



gemeente **Roermond**

Bestemmingsplan “Buurtzorghuis Donderhof”

Toelichting

Gemeente Roermond

Vastgesteld

25 - 05 - 2021

NL.IMRO.0957.BP00000313-VG01

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing van plangebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2.	Beschrijving plan.....	6
2.1.	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	6
2.2.	Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3.	Beleid	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.3.	Regionaal beleid	20
3.4.	Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4.	Milieu en overige sectorale aspecten.....	26
4.1.	Milieu.....	26
4.2.	Externe veiligheid	32
4.3.	Water.....	35
4.4.	Archeologie	37
4.5.	Cultuurhistorie	39
4.6.	Natuur	40
4.7.	Verkeer en infrastructuur.....	43
4.8.	Kabels, leidingen en straalpaden	44
Hoofdstuk 5.	Juridische opzet	45
5.1.	Planvorm	45
5.2.	Toelichting op de verbeelding.....	45
5.3.	Toelichting op de regels	45
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	47
6.1.	Inleiding	47
6.2.	Economische haalbaarheid	47
6.3.	Maatschappelijke haalbaarheid	48
Bijlagen bij de toelichting.....		50

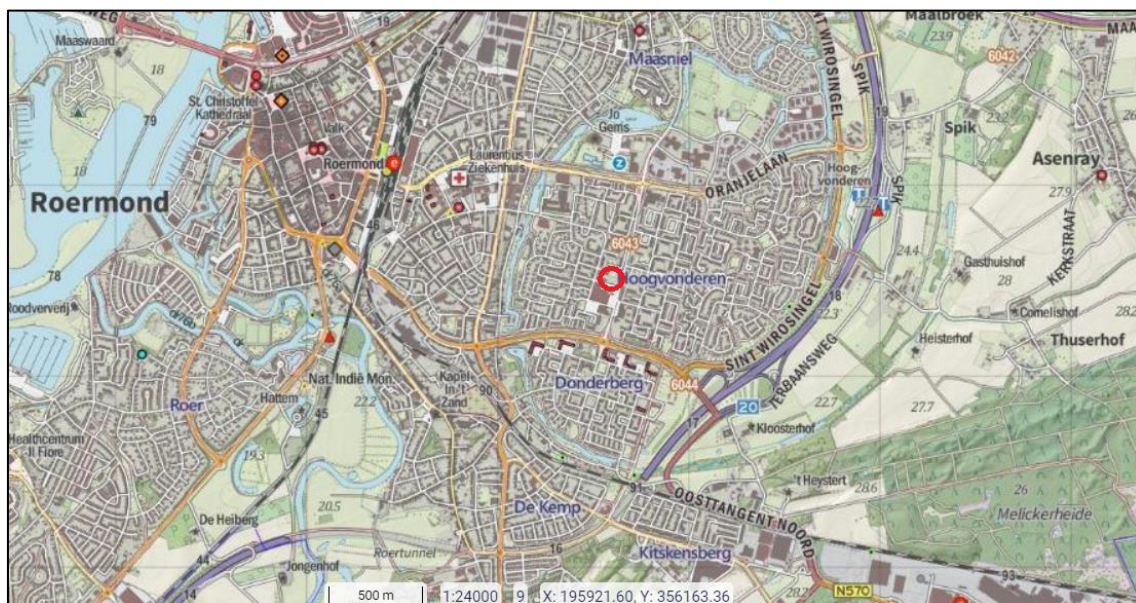
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer Wonen Limburg is voornemens een woonzorgcomplex te realiseren op het perceel op de hoek van Donderbergweg en Kasteel Hornstraat te Roermond.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Donderberg Hoogvonderen”, omdat ter plaatse van de huidige bestemming ‘Groen’ geen bouwplan realiseerbaar is. Voornoemd bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Het bestemmingsplan ‘Buurtzorghuis Donderhof’ bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.



Topografische kaart (planlocatie in rode cirkel)

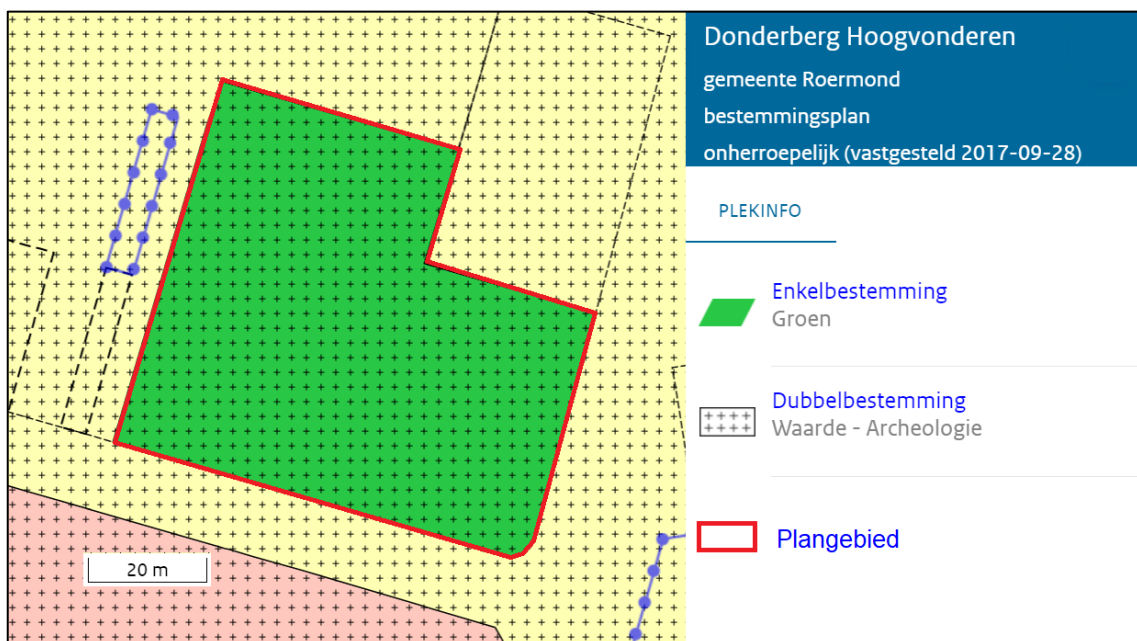
1.2. Ligging en begrenzing van plangebied

Het plangebied betreft een onbebouwd en gedeeltelijk verhard terrein dat in het oosten van de stad gelegen is, in de wijk Donderberg en in de buurt Kastelenbuurt. Het plangebied bestaat uit een gedeelte van het kadastrale perceelnummer 5561 (sectie F). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.870 m².



Luchtfoto en kadastrale ondergrond (plangebied blauw omlijnd)

De locatie is gelegen direct ten oosten en zuiden van woningen, en grenst aan de Kasteel Hoornstraat en Donderbergweg. Ten zuiden van het plangebied is winkelcentrum Donderberg gelegen.



Uitsnede verbeelding van bestemmingsplan "Donderberg Hoogvonderen"

1.3. Geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in bestemmingsplan “Donderberg Hoogvonderen”. Dit bestemmingsplan is op 28 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied heeft de bestemming ‘Groen’ en dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’.

Gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water(huishoudkundige voorzieningen), speelvoorzieningen met daaraan ondergeschikt paden, evenementen, nutsvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

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

Het realiseren van een woonzorgcomplex is op basis van bestemmingsplan “Donderberg Hoogvonderen” niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

Het plangebied ligt ook in het bestemmingsplan ‘Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio’s’. Op grond van dit bestemmingsplan is het onder andere in de Kastelenbuurt vanwege leefbaarheidsoverwegingen niet toegestaan om woningen met een gebruiksoppervlak van minder dan 60 m² te realiseren. In paragraaf 3.4.4 wordt hier nader op ingegaan.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plan en wordt nader ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 bevat het relevante overheidsbeleid voor de planlocatie en hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende sectorale aspecten zoals onder andere milieuaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische opzet van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke haalbaarheid beschreven, waaronder de procedure. Daarna komen de bijlagen bij deze toelichting aan bod.

Hoofdstuk 2. Beschrijving plan

In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven.

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1. Historische ontwikkeling

Het plangebied in de wijk Donderberg is gelegen op de grens van de Kastelenbuurt met de Sterrenberg. De grens wordt gevormd door de Donderbergweg, die in noord-zuidelijke richting loopt vanaf de Oranjelaan in het noorden en de Koninginnelaan in het zuiden. De eerste bebouwing in de buurt van het plangebied werd gerealiseerd begin jaren '70.



Foto met links het winkelcentrum, in het midden het parkeerterrein en rechtsachter het plangebied

De locatie is gelegen direct ten noorden van een winkelcentrum. Dit winkelcentrum bevat twee supermarkten, een drogisterij, een boeken- en tijdschriftenzaak en enkele kleinere zaken. Het winkelcentrum wordt aan drie zijden door parkeerterrein omringd. Andere voorzieningen, zoals zorgaanbieders en een apotheek liggen in de directe omgeving van dit winkelcentrum. Verder heeft de wijk een sporthal en ligt er een Trefcentrum van waaruit diverse activiteiten worden georganiseerd.

2.1.2. Ruimtelijke structuur en functionele structuur

Het perceel ligt op de hoek van Donderbergweg en Kasteel Hornstraat. In de huidige situatie is een groot gedeelte van het perceel verhard in de vorm van een tijdelijk parkeerterrein. Het parkeerterrein is in 2019 aangelegd omdat het parkeerterrein en de omliggende wegen rondom het winkelcentrum werden vernieuwd. Ook dient het perceel als opslagplaats van bouwmaterialen t.b.v. wegenbouw. Het noordelijke en oostelijke gedeelte van het perceel is onverhard en voorzien van gras. Rondom zijn laanbomen aanwezig. De bomen die grenzen aan

de Kasteel Hornstraat zijn jong, in tegenstelling tot de twee volgroeide bomen grenzend aan de Donderbergweg.



Luchtfoto plangebied 2020



Foto van het plangebied vanaf de Donderbergweg

2.2. Planbeschrijving

Het plan omvat de realisatie van een woonzorgcomplex. Er zijn 15 kamers voorzien voor cliënten met psychogeriatrische verpleeghuiszorg, 15 kamers voor cliënten met somatische zorg en 16 appartementen voor reguliere huurders van Wonen Limburg met een zorgvraag, danwel partners van een van de zorgcliënten. Het segment zal volledig bestaan sociale huur.

De verschillende zorg- en wooncomponenten worden voorzien in één multifunctioneel gebouw. Het gebouw zal bestaan uit drie bouwlagen, waarbij het grootste gedeelte van het gebouw slechts is voorzien van één bouwlaag. Het hoogteaccent is voorzien nabij de kruising Donderbergweg-Kasteel Hornstraat (3 bouwlagen), zodat op deze wijze een stedenbouwkundige wand wordt gevormd aan het bestaande plein en in overeenstemming met aan het plein gerelateerde bebouwing (3 bouwlagen).



Stedenbouwkundig plan

Het gebouw is zo ingericht dat de drie segmenten volledig gescheiden kunnen blijven. De somatiek- en psychogeriatrische afdelingen zijn voorzien in verschillende vleugels op de begane grond. Daarnaast krijgen de somatiek- en psychogeriatrische afdelingen aparte gemeenschappelijke tuinen. De reguliere huurders zijn voorzien op de eerste en tweede etage.



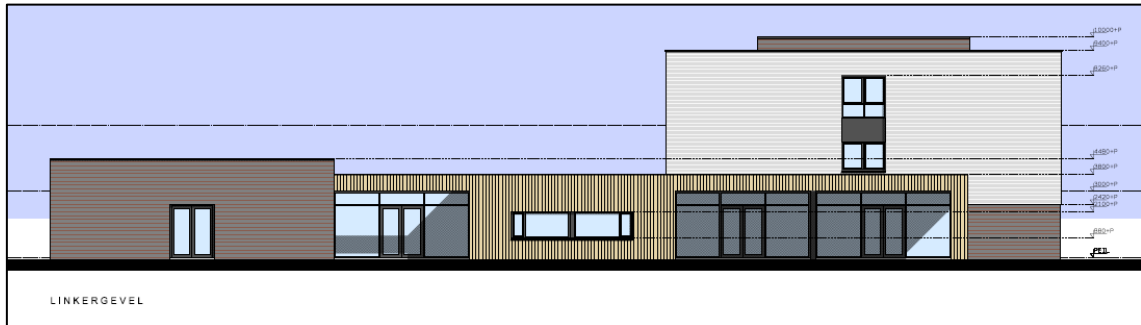
1^e en 2^e etage (reguliere woningen voor sociale huur)

Het zijn aldus een drietal bouwdelen die met elkaar een verbinding vormen en met de aanliggende bestaande gebouwen aan alle kanten een stedenbouwkundige verbinding vormen. Belangrijk is ook de connectie met de aangrenzende appartementen aan de oostzijde, welke bestaan uit 7 bouwlagen. Dit is een sterk uitgangspunt geweest voor dit ontwerp. De bebouwing van de appartementen ligt exact in de as tussen de twee nieuwe gebouwdelen en vormt hiermee de ruggengraat.

Beide langere gebouwdelen bestaan dus uit wooneenheden en ertussen een verbinding welke bestaat uit woonkamers. Door de beide woondelen in het verlengde van de bestaande bebouwing te plaatsen is er de directe stedenbouwkundige verbinding met de massa van de omgeving, en hierdoor ontstaat eenheid. Door op de kopgevels aan te sluiten heeft ook niemand last van schaduw of inkijk.



Sfeerbeeld voorgevel (kan afwijken van de werkelijkheid)



Sfeerbeeld linker gevel (kan afwijken van de werkelijkheid)

Het tussengebied tussen de beide woonzorg gebouwen wordt gebruikt voor het parkeren, waardoor dit ook uit het zicht ligt en er aan de buitenzijde van dit nieuwe woonzorgcomplex voornamelijk ruimte blijft voor tuinen.

Samenvattend is er dus bewust gekozen om het nieuwe gebouw uit meerdere delen te laten bestaan, zodat het alle omringende omgevingsuitgangspunten opneemt en zich hiermee verenigt. Het 3 laagse gebouw is identiek aan de omgevingshoogte en de lage delen zijn een soort paviljoens in de tuin.

Het geheel zal aldus het leegstaande perceel op een mooie wijze invullen zodat het bestaande plein de broodnodige stedenbouwkundige wand krijgt die er al jaren nodig is.

Parkeren vindt plaats op een parkeerterrein binnen het plangebied met 27 parkeerplaatsen en langsparkeren (6 parkeerplaatsen). In paragraaf 4.7 is hier nader op ingegaan. Het parkeerterrein wordt ontsloten via de Donderbergweg, op enige afstand van het kruispunt met Kasteel Hornstraat.

Voor het overige wordt het gebouw omgeven door veel groen en blijven de bestaande bomen zo veel mogelijk gehandhaafd. Bergingen zijn voorzien in de tuin in het noorden van het plangebied.

Door de realisatie van de inrit naar het parkeerterrein zal een boom moeten worden gekapt en in de noordwestelijke hoek zullen enkele bomen moeten worden gekapt voor de realisatie van het gebouw.

Hoofdstuk 3. **Beleid**

3.1. **Rijksbeleid**

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- 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 natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, dat zowel lokaal, nationaal als wereldwijd speelt. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en

kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Tevens geldt de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro), waarmee uitvoering gegeven wordt aan titel 2.6 van het Barro, waarmee is geregeld dat verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die uitspraken. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaagen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro is niet van invloed op dit bestemmingsplan. Volgens het Rarro ligt het plangebied binnen de aanduiding 'obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis Brüggen'. Deze vliegbasis is in 2016 gesloten.

3.1.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

De nationale belangen uit de SVIR worden, naast het Barro, ook geborgen door middel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Het uitgangspunt daarbij is een goede ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een verantwoording voor die ontwikkeling dient te bevatten aan de hand van een drietal opeenvolgende treden. Deze treden worden samen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling.

Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking

Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is geen verantwoording van de ladder benodigd.

Ingevolge de overzichtspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ABRS overwoog daarbij het volgende: "Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Dit bestemmingsplan voorziet in de beoogde realisatie van een woonzorgcomplex met 30 kamers voor cliënten met zorg en 16 appartementen op een onbebouwde locatie, in bestaand stedelijk gebied. Er is dus sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor de behoefte aan deze ontwikkeling moet worden gemotiveerd.

Sociale huurappartementen

Op basis van de kwaliteitsenveloppe in de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 past dit planvoornemen binnen de woningbehoefte van de stad, omdat er vraag is naar appartementen met lift in de sociale huurprijsklasse. De 16 huurappartementen sluiten daarmee aan op de lokale behoefte, zoals blijkt uit het marktonderzoek dat als basis geldt voor de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

Uit het marktonderzoek is daarnaast enerzijds gebleken dat ouderen voorkeur geven aan het langer zelfstandig blijven wonen. Anderzijds worden de mogelijkheden voor een (intramurale) zorgvoorziening of zorgwoning kleiner, nu voor een indicatie de zorgzwaarte steeds hoger wordt. Mensen met een lage zorgzwaarte blijven thuis wonen. De geschiktheid van woning en woonomgeving wordt steeds belangrijker. Hierbij horen ook de bereikbaarheid van voorzieningen en de sociale aspecten, zoals de beschikbaarheid van plekken voor ontmoeting

en de nabijheid van familie en vrienden. Omdat in het beoogd woonzorgcomplex veel zorgvoorzieningen aanwezig zijn kunnen deze voorzieningen ook worden aangewend door de bewoners van de 16 sociale huurappartementen. Dit betreft ook een doelstelling: de 16 appartementen zijn beoogd voor reguliere huurders van Wonen Limburg met een zorgvraag, danwel partners van een van de zorgcliënten.

Zorgwoningen

Wat betreft de 30 kamers voor cliënten met somatische of psychogeriatrische verpleeghuiszorg is vanuit de gemeente Roermond aangegeven dat gebleken is dat verschillende zorgaanbieders hebben aangegeven dat er veel vraag is naar dit type zorg. Het planvoornemen speelt in op deze vraag.

Uit een marktonderzoek van Hevo uit juli 2020 is gebleken dat alle gemeenten in Nederland voor een grote opgave staan op het gebied van ouderenhuisvesting en ouderenzorg. De grote toename van het aantal ouderen, het tekort aan verpleeghuiscapaciteit, het tekort aan geschikte woningen en het tekort aan zorgpersoneel vraagt om aandacht. Er dienen concrete nieuwbouwplannen ontwikkeld en gerealiseerd te worden om het tekort aan kwalitatief passende ouderenwoningen en verpleeghuiscapaciteit op te lossen. Het toenemende aandeel ouderen stijgt, waardoor in 2040 het aantal zorgindicaties zal zijn verdubbeld. De cijfers in het marktonderzoek laten onder meer een verdubbeling zien van het aantal ouderen op lokaal niveau en een toename in de komende 30 jaar van 1 miljoen ouderen met de indicatie zware zorg in Nederland.

Op basis van de Regionale prognose 2020-2050 van het CBS (2018) stijgt het aandeel ouderen in de leeftijdsklassen vanaf 60 jaar in de gemeente Roermond met 2.900 personen van 2021 tot en met 2031. Dat is een stijging van 17%. Het percentage 65+ gaat de komende jaren toenemen van 20,3% in 2018 naar 26,1% in 2035. Ook zijn er andere indicatoren en prognoses die duidelijk maken dat er op lokaal niveau sprake is van een hogere mate van dementie en chronisch zieken dan elders in Nederland. Zo verdubbeld het aantal dementen met van 1.000 in 2020 naar 1.400 in 2030 (Bron: ABF Research). Het aantal chronisch zieken (65+) met 3 of meer aandoeningen is met 31,4% hoger dan het landelijke gemiddelde (23,6%). In de wijken Centrum, Maasniel, Donderberg/Hoogvonderen, Maasniel/Asenray en Componistenbuurt/Vliegeniersbuurt zijn de aantallen relatief hoog ten opzichte van het landelijk gemiddelde (Bron: ROS-wijkscan). Ten slotte is het aantal diagnoses van psychische aandoeningen in Roermond het hoogst in resp. de wijken de Componistenbuurt/Vliegeniersbuurt (39,7) en Maasniel (38,2) en Roermond Zuid (38,1).

De gemeente zet zich met het programma Seniorvriendelijk Roermond in voor een gemeenschap waarin senioren volwaardig blijven meedoen. Dit project voorziet in deze behoefte.

Gezien vorenstaande is er voldoende behoefte voor de realisatie van 30 kamers voor cliënten met zorgindicatie.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan conform artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro voorziet in een behoefte.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Zonering, wonen en leefbaarheid

Op kaart 1 'Zonering Limburg' en kaart 6 'Wonen en leefbaarheid' van het POL is het plangebied aangeduid als '(overig) bebouwd gebied'. Het overige bebouwd gebied bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Binnen dit type gebied ligt het accent voornamelijk op transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving. Een woonzorgcomplex is binnen deze gebieden wenselijk.



Uitsnede POL-kaart 1: Zonering Limburg

Met betrekking tot het aspect wonen is in het POL2014 voor Midden-Limburg aangegeven dat de woningmarkt zich moet meebewegen met de aankomende (demografische) transitie. Kwantitatief dient de woningmarkt bij de demografische ontwikkeling aan te sluiten. De programmering dient hier nu al rekening mee te houden en dit vergt andere benaderingen, zoals inbreiding en planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incourante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

Ook kwalitatief gezien dient het woningaanbod in te springen op maatschappelijke en demografische gegevens. In de toekomst zal er bijvoorbeeld meer vraag zijn naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, aanpasbare en levensloopbestendige woningen en energiezuinige woningen. De uitdaging zit in het realiseren van voldoende geschikte woonruimte binnen een woningvoorraad die verder zal afslanken. De oplossing moet dan ook met name worden gezocht in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging.

Ten aanzien van de woningvoorraad dient invulling gegeven te worden aan het begrip dynamisch voorraadbeheer. Daarbij wordt gewerkt aan de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, door kwaliteitsverbetering en waar nodig sloop, alsmede het terugdringen van de planvoorraad die niets bijdraagt aan de nieuwe kijk op de woningmarkt. Daarnaast is er slechts ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

Het dynamisch voorraadbeheer wordt verder uitgewerkt in provinciale en regionale woonvisies en woningmarktprogrammeringen. De regio Midden-Limburg heeft het woonbeleid verder gestalte gegeven in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. In paragraaf 3.3.1 wordt nader ingegaan op deze regionale structuurvisie.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex in het bestaand stedelijk gebied. Er is dan ook sprake van verdichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande ruimtebeslag. Zoals uit de regionale structuurvisie blijkt (paragraaf 3.3.1), is er binnen Roermond nog ruimte om woningen aan de woningmarkt toe te voegen. Sociale huurwoningen zijn in die structuurvisie als kansrijk aangemerkt. Dit plan voorziet dan ook in de bouw van sociale huurwoningen binnen een kansrijk segment. Het plan past daarmee binnen de kaders van het POL2014 voor wat betreft het aspect bebouwd gebied, wonen en leefbaarheid.

Regionaal watersysteem

Op kaart 9 'Regionaal watersysteem' uit het POL2014 is het plangebied aangeduid als 'Waterbeheer bebouwd gebied'. Het waterbeheer is er voornamelijk op gericht om wateroverlast en watertekort te voorkomen. Ten aanzien van de aanpak van wateroverlast staat strategische waterberging centraal. Het is daarbij onder andere van belang dat de ruimte voor natuurlijke inundaties in beekdalen in stand blijft en de infiltratiecapaciteit van de bodem niet verder afneemt. Wanneer door een ontwikkeling het verhard oppervlak toeneemt, dient dit te worden gecompenseerd door het realiseren van extra ruimte voor waterberging en infiltratiecapaciteit in de buurt van de ingreep.



Uitsnede POL-kaart 9: Regionaal watersysteem

De afvoer van water vanuit bebouwd gebied dient zo veel mogelijk te worden beperkt. Dit kan door het water af te koppelen en het regenwater vervolgens te laten infiltreren. Bij nieuwbouw en herstructurering dient het water volledig afgekoppeld te worden en bij bestaande bebouwing wordt een maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid nagestreefd. De voorkeursvolgorde is altijd 'vasthouden/infiltreren – bergen – (gescheiden) afvoeren'. Ten aanzien van de aanpak van watertekort hanteert de provincie de voorkeursvolgorde 'sparen – aanvoeren – accepteren/adapteren'. Deze aanpak is met name van belang voor de landbouw.

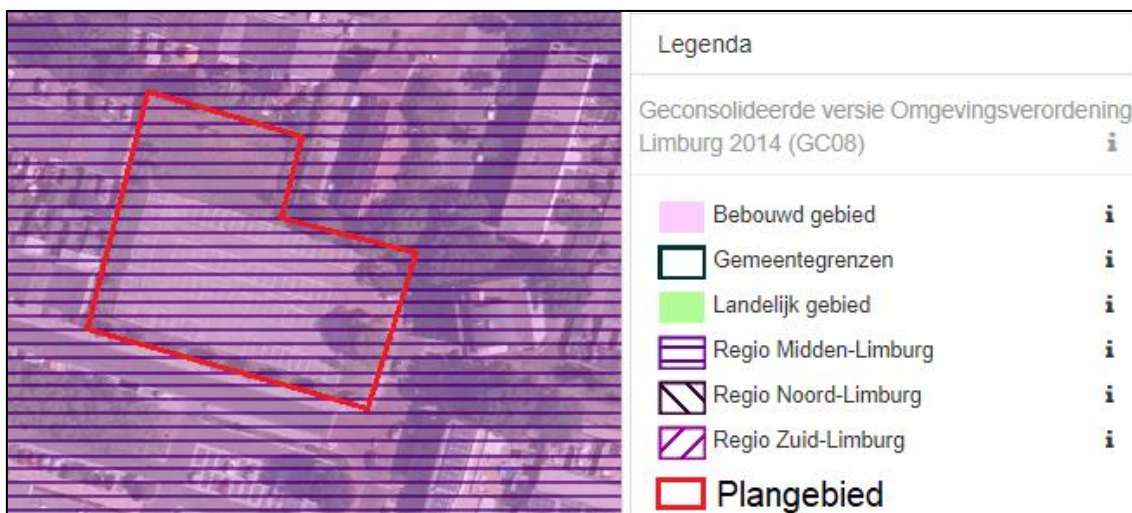
Het beleid ten aanzien van water is door de provincie nader uitgewerkt in het Provinciaal Waterplan. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan. In die paragraaf komt ook het nationale, regionale (o.a. waterschap) en lokale beleid ten aanzien van water aan bod.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

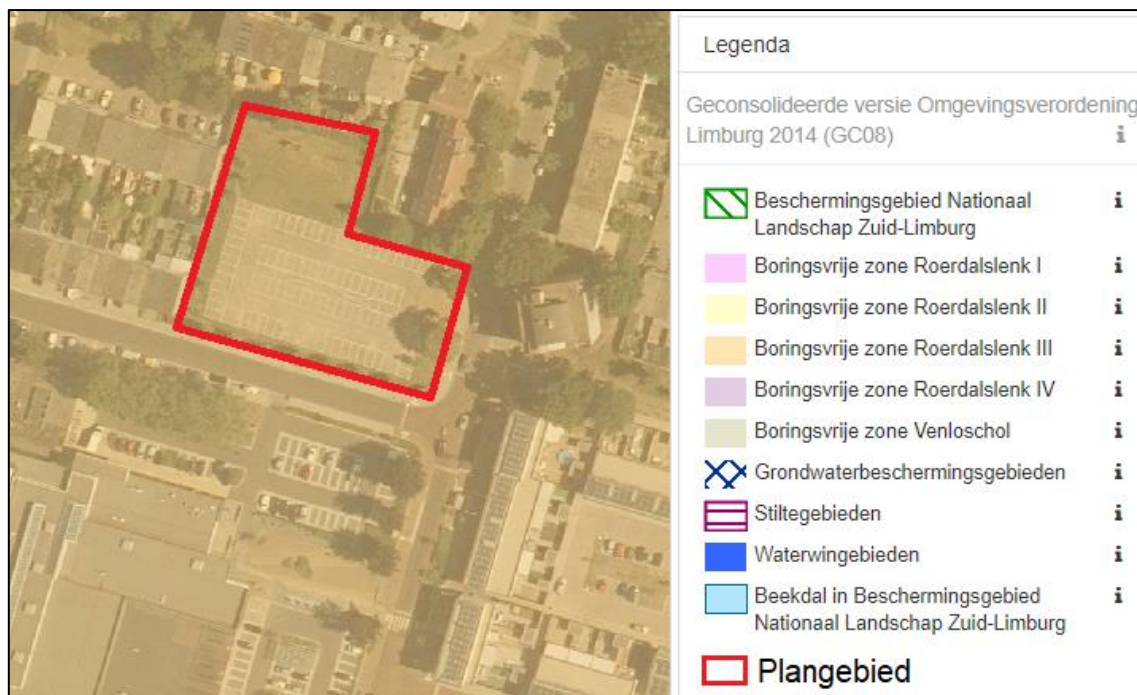
In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

Duurzame verstedelijking en wonen

Op kaart 2 'Duurzame verstedelijking en wonen' is het plangebied aangeduid als 'Bebouwd gebied', zoals op de navolgende afbeelding is te zien. Met onderhavig plan wordt de realisatie van een woonzorgcomplex mogelijk gemaakt op een perceel. In het kader van duurzame verstedelijking geeft de omgevingsverordening aan dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst, indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In paragraaf 3.1.3 is reeds aandacht besteed aan de ladder. Daarbij is geconcludeerd dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Conform artikel 2.4.2 mag een plan niet voorzien in de toevoeging van wonen, tenzij dit is afgestemd in de Regionale Structuurvisie. In paragraaf 3.3 komt het regionaal woonbeleid van de regio Midden-Limburg aan bod.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd) kaart 2



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd) kaart 8

Milieubeschermingsgebieden

Het hoofdstuk Milieubeschermingsgebieden bevat regels met betrekking tot de boringsvrije zone waarbinnen het plangebied is gelegen. Conform kaart 8 'Milieubeschermingsgebieden' en kaart 11 'Grondwateronttrekking' uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het plangebied gelegen in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Voorts zijn in de verordening enkele bepalingen opgenomen die gelden voor werken en werkzaamheden binnen deze boringsvrije zone. Het is in het gebied Roerdalslenk III verboden:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond roeren, dieper dan (80 meter) de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Met bovenstaand verbod is in dit planvoornemen rekening gehouden. Er worden geen boorputten of bodemenergiesystemen aangelegd, dieper dan 80 meter. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende panden

Conform artikel 2.2.3 voorziet een ruimtelijk plan in het toestaan van nieuwe functies tevens de mogelijkheid om deze functie(s) in leegstaande monumentale panden onder te brengen. Dit project is een wijkgebonden project (locatiegebonden), zoals ook in paragraaf 3.4.5 is toegelicht. In de wijk zijn geen leegstaande monumentale panden aanwezig waarin de gewenste functie kan worden ondergebracht. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3. Ontwerp Omgevingsvisie Limburg

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Omdat de omgevingsvisie nog niet inwerking getreden is, is dit planvoornemen niet aan dit beleid getoetst. Het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie, waardoor in de vorige paragraaf is getoetst aan POL2014.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

Algemeen

Op 4 juli 2019 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld wonen voor de termijn van 2018 tot en met 2021 met een doorkijk naar de lange termijn (2030) vastgelegd. De structuurvisie is een actualisatie van zijn voorganger uit 2014.

De structuurvisie is uitvoeringsgericht en bevat afwegings- en toetsingskaders om te beoordelen of een initiatief past binnen de (toekomstige) regionale woningbehoefte. Het beleid is met name gericht op sturing vanuit actuele behoeftecijfers en vanuit de kwantiteit en kwaliteit, zowel algemeen als gespecificeerd naar doelgroep. Een grootschalig uitgevoerd woningmarktonderzoek (voorjaar 2018) heeft hiervoor de benodigde input geleverd. De Structuurvisie Wonen 2018 richt zich primair op wonen. Aanvullend dient er aandacht te blijven voor het aspect Wonen en Zorg.

De gemaakte afspraken in de structuurvisie uit 2014 voor wat betreft het kwantitatief afwegingskader blijven gehandhaafd. Voor de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen 2018 betekent dit dat:

- Elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern.
- Tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden, met dien verstande dat de realisatie of de in productie name van de toegestane te bouwen woningen daadwerkelijk moet gebeuren voor 1-1-2024.
- De opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft.
- Daarbij evenals in de voorgaande planperiode een realisatie opgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode 2018 tot en met 2021.

Gemeente Roermond

Er heeft voor de gemeente Roermond op kernenniveau een verdieping plaatsgevonden. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit de kwaliteitsenveloppe voor Roermond weergegeven:

- Het aantal huishoudens neemt in Midden-Limburg tot 2029 nog toe met 2.600 huishoudens. Er is echter sprake van lokale verschillen. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit Roermond vanaf 2014 met 3.610 huishoudens tot de top wordt bereikt in 2039.
- De grootste kwalitatieve behoefte bestaat uit appartementen met lift, vrijstaande woningen, grondgebonden seniorenwoningen en anders.
- Wat betreft prijsklassen is in de huursector vraag naar goedkope huur tot €710 (sociale huur) of meer dan €900.
- Overschotten ontstaan vooral in appartementen zonder lift en rij- of twee-onder-een-kapwoningen.

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021, die op 4 juli 2019 is vastgesteld, is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' vastgelegd

en zijn afspraken gemaakt over de maximale planvoorraad voor woningbouw. Uit de actualisatie van de planvoorraad per 1 januari 2019 volgt dat de planvoorraad groter is dan de toename van het aantal huishoudens in Roermond en dat er daarom in principe geen behoefte meer is aan nieuwe woningbouwplannen. Het toevoegen van nieuwe plannen (of een toename van het aantal woningen van een plan) aan de planvoorraad is hiermee niet uitgesloten. Nieuwe plannen dienen getoetst te worden aan de structuurvisie en de daarin per segment opgenomen behoefte gekoppeld aan de bestaande plannen en reeds gerealiseerde woningen in dat segment. Voorliggend plan is al vanaf 2012 opgenomen op de planlijst, zulks naar aanleiding van de vaststelling van het WOP Donderberg.

Beoordeling plan

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 16 reguliere (sociale) huurappartementen met lift. De bewoners kunnen gebruikmaken van de zorgvoorzieningen in het complex. Er bestaat per 1 januari 2020 in het stedelijk gebied een tekort aan appartementen met lift. Met de in voorbereiding zijnde plannen (waaronder voorliggend plan) resteert nog ruimte voor ca 40 woningen. Tevens is er een tekort aan sociale huurwoningen van circa 350 in het stedelijk gebied per 1 januari 2018 tot 2030. De ontwikkelde plannen voor sociale huurwoningen -waaronder dit plan- zijn nodig om dit tekort te dekken. Specifiek voor de doelgroep ouderen is er een aanvullende behoefte aan appartementen met lift. Het aantal ouderen in Roermond neemt in de komende jaren sterk toe, daarmee ook het aantal mensen dat thuiszorg nodig heeft. Dit plan is specifiek op deze doelgroep gericht.

Dit plan past daarmee ook binnen de kader van de structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 en het onderliggende woningmarktonderzoek uit 2018.

Daarnaast zijn tussen initiatiefnemer stichting Wonen Limburg en gemeente Roermond prestatieafspraken gemaakt, waarin onder andere is ingegaan op nieuwbouw. Met dit bouwplan wordt invulling gegeven aan de prestatieafspraken.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie Roermond 2030

Ontmoeting, verbinding en samenwerking. Dat is het motto van deze toekomstvisie, die door het college van B&W en de gemeenteraad is vastgesteld op respectievelijk 15 november en 22 december 2016. De visie is tot stand gekomen aan de hand van een open proces met inwoners van Roermond en diverse partners in de stad. In de visie zijn een vijftal thema's uitgewerkt:

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.

Dit bouwplan voldoet aan het geschetste toekomstbeeld van Roermond in 2030 met een Roermond dat voor elkaar zorg(t) en met een uniek woonmilieu voor verschillende doelgroepen.

3.4.2. Duurzaamheidsvisie Roermond

Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad van Roermond de 'Duurzaamheidsvisie Roermond' vastgesteld. Voor Roermond is duurzaamheid een van de pijlers uit het coalitieakkoord 2018 - 2022. De gemeente onderschrijft daarbij ook de mondiale doelen. Elke bestuurslaag in ieder land ter wereld, dient mee te werken om deze doelstellingen te realiseren in de periode 2016 – 2030.

De gestelde doelen zijn talrijk, ambitieus en breed. Het is onmogelijk om aan alle doelen tegelijkertijd te werken. Om die reden zijn voor de komende 15 jaar een aantal doelen voor Nederland in het bijzonder benoemd. Ook de gemeente Roermond en haar inwoners willen hun bijdrage leveren aan de realisatie van deze doelen. Nationaal wordt ingezet op:

1. Aanpak klimaatverandering.
2. Een einde maken aan extreme armoede.
3. Ongelijkheid en onrecht bestrijden.

Op Roermondse schaal kan via realisatie van de in deze visie opgenomen doelstellingen, maar ook via sociaal beleid en uitvoering daarvan (armoedebeleid, gezondheidsbeleid, participatiebeleid etc.) een bijdrage worden geleverd. Bijvoorbeeld via de realisatie van de klimaatdoelstellingen en de doelstellingen vanuit participatie en sociale duurzaamheid. Dat geldt overigens ook voor een aantal andere doelen zoals het streven naar toegang tot duurzame energie voor iedereen, het veerkrachtig en duurzaam maken van steden, het duurzaam consumeren en produceren en het beschermen van ecosystemen, bossen en biodiversiteit.

Verder is het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving en een goed woonklimaat, waarbij de beschikbare ruimte in Roermond efficiënt en duurzaam wordt gebruikt een belangrijke doelstelling. De kwaliteit van de ruimte wordt verhoogd, wat wil zeggen dat Roermond inzet op een toegankelijke en bruikbare buitenruimte voor een breed spectrum aan doelgroepen.

Een andere doelstelling betreft het streven naar energie neutrale bouwplannen en Nul op de Meter (NoM) bebouwing, waarbij materiaalgebruik en groen in relatie tot elkaar worden toegepast. Verder wordt gestreefd naar een gasloze woningvoorraad. Gestreefd wordt naar een verduurzaamde Roermondse woningvoorraad in 2040, wat onder meer inhoudt dat de woningvoorraad minimaal energielabel C (of) B heeft.

Concreet gaat de gemeente duurzaamheidsprincipes hanteren bij het inrichten van de stad. Zo gaat inbreiding boven uitbreiding en dient er voldoende ruimte te blijven voor groen, natuur en water. Woningeigenaren worden geadviseerd, gestimuleerd en ontzorgd bij verduurzaming van woningen en in samenwerking met bewoners en bedrijven wordt gestreefd naar het creëren van een bruikbare en groene buitenruimte.

Het bouwplan geeft invulling aan de duurzaamheidsvisie van de stad Roermond. Zo wordt invulling gegeven aan het principe inbreiding gaat voor uitbreiding en is sprake van een gebouw zonder aansluiting op het gasnet en zal het gebouw voldoen aan de eisen voor BENG (2021).

3.4.3. Gemeentelijk rioleringsplan Roermond 2017 - 2021

Op 13 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Roermond het 'Gemeentelijk rioleringsplan Roermond 2017 - 2021' vastgesteld.

In het rioleringsplan wordt gesteld dat alle nieuwbouw in de kernen wordt aangesloten op de riolering. In nieuwbouwgebieden wordt stedelijk afvalwater en hemelwater gescheiden.

Voor nieuwbouwlocaties wordt de riolering ontworpen 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”. Om dit te waarborgen, moet vanaf het beginstadium van planontwikkelingen de gemeente worden betrokken (voor de bestemmingsfase). In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op het aspect water in relatie tot beleid.

3.4.4. Kamerverhuur en ministudio's

Het plangebied ligt tevens in het bestemmingsplan “Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's”. Op grond van dit bestemmingsplan is het onder andere in de Kastelenbuurt vanwege leefbaarheidsoverwegingen niet toegestaan om woningen met een gebruiksoppervlak van minder dan 60 m² te realiseren. In dit geval is het planvoornemen niet in strijd met dit bestemmingsplan (het beleid), omdat er specifiek aan zorg gerelateerde woningen worden gerealiseerd.

3.4.5. Parkeerbeleid gemeente Roermond

De Nota Parkeernormen 2014 is op 4 november 2014 door het college van B&W vastgesteld. Doel van deze nota is om voldoende parkeerplaatsen op de juiste locaties in de stad te realiseren. Het parkeerbeleid van de gemeente Roermond vormt zowel een volgend als een sturend beleid. Met een sturend beleid wil de gemeente het selectief gebruik van de auto bevorderen. Dit wordt toegepast op de functies werken, winkelen en recreëren.

De gemeente heeft met deze parkeernota een actuele parkeernormensystematiek vastgelegd waarin parkeren bij in-, uitbreidingen en functieverandering duidelijk is vastgesteld, gekoppeld aan de regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is om binnen de bandbreedtes van de nieuwste parkeerkencijfers van CROW te zoeken naar de best passende parkeernorm voor Roermond. Mogelijkheden om bij nieuwe functies bezoekers op te nemen in de bestaande parkeervoorzieningen moeten worden onderzocht.

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

De parkeerbehoefte is afhankelijk van de locatie van de voorziening en van het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoersbewijzen is er een onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en

de zone waarin de voorziening gelegen is (centrum, schil of rest bebouwde kom en buitengebied).

In paragraaf 4.7 komt de toetsing van dit planvoornemen aan het parkeerbeleid aan bod.

3.4.6. Wijkontwikkelingsplan Donderberg - Uitvoeringsprogramma fase 2

Voor de wijk Donderberg is een wijkontwikkelingsprogramma opgesteld. De wijk Donderberg in Roermond kende in 2009 grote problemen. Reden voor vier partijen - zijnde Provincie Limburg, gemeente Roermond, Wonen Zuid en Wonen Limburg - om gezamenlijk tot wijkverbetering te willen komen. Om de wijk weer een goed imago te geven, maar vooral ook om de wijkbewoner ruimte te geven om mee te doen naar vermogen.

In 2012 resulteerde dit in de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst (SOK) en een bijbehorend Wijkontwikkelingsplan (WOP). De SOK kent een looptijd van 12 jaar. Voor elke periode van 4 jaar wordt er een Uitvoeringsprogramma opgesteld, met projecten op het vlak van veiligheid, fysieke verbeteringen, sociale cohesie en economische structuurversterking. De notitie 'Uitvoeringsprogramma fase 2' behelst het uitvoeringsprogramma voor fase 2, die loopt van 2017 t/m 2020.

Er zijn 5 WOP-thema's:

1. Leefbaarheid en veiligheid
2. Wonen en woonomgeving
3. Leren en werken
4. Jeugd en opgroeien
5. Welzijn en zorg



Visualisatie Quattro Helix gedachte

De uitvoering van het WOP wordt in fase 2 opgepakt via een andere werkwijze met (nog) meer samenwerking vanuit het WOP met andere partijen uit de 'Quattro Helix', ofwel 4 O's (overheid, onderwijs, ondernemers, omgeving). Concrete ambitie is om in fase 2 (als logisch vervolg op de ingezette werkwijze in de tweede helft van fase 1) als (semi)overheidspartijen regelmatig in gesprek te zijn met de directe omgevingspartners (bewoners, wijkpartners, ondernemers). Inzet is deze dialoog te laten uitmonden in projecten, voorstellen of vernieuwingen

Dit project is specifiek opgenomen als te realiseren fysieke project. Het betreft het 'Woonzorgkavel 1'. Het project is opgenomen in fase 1 en wordt in de huidige fase 2 tot uitvoering gebracht.

Met dit project wordt specifiek uitvoering gegeven aan de thema's 'wonen en woonomgeving' en 'welzijn en zorg'. Het buurtzorghuis wordt namelijk gerealiseerd om enerzijds te voorzien in huisvesting en anderzijds als extra zorgfunctie in de buurt.

Hoofdstuk 4. Milieu en overige sectorale aspecten

4.1. Milieu

4.1.1. Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Voor het projectgebied zijn de bodemkwaliteitsdoelstellingen vastgelegd in de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029.

Nota bodembeheer

Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Roermond de Nota bodembeheer vastgesteld. In de Nota is het bodembeleid van de gemeente beschreven. De Nota is opgesteld in samenwerking met 15 gemeenten in Midden- en Noord-Limburg. In de Nota bodembeheer is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen minimaal een vooronderzoek conform NEN5725 moet worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten uit dit onderzoek dient vervolgens wel of geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Volgens de Nota bodembeheer is de locatie aangegeven als 'Wonen'.

Beoordeling plan

Het perceel heeft de bestemming Groen in de huidige situatie en is feitelijk deels in gebruik (geweest) als parkeerterrein. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

- Uit de PAK-marker testen alsmede de chemische analyses van alle kernen blijkt dat het asfalt niet teerhoudend is.
- In de zandige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aan PCB aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde").
- De aangetroffen repaclagen betreffen geen bodem in de zin van de Wet bodembescherming. Deze lagen voldoen indicatief aan zowel de emissie- als samenstellingswaarden voor niet vormgegeven bouwstoffen.
- In de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde").
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse "achtergrondwaarde".
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "verdacht" voor de bovengrond en "onverdacht" voor de ondergrond te worden aanvaard.
- In mengmonster ASB4 is asbest (2,5245 mg/kg ds) aangetoond. Het gehalte aan asbest overschrijdt niet het criterium voor nader onderzoek en is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. In de overige mengmonsters is geen asbest boven detectielimiet aangetoond.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Het verlenen van een omgevingsvergunning of een “bodemgeschiktheidsverklaring” is ter competentie van de overheid.

Voordat eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden wordt geadviseerd de vrijkomende grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te onderzoeken teneinde de hergebruikmogelijkheden van de vrijkomende grond te bepalen.

4.1.2. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaai

Voor wegverkeerslawaaai is het plan uitsluitend gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Donderbergweg en Kasteel Hornstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies.

Voor de Donderbergweg en de Kasteel Hornstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van het nieuwe woongebouw de richtwaarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 9 en 5 dB overschrijdt.

Voor 30 km/uur wegen kan echter geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaai niet aan de orde.

Wanneer tevens bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) een acceptabel geluidbinnenniveau in de appartementen en kamers kan worden aangetoond, is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Geadviseerd wordt om hierbij aansluiting te zoeken bij het bouwbesluit en voor de bedgebieden (slaapkamers) te streven naar een karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie die niet kleiner is dan het verschil tussen de gecumuleerde geluidbelasting en 28 dB. Voor de overige verblijfsruimten kan een 5 dB lagere GA;k worden aangehouden.

Om deze redenen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan ter waarborging van een binnenwaarde (geluidsniveau in een ruimte) van maximaal 33 dB in verblijfsruimten en maximaal 28 dB in zorgfuncties (bedgebieden). Op deze wijze ontstaat een goed woon- en leefklimaat, waardoor kan worden aangenomen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Spoorweglawaaai

Op ongeveer 1,2 km ten westen van het plangebied is het dichtstbijzijnde spoorwegtraject gelegen. Het gaat om een tweesporig traject tussen Roermond en Maastricht, dat binnen het

stedelijk gebied ligt. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de zonekaart wordt in art. 1.4 Bgh de omvang van de geluidzone geregeld. Dit spoortraject is aangegeven op de zonekaart. De zone strekt zich uit vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven op die kaart. De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone. Bij spoorweglawaaai is de breedte van de zone langs een spoorweg onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. Ingevolge de zonekaart is voor het spoortraject in Roermond een zonebreedte van 100 meter vastgesteld. Een akoestisch onderzoek naar het effect van het spoor op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied is dan ook niet noodzakelijk. Gezien de afstand van het spoor ten opzichte van het plangebied worden geen belemmeringen verwacht.

Industrielawaai

In de omgeving van het projectgebied is geen gezondeerd bedrijf of bedrijventerrein aanwezig. Wel zijn in de omgeving van het plangebied enkele inrichtingen aanwezig. Deze worden in paragraaf 4.1.5 nader besproken in het kader van bedrijvigheid en milieuzonering.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Goede ruimtelijke ordening

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Beoordeling plan

In onderhavig geval gaat het om een de realisatie van een woonzorgcomplex. Daarmee valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Binnen het plangebied wordt een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Echter, omdat een rijksweg binnen 300 meter of provinciale weg binnen 50 meter ontbreekt is geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat ten zuiden en ten noorden van het plangebied - ter plaatse van het rekenpunt aan de Oranjelaan en Koninginnelaan - zowel in de huidige situatie als voor 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram

per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Uit de monitoringstool blijkt dat de optredende concentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied ruim onder de in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) gestelde grenswaarden liggen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.1.4. Milieuzonering & bedrijvigheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere niet-woonfuncties. Dit betreffen onder andere de dienstverlenende functies en winkelfuncties (o.a. winkelcentrum Donderberg) aan Kasteel Hornstraat. Ook zijn er maatschappelijke functies aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Ten slotte zijn er woningen aanwezig. Vanwege deze situatie is het plangebied aan te duiden als 'gemengd gebied'. De oorspronkelijke richtafstanden worden daarom verminderd met één afstandsstap. Hierna is ingegaan op de verschillende ruimtelijk relevante niet-woonfuncties in de directe omgeving.

[Winkelcentrum Donderberg](#)

Het winkelcentrum is bestemd met de bestemming 'Centrum' t.b.v. de vestiging van detailhandelszaken, dienstverlening, kantoren en horeca tot en met categorie 2. In het winkelcentrum zijn diverse winkels aanwezig. Het betreffen o.a. twee supermarkten, een bakkerij, een boekenwinkel, een cafetaria en een groentenwinkel. Deze inrichtingen zijn allemaal te categoriseren in de milieucategorie 1. Voor de milieucategorie 1 geldt een

richtafstand van 0 meter (na verlaging van één afstandsstap). Gezien deze omstandigheid kan aan de richtafstand worden voldaan.

Kasteel Hornstraat 12, 18-24 en 30

Ter plaatse van deze adressen zijn een dienstverlenende bedrijven aanwezig (en toegestaan), zoals een stomerij/kledingreparatie (nr. 12), een kapper (nr. 20) en een telefoonwinkel. Voor dienstverlenende bedrijven geldt de milieucategorie 1 en een richtafstand van 0 meter. Gezien deze omstandigheid kan aan de richtafstand worden voldaan.

Kasteel Hornstraat 51

Ter plaatse van dit adres is een apotheek gevestigd (bestemming 'Centrum'). Voor apotheken en drogisterijen geldt eveneens de milieucategorie 1 en een richtafstand van 0 meter. Gezien deze omstandigheid kan aan de richtafstand worden voldaan.

Kasteel Hillenraedtstraat

Op dit adres is o.a. een huisarts en fysiotherapeut gevestigd (bestemming 'Maatschappelijk'). Voor deze maatschappelijke inrichtingen geldt de milieucategorie 1 en een richtafstand van 0 meter. Gezien deze omstandigheid kan aan de richtafstand worden voldaan.

Conclusie

Zoals uit vorenstaande blijkt wordt aan de richtafstanden voldaan. Het woon- en leefklimaat van het te realiseren woonzorgcomplex wordt niet verstoord door omliggende niet-woonfuncties. Anderzijds worden niet-woonfuncties niet geschaad in de bedrijfsvoering door dit planvoornemen. Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.5. Milieueffectrapportage

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit

of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Beoordeling plan

Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van een woonzorgcomplex binnen het bestaand stedelijk gebied van de stad Roermond. Deze activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De toevoeging van een woonzorgcomplex met 30 kamers voor cliënten met zorg en 16 appartementen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het projectgebied blijft ver beneden de 100 hectare.

Gelet op bovenstaande is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Deze beoordeling - in de vorm van een aanmeldnotitie - is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de beoordeling is gebleken dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen of effecten heeft op het milieu.

4.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

4.2.1. Wettelijk kader

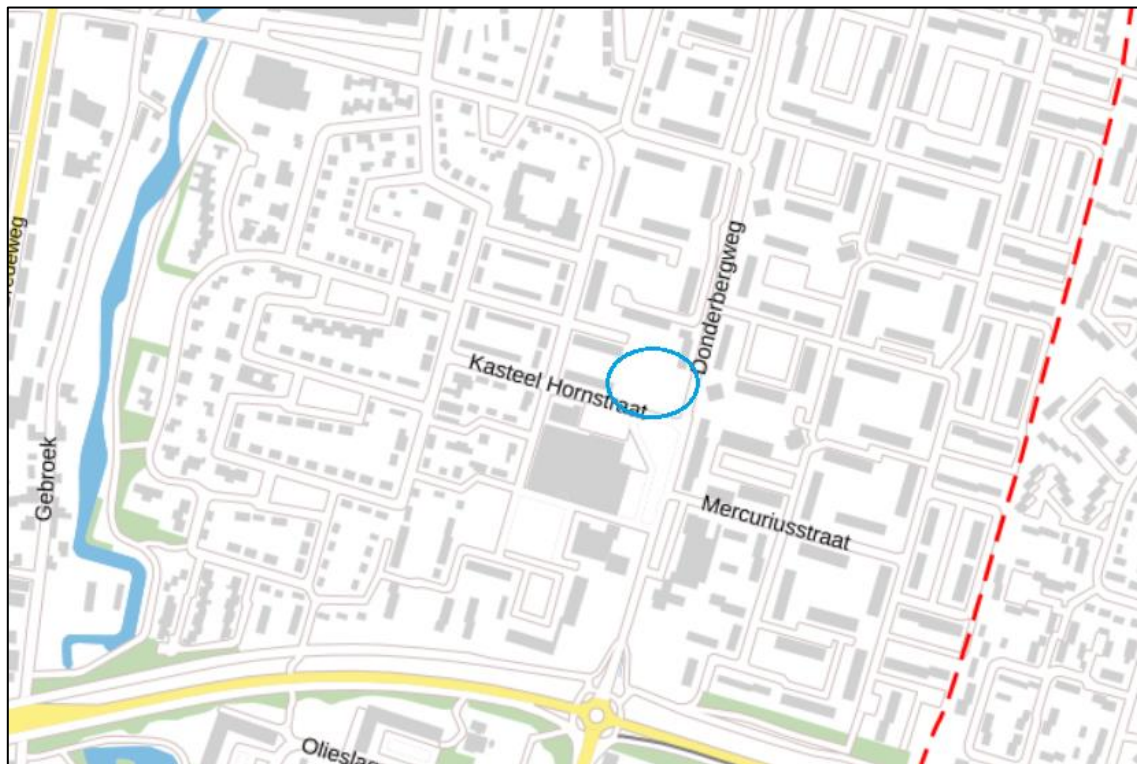
Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.



Uitsnede Risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

4.2.2. Beoordeling Risicokaart

Het plangebied ligt op circa 770 meter van de A73 en op ruim 1.200 meter van de spoorlijn Roermond-Sittard. Gelet op deze afstanden ligt het plangebied binnen het invloedgebied van de A73 en buiten het invloedgebied van de spoorlijn Roermond-Sittard.

Binnen het plangebied zijn de gevolgen van een toxisch scenario nog goed merkbaar. Om de gevolgen van het toxisch scenario te beperken dient de luchtbehandelingsinstallatie voorzien te

worden van de mogelijkheid om deze installatie met één druk op de knop uit te schakelen. Gelet op het voorgaande dient aan de omgevingsvergunning een voorschrift verbonden te worden met de volgende tekst: “Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht”. De ventilatieopeningen dienen zoveel mogelijk van de A73 af gericht te worden.

Zoals uit vorenstaande uitsnede van de risicokaart blijkt zijn er verder geen risicobronnen van invloed op het planvoornemen. De rode stippellijn staat voor de aanwezigheid van een gasleiding op circa 330 meter afstand van het plangebied. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 50 meter.

4.2.3. Gemeentelijk beleid externe veiligheid

In het kader van dit bestemmingsplan dient conform de ‘Beleidsvisie externe veiligheid’ van de gemeente Roermond het groepsrisico van de spoorlijn Roermond-Sittard te worden verantwoord. Het plangebied is namelijk gelegen binnen zone IV (> 300 meter t.o.v. de spoorlijn). Het groepsrisico zal niet significant toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijk incident, namelijk 1,2 km;
- de aard van het incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Roermond nabij de grote risicobronnen.

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen te nemen bij de risicobron zijn beschreven in de ‘Beleidsvisie externe veiligheid’. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft, en vanwege het feit dat kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.2.4. Advies veiligheidsregio Limburg-Noord

De veiligheidsregio Limburg-Noord is om advies gevraagd. Het advies is op d.d. 16 maart 2021 uitgebracht.

Doordat de afstand ten opzichte van transportas groter is dan 200 meter en de toename van het groepsrisico zeer beperkt is valt de ontwikkeling binnen het toepassingsgebied van standaard advisering m.b.t. het groepsrisico. Geadviseerd is om rekening te houden met de navolgende punten:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

- Zorg dat de gebruikers en BHV-organisatie (indien aanwezig) op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld. Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.
- Indien sprake is van een BHV-organisatie dan dient het toxisch scenario en handelwijze te worden opgenomen in het bedrijfsnoodplan.

Het complete advies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2.5. Conclusie

Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3. Water

4.3.1. Beleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. Centraal uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is het streven dat deze ontwikkelingen hydrologisch neutraal moeten zijn. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan het geval is voor aanvang van de in het projectgebied voorgenomen ontwikkelingen.

Waterschap Limburg is het bevoegd gezag voor het afkoppelen van regenwater. Het beleid van het waterschap is opgenomen in de Keur.

De kernpunten uit het beleid van Waterschap Limburg zijn navolgend puntsgewijs vermeld:

- Meenemen waterbelangen uit de WaterATLAS.
- In bestaand stedelijk gebied respectievelijk nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak.
- Wateropgave oplossen binnen het plangebied.
- Voorkeursvolgorde waterkwantiteit: hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren.
- Voorkeursvolgorde waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- Verantwoord afkoppelen (toepassen voorkeurstabel brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem".
- Infiltratie en bergingsvoorzieningen dimensioneren op een bui intensiteit van T=25 jaar met 35 mm.
- Een bui intensiteit van T=100 jaar in beschouwing nemen uitgaande van een bui van 45 mm.
- Rekening houden met hoogteverschillen in de omgeving.
- In de nieuwe keur van het Waterschap Limburg is sprake van 100 millimeter regenwaterberging als streefwaarde.

Het beleid van de gemeente Roermond ligt vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021:

Per saldo zal het totale verharde oppervlakte dus toenemen met circa 100 m². Conform artikel 4.2, onder b van de Keur is het verboden om zonder vergunning van het bestuur in overig gebied meer dan 5.000 m² verhard oppervlak aan te brengen. Het bouwplan blijft ruim onder 5.000 m², waardoor geconcludeerd wordt dat er geen vergunning voor het aanbrengen van verhardingen is benodigd. Een uitgebreide watertoets is dan ook niet benodigd voor onderhavig plan. Desalniettemin wordt het hemelwater op eigen terrein afgekoppeld, en daarna ofwel opgevangen, vastgehouden of geïnfiltreerd. Het toekomstige parkeerterrein en/of de tuinen zijn de aangewezen locaties waar deze voorziening wordt gerealiseerd. De technische aspecten worden in een later stadium uitgewerkt.

Bij de realisatie van dit plan zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink. Dit om verontreiniging van het af te koppelen water te voorkomen.

4.4. Archeologie

4.4.1. *Wet op de archeologische monumentenzorg*

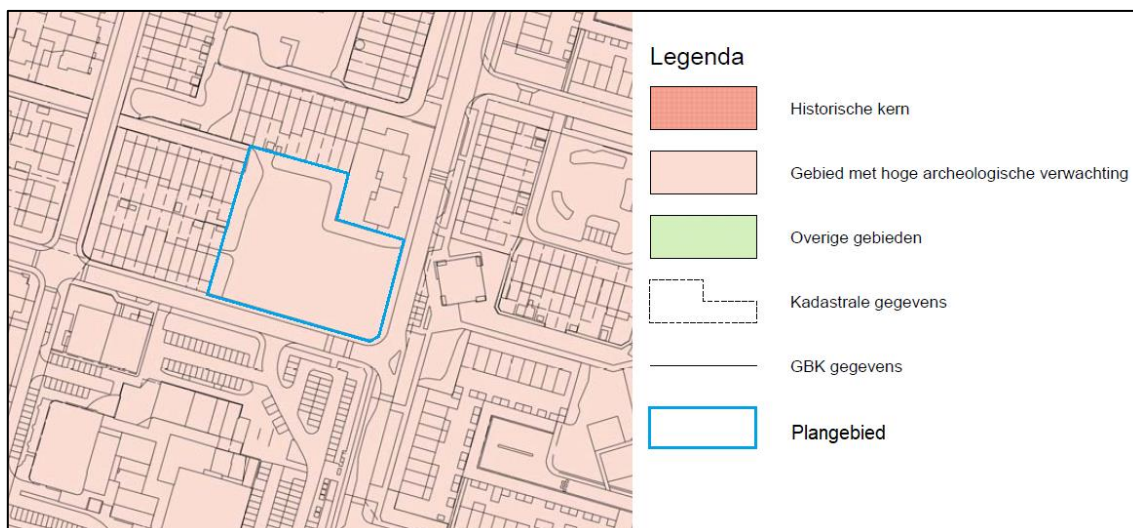
Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Gemeente Roermond heeft haar erfgoedbeleid vastgelegd in de Erfgoedverordening 2018.

4.4.2. *Erfgoedverordening 2018*

In de erfgoedverordening worden regels gesteld voor de uitvoering van het monumenten- en archeologiebeleid. In de verordening is zijn de volgende zaken opgenomen:

- Hoe de aanwijzing tot gemeentelijk monument in zijn werk gaat.
- Subsidiemogelijkheden.
- Voor welke ingrepen een vergunning vereist is.
- Archeologische verplichtingen.
- Mogelijkheden voor vrijstelling van archeologisch onderzoek.



Uitsnede Beleidskaart archeologie Roermond

4.4.3. Archeologische beleidskaart gemeente Roermond

Op de Beleidskaart archeologie van gemeente Roermond is te zien dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. In de Erfgoedverordening 2018 zijn de regels voor dergelijke gebieden vastgesteld. Uit artikel 39, lid 2 blijkt dat voorafgaande aan grondwerkzaamheden binnen de op de bij deze verordening behorende Beleidskaart archeologie als gebied met hoge archeologische verwachting aangeduide gebieden een archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Dit geldt niet wanneer de grondwerkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom én het plangebied kleiner is dan 1.000 m² of wanneer de grondwerkzaamheden plaatsvinden buiten de bebouwde kom én het plangebied kleiner is dan 2.500 m².

Omdat niet aan vorenstaande voorwaarden kan worden voldaan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureau- en veldonderzoek. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten.

4.4.4. Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek zouden in het plangebied radebrikgronden voorkomen die zich hebben gevormd in de zavel en kleien (Formatie van Beegden) van het dalvlakteterras dat zich heeft gevormd in het allerød. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende vondsten uit de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd aangetroffen. Op basis van historische kaarten blijkt dat het plangebied tot 1970 dienst deed als akker. Tussen 1979 en 1990 heeft er in het oostelijke deel van het plangebied een gebouw gestaan. De huidige parkeerplaats is aangelegd in 2018.

Veldonderzoek

Op basis van het veldonderzoek blijkt dat in het plangebied rivierduinafzettingen aanwezig zijn die zijn afgezet tijdens het jonge dryas. Op basis van de boorresultaten lijkt het aannemelijk dat in het plangebied van oorsprong horstpodzolen voorkwamen. Slechts in één boring is nog een restant van een horstpodzol waargenomen. Aangezien horstpodzolen vaak een dikke B-horizont

hebben, moet de bodem in het plangebied behoorlijk afgetopt zijn. Mogelijk is de top van de rivierduin bij de aanleg van de wijk geëgaliseerd. Derhalve worden geen intacte archeologische vindplaatsen meer verwacht.

Advies

Geadviseerd is het plangebied geheel vrij te geven. De gemeente Roermond heeft aangegeven hier in mee te gaan. Het planvoornemen conform dit bestemmingsplan is uitvoerbaar. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' blijft gehandhaafd om eventueel dieper gelegen bodemarchief te (blijven) beschermen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.5. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg (plangebied in rode cirkel)

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg blijkt dat er geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn binnen of in de directe nabijheid van het plangebied. In de omgeving is een kruis gekarteerd.

Het bouwplan zal niet zorgen voor aantasting van de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie levert dan ook geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.6. Natuur

4.6.1. Algemeen

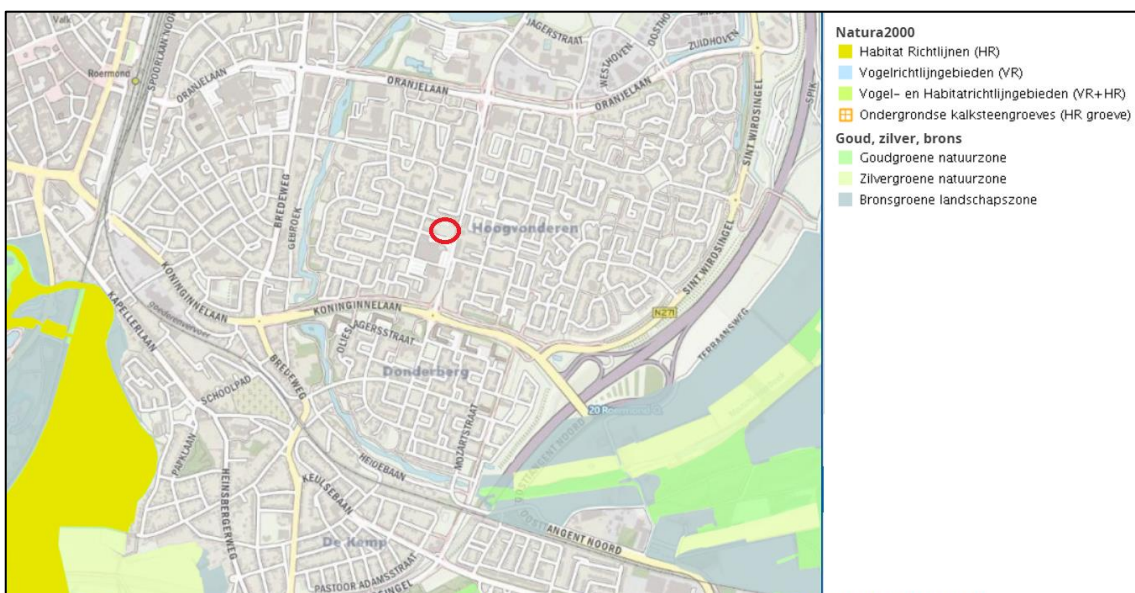
Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Voorafgaand is een quickscan uitgevoerd om te bepalen of de wijzigingen binnen het projectgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Deze quickscan, uitgevoerd door Tritium Advies, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

4.6.2. Gebiedsbescherming

Op de navolgende afbeelding zijn de natuurgebieden rondom het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet in een beschermd natuurgebied ligt. Dichtstbijzijnd Natura 2000-gebied - Het Roerdal - is gelegen op 1,2 km ten zuidwesten van het plangebied. Dichtstbijzijnd Bronsgroene landschapszone is gesitueerd op circa 810 meter ten zuidoosten van het plangebied.



Kaart natuurgebieden rondom rood aangeduid plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, waarbij een woorzorgcomplex wordt gerealiseerd in een bestaande woonbuurt in stedelijk gebied, zijn als gevolg van dit project geen significant negatieve effecten te verwachten ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland gebied of het Natura 2000-gebied. Met een stikstofdepositieberekening met de laatste versie van AERIUS is aangetoond dat geen sprake is van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Meinweg. De rapportage van deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.6.3. Soortenbescherming

Er is in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op deze wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. De oostelijke gevel van de woning aan de Kasteel Hillenraedtstraat 121 is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Er wordt geadviseerd om tijdens de bouw geen bouwlampen op deze gevel te richten. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van de tuinen van omliggende woningen, plantsoenen en de met bomen omringde “Maasnielderbeek”. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

4.6.4. Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.6.5. Conclusie

In navolgende punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen in de quickscan met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, wordt aanbevolen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag uit te voeren. Daarnaast wordt er geadviseerd geen bouwlampen op de oostelijke gevel van de woning aan de Kasteel Hillenraedtstraat 121 te richten;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- na een stikstofdepositie onderzoek is gebleken dat dit project geen stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten en gebieden) is niet noodzakelijk.

4.7. Verkeer en infrastructuur

4.7.1. Algemeen

De Nota Parkeernormen 2014 is op 4 november 2014 door het college van B&W vastgesteld. Doel van deze nota is om voldoende parkeerplaatsen op de juiste locaties in de stad te realiseren. Het parkeerbeleid van de gemeente Roermond vormt zowel een volgend als een sturend beleid. Met een sturend beleid wil de gemeente het selectief gebruik van de auto bevorderen. Dit wordt toegepast op de functies werken, winkelen en recreëren. Naar verwachting wordt in 2021 een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld. Omdat naar verwachting de omgevingsvergunning voor de bouw van dit project moet worden getoetst aan dit nieuwe beleid wordt in 4.7.2. het planvoornemen aan de nieuwe normen.

De gemeente stelt met haar nieuwe parkeernota een actuele parkeernormensystematiek vast waarin parkeren bij in-, uitbreidingen en functieverandering duidelijk is vastgelegd, gekoppeld aan de regelgeving van de Wet ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is om binnen de bandbreedtes van de nieuwste parkeerkencijfers van CROW te zoeken naar de best passende parkeernorm voor Roermond. Mogelijkheden om bij nieuwe functies bezoekers op te nemen in de bestaande parkeervoorzieningen moeten worden onderzocht.

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

De parkeerbehoefte is afhankelijk van de locatie van de voorziening en van het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoersbewijzen is er een onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en de zone waarin de voorziening gelegen is. In Roermond worden drie zones onderscheiden:

- Centrum;
- Schil;

- Rest van de bebouwde kom en buitengebied.



Situatietekening (27 parkeerplaatsen op het parkeerterrein, 6 parkeerplaatsen aan de Kasteel Hornstraat)

4.7.2. Beoordeling plan

Aan het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Roermond zullen de parkeerkencijfers zoals opgenomen in de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' ten grondslag worden gelegd. Omdat naar verwachting deze nota in 2021 wordt vastgesteld zijn deze ook gehanteerd bij de bepaling van de parkeerbehoefte van onderhavig plan. De berekening van het aantal parkeerplaatsen is in de bijlage van deze toelichting toegevoegd. Op basis van de functies Wonen en Sociaal Medisch / Ziekenhuis en rekening houdend met de aanwezigheidspercentages zijn volgens de parkeernota in totaal 33 parkeerplaatsen benodigd. Dit is inclusief het aandeel bezoekers parkeren. Op het binnenterrein worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Kasteel Hornstraat worden de overige langspaarkeerplaatsen gerealiseerd (minimaal 6). Hiermee wordt voldaan aan de normatieve parkeerbehoefte van 33 parkeerplaatsen.

4.8. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de verdere planvorming.

Hoofdstuk 5. Juridische opzet

5.1. Planvorm

Het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Buurtzorghuis Donderhof'. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0957.BP00000313-VG01.

5.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3. Toelichting op de regels

5.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

5.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Artikel 4 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de realisatie van zowel reguliere woningen (in dit geval 16 appartementen in de sociale huur) en kamers voor cliënten met geïndiceerde zorg. Daarnaast komen er gemeenschappelijke ruimten in het gebouw t.b.v. het verlenen van zorg. Omdat de maatschappelijke functie de overwegende functie is in vergelijking met de woonfunctie is ervoor gekozen de bestemming Maatschappelijk toe te passen.

In de bestemming zijn regels opgenomen t.b.v. het bouwen en het gebruiken. Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bijgebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen buiten het bouwvlak worden opgericht. In de bouwregels is voor bepaald welke vereisten er zijn.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Na archeologisch onderzoek is gebleken dat het bouwplan conform dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd (zie ook paragraaf 4.4).

5.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2. Economische haalbaarheid

6.2.1. *Kostenverhaal*

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12 lid 1 en 2 van de Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan moet worden gemaakt. In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan - in dit geval een bestemmingsplan - of besluit waarop het betrekking heeft. In de Wro en het Bro is tevens bepaald in welke gevallen kan worden afgezien van het van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2.2. *Anterieure overeenkomst*

De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro, of indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente Roermond en initiatiefnemer (Wonen Limburg) wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten. Door middel van deze anterieure overeenkomst is het kostenverhaal (anderszins) verzekerd. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar en een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

6.2.3. *Planschade*

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Degenen die schade lijden door planologische wijzigingen krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze niet binnen het normaal maatschappelijk risico valt. De schade die minder bedraagt dan 2% van de waarde van de onroerende zaak of het inkomen van de aanvrager voorafgaand aan de planologische wijzigingen blijft in ieder geval voor rekening van de aanvrager. Deze forfaitregeling geldt niet voor schade in de vorm van waardevermindering indien de planologische wijziging ziet op het eigen perceel van de benadeelde, de zogenaamde 'directe' planschade.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex op de onbebouwde locatie. De afwenteling van eventuele planschade als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling maakt deel uit van de anterieure overeenkomst.

6.3. Maatschappelijke haalbaarheid

6.3.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Het bestemmingsplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg aangeboden aan de Provincie Limburg en de Veiligheidsregio. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de provincie geen reden gegeven tot het maken van opmerkingen. Het advies van de veiligheidsregio is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

6.3.2. Samenspraak

Op maandag 14 september 2020 vond een informatiebijeenkomst plaats die was georganiseerd door de zorgondernemers in samenspraak met Proteion en Wonen Limburg. Voor de bijeenkomst zijn omwonenden uitgenodigd door de zorgondernemer. De zorgondernemers zijn lokaal verankerd in de wijk. De bijeenkomst is op basis van inloop tussen 18.00-19.30uur gehouden. De bezoekers werden geïnformeerd over het beoogde zorgconcept, de doelgroepen en het ontwerp van het te realiseren gebouw, de verdere aanpak en planning. De teruggekoppelde reacties van bezoekers naar de zorgondernemers, Proteion en Wonen Limburg waren positief over de beoogde ontwikkeling. Tevens hadden bezoekers vragen over de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Vragen die in een volgende fase van de ontwikkeling beantwoord kunnen worden.

Op maandag 1 maart 2021 vond een digitale informatiebijeenkomst plaats die was georganiseerd door Wonen Limburg in samenspraak met de zorgondernemers. Voor de bijeenkomsten zijn omwonenden uitgenodigd middels een huis-aan-huisbrief door Wonen Limburg en de zorgonderneemsters. Tevens is via de digitale media kanalen de bijeenkomst aangekondigd op basis waarvan diverse personen zich hebben aangemeld. De bijeenkomst is digitaal georganiseerd in verband met de RIVM richtlijnen in relatie tot COVID-19. De bijeenkomst heeft plaatsgevonden tussen 19.00-20.00uur. Na een introductie door de verantwoordelijke wethouder van de gemeente Roermond werden de deelnemers geïnformeerd over de stand van zaken van het plan vanuit Wonen Limburg en de zorgonderneemsters. Tevens heeft de architect het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd en een toelichting gegeven. De reacties tijdens de bijeenkomst waren positief over de beoogde ontwikkeling. Veelal waren reacties en vragen gerelateerd over het in gebruik zijn van het project, zoals mogelijke samenwerkingen in de buurt. Daarnaast was een enkele reactie over de raakvlakken van het project met de omgeving.

6.3.3. Zienswijzeprocedure

Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit in de Staatscourant en een huis-aan-huis-blad. Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 24 maart 2021 tot en met dinsdag 4 mei 2021 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 26 november 2019 in de Staatscourant, en het Elektronisch Gemeentebblad. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1.	Verkennd bodemonderzoek Geonius
Bijlage 2.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Tritium Advies
Bijlage 3.	Advies waterberging Geonius
Bijlage 4.	Archeologisch bureau- en veldonderzoek RAAP
Bijlage 5.	Stikstofdepositie berekening Tritium Advies
Bijlage 6.	Quickscan flora & fauna Tritium Advies
Bijlage 7.	Berekening aantal parkeerplaatsen Gemeente Roermond
Bijlage 8.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling Plan ROS
Bijlage 9.	Advies veiligheidsregio Limburg-Noord VLRN