jaar enkele malen verbouwd en uitgebreid. Ook direct ten zuidoosten van het plangebied stond eind 18e eeuw al bebouwing. Delen van het westen van het plangebied zijn gedurende deze periode als tuin in gebruik geweest.

De Graeterweg bestond eind 18e eeuw als een klein onverhard pad; de doorgaande weg liep destijds noordelijk hiervan door het plangebied heen. Op de kaarten uit begin 19e eeuw is deze weg al verdwenen en is het huidige wegennet in gebruik.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Econsultancy heeft een Bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Greaterweg (Econsultancy, Bodemonderzoek Graeterweg te Boukoul, rapportnummer 2640.001, versie D1 20 december 2016). Conform de Nota Bodembeheer van de gemeente Roermond kan hiervoor (vooralsnog) worden volstaan met het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Het historisch bodemonderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Historische en huidig gebruik van de locatie

De onderzoekslocatie aan de Greaterweg is in gebruik als weiland en heeft voor zover bekend, volgens historisch kaartmateriaal uit de periode 1900, altijd een agrarische bestemming gehad.

Voor zover bij de opdrachtgever en de gemeente Roermond bekend, heeft er op de onderzoekslocatie nimmer opslag van oliehoudende producten in ondergrondse of bovengrondse tanks plaatsgevonden. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Verder blijkt uit de geraadpleegde bronnen geen aanwezigheid van ophogingen, dempingen of stortingen. De onderzoekslocatie is geheel onbebouwd en onverhard. Voor zover bekend is de onderzoekslocatie nimmer bebouwd geweest.

Conclusie

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor “antropogene” achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie, alsmede de bestemmingsplanwijziging. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag. Wanneer de grond, die vrijkomt bij het graven van de poel en de beek, ergens anders wordt hergebruikt dan gelden hierop de eisen van het Besluit bodemkwaliteit (en binnen de gemeente/regio tevens de Nota bodembeheer Regio Maas en Roer).

5.2.2 Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezoneerde industrieterreinen (industrialawaai).

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

Voor het plangebied kan het volgende gesteld worden:

- De bouwlocatie c.q. het plangebied valt niet in de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein;
- De N280 is gesitueerd op een afstand van ruim 1.0 km van het plangebied en de A73 ligt op ca. 1.3 en 1.4 km van het plangebied, beide wegen zijn gezoneerd en hebben een zone van 400 meter aan weerszijde van de weg; diensgevolge valt de locatie niet in de geluidzone van de A73 of de N280 en hoeft deze verder niet beschouwd te worden;
- De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Graeterbaan en de Graeterweg. Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Graeterweg te Boukoul, rapportnummer 2640.002, versie D1, 12 januari 2017)

Conclusie

Bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Graeterbaan en de Graeterweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Graeterweg (deels 30 km/u), Raayerveldweg en Boven Boukoul) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het toetsingskader.

De berekende geluidsbelasting als gevolg van elke weg voldoet aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB. Het onderzoeken van maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting is niet noodzakelijk. Uitgaande van een standaard geluidwering van 20 dB kan de binnenwaarde van maximaal 33 dB worden gerealiseerd. Een goed woon- en leefklimaat voor de woning is hierdoor gegarandeerd. Hieruit volgend kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Een toetsing aan grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet Milieubeheer is in dit project niet aan de orde omdat de geringe omvang van het plan impliceert dat 'in niet betekenende mate wordt bijgedragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met de realisatie van maximaal 1 vrijstaande woning wordt de grens zoals gesteld in de Regeling- NIMB (gevallen zoals bedoeld in Artikel 4 lid 1 van AMvB- NIBM) van 1500 woningen niet overschreden. Een nader onderzoek wordt als niet relevant beschouwd.

5.2.4 Bedrijvigheid

Beleidskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Conclusie

Uitgaande van de richtafstanden tabel uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG zijn er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven die een richtafstand hebben die reikt tot het plangebied. Alle bedrijven in de nabijheid liggen op meer dan 300 m afstand. Bedrijven worden derhalve in de bedrijfsvoering niet beperkt. Ook leveren deze bedrijven geen hinder op voor de toekomstige woonbestemming.

5.3 Watertoets

Econsultancy heeft een waterparagraaf uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging. (Econsultancy, Waterparagraaf Graeterweg te Boukoul, Rapportnummer: 2640.003, Versie D2, 19 december 2016)

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Peel en Maasvallei en de gemeente Roermond.

Beleid

Waterschap Limburg

Het beleid van waterschap Limburg is onder meer vastgelegd in het waterbeheerplan 2016-2021 "water in beweging". Daarnaast is op alle handelingen in, op of nabij watergangen, het onttrekken of lozen van grond- of hemelwater de keur Waterschap Limburg van toepassing.

De keur is een verordening van het waterschap, vergelijkbaar met de algemene plaatselijke verordening van een gemeente, waarin beleidsregels zijn opgenomen die gelden voor het door het waterschap beheerde watersysteem (beken en grondwater) en bijbehorende waterstaatswerken (stuwen, gemalen en waterkeringen). Naast de keur zijn ook nieuwe algemene regels vastgesteld. Deze algemene regels geven aan wanneer er vrijstelling verleend wordt van verboden in de keur.

Op grond van artikel 3.3, eerste lid van de keur is het verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen. Beleid van het waterschap is om te proberen 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. De realisatie van nieuw verhard oppervlak moet daarom waterneutraal worden uitgevoerd.

Voor een (infiltratie)voorziening met overloop op eigen terrein dient de voorziening gedimensioneerd te worden op basis van de T=10mm-kaarten van de gemeente. Een bui van T=10 moet volledig op eigen terrein geborgen kunnen worden. Extreme neerslag (84 mm) mag geen overlast veroorzaken voor de omgeving.

Gemeente Roermond

Het beleid van de gemeente bij nieuwbouw is vastgelegd in het gemeentelijk rioleringsplan en gericht op geheel afkoppelen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de voorkeurstabel die is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Er dient altijd te worden gewerkt met de maatgevende buien die door het Waterschap opgesteld worden.

Planuitwerking

Bodemopbouw en grondwater

De planlocatie aan de Greaterweg is gelegen op een overgangsgebied van radebrikgronden in het zuiden en venige beekdalgronden in het noorden. Radebrikgronden zijn voornamelijk opgebouwd uit fijn zandige lichte zavel met keileem of potklei beginnen tussen de 40 en 120 cm. Venige beekdalgronden bestaan uit een zanddek op veen op zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

Op basis van de grondwaterstandsmetingen uit het archief van TNO en de grondwaterstromingsrichting wordt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de planlocatie ingeschat op circa 22,0 a 21,5 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 1,0$ a 1,5 m onder maaiveld bevinden.

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten en droogleggingseisen. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Met andere woorden, hydrologisch neutraal ontwerpen. Op basis van de huidige maaiveldhoogte en de GHG zal de ontwatering ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn.

Oppervlaktewater

Aan de zuid en noordoostzijde wordt het plangebied omsloten door de Eppenbeek. Deze watergang is op de legger van waterschap Limburg aangemerkt als een primaire watergang. Het deel van de Eppenbeek dat is gelegen ten zuiden van de planlocatie is in zijn geheel overkluisd.

Ontwikkeling, wateropgave en hemelwaterafvoer

Het plangebied is momenteel in gebruik als weiland en is derhalve geheel onbebouwd en onverhard. De initiatiefnemer is voornemens op locatie één woning te realiseren. Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van ± 855 m² (met inbegrip van bijgebouwen, erf verharding en/of bestrating). Waterschap Limburg stelt dat een bui van T=10 op eigen terrein geborgen moet kunnen worden.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. De wateropgave ten aanzien van het plan

bedraagt 72 m³. Binnen de planlocatie (1,3 ha) is voldoende ruimte aanwezig om deze waterbergingsopgave te kunnen bergen. De initiatiefnemer is voornemens om het overkluisde deel van de Eppenbeek vrij te graven en ten behoeve van natuurontwikkeling en een nieuwe watergang te realiseren met natuurvriendelijke oevers, plasdras situatie en inundatiegebieden. Dit initiatief biedt voldoende mogelijkheden voor de verwerking van eigen hemelwater binnen de nieuwe contouren van de Eppenbeek. Het waterschap Limburg staat positief tegenover de voorgenomen ontkluising van de Eppenbeek.

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd. De beoogde plannen en werkzaamheden zullen in nauw overleg met het waterschap uitgevoerd moeten worden.

Vuilwaterriolering

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Als gevolg van de ontwikkeling bedraagt het aanbod c.q. toename van vuilwater op het riool circa 0,3 m³/dag.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Het beoogde initiatief biedt tevens mogelijkheden voor de waterbeheerder om samen met de initiatiefnemer de Eppenbeek op een mooie wijze landschappelijk in te passen. Hiermee kunnen voor beide partijen meerdere doelen behaald worden, zoals de verwerking van hemelwater op eigen terrein, extra waterberging binnen het stromingsgebied van de Eppenbeek en natuurontwikkeling.

5.4 Flora en Fauna

In het kader van de natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Door Jansen Natuur is een Quicksan Natuur uitgevoerd (Jansen Natuur, Herziening bestemming perceel Graeterweg Swalmen/ Gemeente Roermond, Quicksan Natuur Graeterweg, versie 2, 4 januari 2017).

De voorgenomen doelen van de quickscan Natuur, namelijk de beantwoording van de vraag wat het voorgenomen plan betekent voor het Limburgs Natuurnetwerk en/of door het plan algemene verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden overtreden, zijn bereikt.

Beleid

In de directe omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000-gebieden voor.

Het plangebied maakt deel uit van het Limburgs Natuurnetwerk. Het is een 'zilvergroeene natuurzone'. Binnen de zilvergroeene natuurzones staat het benutten van kansen voor natuur en landschap centraal. De zilvergroeene natuurzone maakt geen deel uit van het Nationaal Natuurnetwerk maar ondersteunt wel de functionaliteit en effectiviteit van de 'goudgroene natuurzone'. De provincie stimuleert de ontwikkeling van natuur en landschap binnen de zilvergroeene zone met subsidies en natuurcompensatie (Dataportaal van de Nederlandse overheid, 2014).

De Spickerbroeklossing langs de oostzijde van het plangebied is een primaire watergang met een ecologische functie. Aan weerszijden van de waterloop geldt een beschermingszone van 5 meter, waarbinnen een natuurlijke inrichting wordt nagestreefd (Waterbeheerplan waterschap Roer en Overmaas 2010-2015).

Conclusie en advies

Het plangebied heeft een zeer beperkte floristische waarde.

Het plangebied vormt voor een beperkt aantal beschermde diersoorten een (deel)leefgebied; dit geldt voor zoogdieren (das, vleermuizen) en vogels (mogelijk beekvogels). Voor overige diersoorten is het plangebied van beperkt lokaal belang.

De uitvoering van het plan zal geen negatieve invloed hebben op beschermde soorten van de Flora- en faunawet. Onderdeel van de geplande gebiedsontwikkeling is - naast de omzetting van het grootste deel van het agrarisch perceel aan de Graeterweg naar natuur – een omzetting van ruim 1 ha van agrarisch naar natuur aan de Vuilbenden te Asselt. Van beide percelen (totaal 2,5 ha) wordt uiteindelijk maximaal 10% in beslag genomen door

de nieuwe woning met erf en een oprit. De rest wordt omgevormd naar natuur en landschapselementen. Het plan zal geen negatieve invloed hebben op de wezenlijke waarden van de zilvergroeene natuurzone van het Limburgs Natuurnetwerk. Bij een zorgvuldige uitwerking en realisatie van het plan zullen de waarden van de zilvergroeene natuurzone worden vergroot.

Bij de werkzaamheden in de uitvoeringfase moet rekening worden gehouden met de leefritmes van beschermde diersoorten; de Natuurkalender geeft hiervoor aanwijzingen.

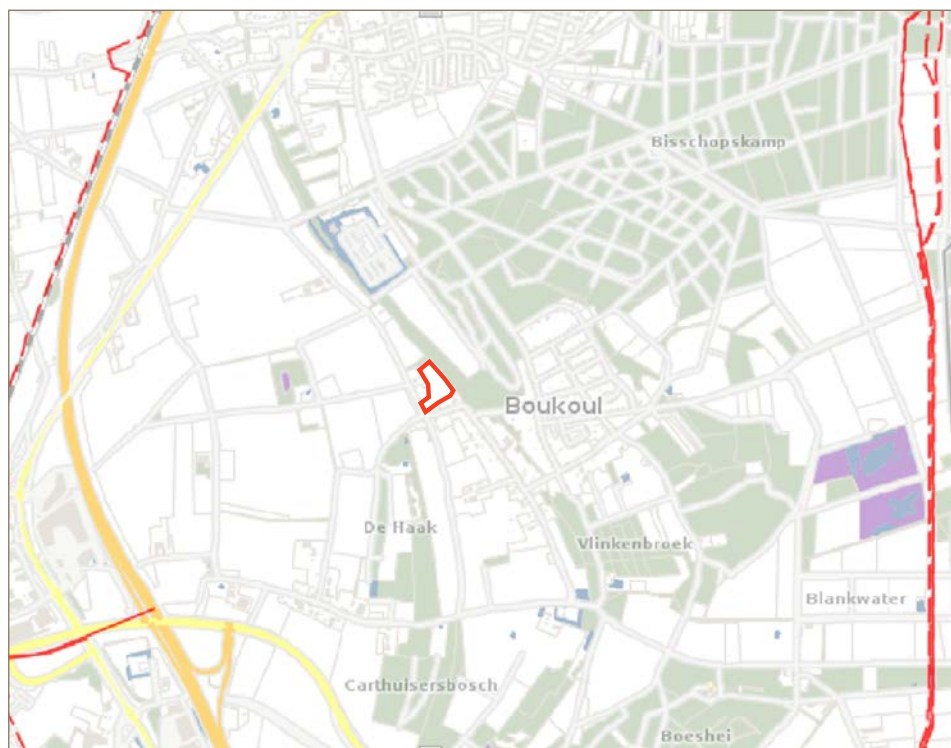
De aanleg van nieuwe natuur en landschapselementen dient de leefmogelijkheden voor flora en fauna in deze zilvergroeene natuurzone van het Limburgs Natuurnetwerk te versterken.

De volgende – nader uit te werken - maatregelen zullen daaraan bijdragen:

- behoud van de glooiende open ruimte – te beheren als heischraal (glanshaver)grasland, ook geschikt als fourageergebied voor de das - met ecologische variatie langs de randen: open water, ruime gevarieerde oevers, bosranden met zoom- en mantelvegetaties,
- compacte aanleg van het erf van de nieuwe woning in aansluiting op het erf van de Graetherhof; met behoud van een ruime afstand tot de bestaande bosranden (ook vanwege mogelijke vliegroutes voor vleermuizen),
- voortzetting van de open loop van de Eppenbeek ter vervanging van het huidige overkluisde gedeelte; met inrichting van een ruimte oeverzone,
- verflauwing van het westelijk talud van de Spickerbroeklossing, zodat tegenover het vochtig loofbos van Hillenraedt een gevarieerde zonnige oeverzone ontstaat; een versterking van de ecologische kwaliteit van deze waterleiding, met potenties voor vissen en amfibieën,
- verruiming van de oeverzone in de noordelijke hoek van het perceel, zodat daar de aanleg van een poel mogelijk wordt; een voortplantingsbiotoop voor amfibieën, los van het water van de Spickerbroeklossing,
- behoud van rust in het gebied door een beperkte toegankelijkheid voor wandelaars; hooguit een korte rondgang vanuit Boukoul.

5.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimumbeschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (het groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.



Figuur 5.2: Uitsnede risicokaart, locatie rood omlijnd, Het plangebied ligt niet binnen de invloedsgebieden van de A73, de N280 en de spoorlijn ROermond-Venlo

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de “Besluit externe veiligheid transportroutes” en het “Besluit externe veiligheid buisleidingen”(Bevb).

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen:

- de invloedsgebieden van de A73, de N280 en de spoorlijn Roermond-Venlo;
- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- de 200 meter zone vanaf een basisnet;
- een toekomstig plasbrandaandachtsgebied en
- het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

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

5.6 Kabels en Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen die vanuit planologisch opzicht van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling, of die planologische bescherming behoeven.

6 Juridische planopzet

6.1 Juridische planopzet

De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals dit is aangeduid in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze ontwikkeling.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2 Bestemmingsmethodiek

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor alle bestemmingen. Deze artikelen kennen een standaardopbouw. Per planregel zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Per onderdeel volgt een nadere omschrijving en onderbouwing. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Enkelbestemmingen

Natuur

De bestemming Natuur betreft de gronden die voor natuurontwikkeling in aanmerking komen. Tevens zijn de betreffende gronden bestemd voor de ondergeschikte functies bestaande parkeervoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en paden en wegen.

Met het toekennen van deze bestemming is gewaarborgd dat de natuur kan worden beschermd en verder ontwikkeld en versterkt. Binnen deze bestemming is extensief recreatief medegebruik mogelijk in de vorm van bijvoorbeeld fietsen en wandelen.

De bestemmingsomschrijving staat de hierboven genoemde functies toe. Het bebouwen van de gronden is niet toegestaan. Daarnaast is ter bescherming van de gronden een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de bij de in het plangebied aanwezige woning als tuin ingerichte en in gebruik zijnde gronden. De gronden met deze bestemming dienen als overgangszone tussen de woonbestemming en de omliggende natuur. Op de gronden met de bestemming Tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan, met uitzondering van erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 1 meter. Tevens is voor het uitvoeren van een aantal werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Wonen

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen. Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouw en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouw zijnde worden gerealiseerd. Tevens is de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn bebouwingsregels voor het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gegeven.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie historische kern

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming en het behoud van de op of in de gronden voorkomende archeologische waarden. Binnen deze bestemming mag geen bebouwing worden opgericht, behoudens vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, voor bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 40 cm of waarbij de oppervlakte maximaal 100m² bedraagt. Van de bouwregels kan, onder voorwaarden, worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Verder is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden zodat de specifieke archeologische waarden worden beschermd. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' (gedeeltelijk) komt te vervallen indien uit archeologisch onderzoek van een specifieke locatie blijkt dat de archeologische waarden niet langer aanwezig of behoudenswaardig zijn.

Waterstaat

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van waterkeringen en watergangen. Binnen deze bestemming mag uitsluitend bebouwing worden opgericht ten behoeve van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van waterkeringen.

Van de bouwregels kan, onder voorwaarden, worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Voor verlening van de omgevingsvergunning advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Waterstaat - Waterbergend rivierbed

Deze bestemming is opgenomen om gevolg te geven aan de doorwerkingsplicht van het Barro en de Beleidslijn grote rivieren: de dubbelbestemming is toegekend aan het deel van het plangebied in de Vuilbenden dat van belang is in verband met de waterbergende functie voor de rivier. Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van het waterbergend rivierbed worden gebouwd. Van deze regel kan worden afgeweken waardoor overeenkomstig de basisbestemming mag worden gebouwd indien dit (samengevat) geen gevolgen heeft voor de afvoercapaciteit en het bergend vermogen van de Maas.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbeltelregel

Door middel van deze bepaling wordt beoogd om misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen. De anti-dubbeltelbepaling is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel is de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder is hier ingegaan op het rooilijnenbeleid en zijn beperkte overschrijdingen van de bouwregels verklaard.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen. Deze bepaling vindt zijn grondslag in artikel 3.6 lid c en d Wro. Evenals met de wijzigingsregels wordt hiermee beoogd het plan een zekere mate van flexibiliteit te bieden. In vergelijking met de wijzigingsregels is de mate van flexibiliteit weliswaar kleiner, maar de juridische procedure, voorafgaan aan het verlenen van een ontheffing is eenvoudiger.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft de mogelijkheid om een reconstructie van een gebied te realiseren of bestemmingen te wijzigen. Deze bepaling vindt zijn grondslag in artikel 3.6 lid a en b Wro.

Algemene procedureregels

Deze regel omvat de procedure welke gevolgd moet worden bij het toepassen van de ontheffingsbevoegdheden. In artikel 3.6 lid b Wro is de procedure voor de wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Overige regels

Dit artikel bevat enkele algemene regels omtrent parkeren.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Gebiedsontwikkeling Graeterweg en Vuilbenden”.

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 indien:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- 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, of in bij algemene maatregel van bestuur bepaalde gevallen, te weten:
- het totaal van de wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan €10.000,00;
- er zijn geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde;
- de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen.

Verder bepaalt het Besluit ruimtelijke ordening dat de economische uitvoerbaarheid van een planologisch besluit moet worden onderzocht.

De voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op een integrale gebiedsontwikkeling, bestaande uit de bouw van een woning, het herstellen van de Eppenbeek en de ontwikkeling van natuur. De in verband hiermee noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte beperken zich tot de ontsluiting van het perceel en de aansluiting op de nutsvoorzieningen. Daarom is het niet noodzakelijk daaromtrent eisen te stellen en is geen sprake van verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

Vanwege de beperkte omvang van het plan is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In verband met het risico op planschade, de ontwikkeling van natuur en het herstellen van de Eppenbeek wordt wel een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten. Hiermee wordt geregeld dat eventueel te vergoeden planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald en komen de kosten van de ontwikkeling van natuur en het herstellen van de Eppenbeek voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de omgevingsvergunning worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Verder heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van woensdag 22 november 2017 tot en met dinsdag 2 januari 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn is één reactie ingediend door Rijkswaterstaat. De reactie heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting. Daarnaast is er in de regels en op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' opgenomen.