

Bestemmingplan 'Herontwikkeling Borneostraat e.o. (project de Kemp)'

Gemeente Roermond

Vastgesteld



Bestemmingplan 'Herontwikkeling Borneostraat e.o. (project de Kemp)'

Gemeente Roermond

Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0957.BP00000327-VG01

Datum: 5 juli 2023

Opdrachtgever: Wonen Zuid

Projectnummer: CA210028.049

Documentnummer: R01v1.1-Toelichting

Status: **Vastgesteld**

+31 88 130 06 00

info@geonius.nl

Postbus 1097

6160 BB Geleen

Geonius.nl

Functie	Naam
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling	Jeroen Louwinger
Collegiale toets	Jeroen van Schie

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Plangebied en -ontwikkeling	7
2.1	Omgeving plangebied en plangebied	7
2.2	Planvoornemen	9
3	Beleidskaders	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Provinciale omgevingsvisie Limburg 2021	16
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	18
3.2.3	Ontwerp omgevingsverordening Limburg 2021	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.3.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg	19
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Omgevingsvisie Roermond	21
3.4.2	Toekomstvisie Roermond	21
3.4.3	Nota parkeernormen 2021	23
3.4.4	Nota Bodembeheer Limburg Noord 2020-2029	23
3.4.5	Groenvisie	24
3.4.6	Duurzaamheidsvisie Roermond	24
3.4.7	Gemeentelijk Rioleringsplan	25
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Bedrijven en milieuzonering	27
4.2	Geluid	28
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Geur	29
4.5	Bodem	30
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Archeologie	35
4.8	Natuur	36
4.9	Waterparagraaf	39
4.9.1	Beleidskaders	39
4.9.2	Watertoets	42

4.10	Verkeer en parkeren	43
4.11	Bezonning en privacy	44
4.12	Milieueffectrapportage	45
5	Uitvoerbaarheid.....	47
5.1	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6	Planstukken.....	49
6.1	Algemeen	49
6.2	Toelichting, regels en verbeelding	49
6.2.1	Toelichting.....	49
6.2.2	Regels en verbeelding	49

Bijlagen

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3:	Quickscan Externe Veiligheid
Bijlage 4:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 5:	Notitie Stikstofberekening
Bijlage 6:	Voortoets.
Bijlage 7:	Ecologische quickscans
Bijlage 8:	Natuurwaardenonderzoek
Bijlage 9:	Ontheffing Wet Natuurbescherming
Bijlage 10:	Bomeninventarisatie
Bijlage 11:	Watertoets
Bijlage 12:	Parkeeronderzoek
Bijlage 13:	Bezonningsstudie
Bijlage 14:	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 15:	Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wonen Zuid is bezig met de herontwikkeling van een locatie in de wijk “de Kemp” te Roermond. De planontwikkeling omvat de sloop van 126 woningen en de gefaseerde realisatie van 124 woningen inclusief de aanleg van de bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. Het voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. In verband met deze strijdigheid dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de realisatie van het planvoornemen.

Het doel van dit voorliggende document is het voorzien in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

De planlocaties zijn gelegen binnen de wijk ‘De Kemp’ te Roermond. In deze wijk worden 126 woningen gesloopt waarna in totaal 124 nieuwe woningen worden gerealiseerd. De nieuwe woningen bestaan uit zowel eengezinswoningen als levensloopbestendige woningen. De woningen zijn gelegen aan de Borneostraat, Kempweg, Floresstraat, de Celebesstraat en het Karel Doormanplein.



Situering plangebied in Roermond

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is op dit moment het bestemmingsplan "Kemp Kitskenberg Kitsensdal" het geldende juridisch planologisch kader. Dit plan is door de gemeenteraad van Roermond op 11 mei 2017 vastgesteld.

Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Woongebied' met de aanduidingen 'maximum goothoogte (6 m.), maximum bouwhoogte (10 m.)'. Tevens is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kemp Kitskenberg Kitsensdal'

Het planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan doordat de nieuwe woningen anders worden gesitueerd, alsmede doordat het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen en/of toevoegen van nieuwe woningen niet is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen nader besproken. Hoofdstuk 3 bevat vervolgens een uiteenzetting van de planologische beleidskaders die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van deze bestemmingsplanwijziging. In opvolgende paragrafen wordt in dit hoofdstuk het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken. Hoofdstuk 4 behandelt de voor het plangebied relevante omgevingsaspecten, zoals water, ecologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit. In Hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid van planvoornemen beschreven. In Hoofdstuk 6 komen de planstukken aanbod.

2 Plangebied en -ontwikkeling

2.1 Omgeving plangebied en plangebied

Het plangebied is gelegen in de buurt de Kemp. Deze buurt is in de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw gerealiseerd. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend een woonfunctie. Daarnaast zijn nabij het plangebied enkele andere functies aanwezig waaronder horeca en detailhandel. Deze zijn met name gesitueerd aan (de noordzijde van) de Kempweg.

Plangebied.:

Binnen het plangebied zijn momenteel 126 woningen gelegen. Het plangebied wordt gekenmerkt als woongebied. De woonbebouwing bestaat daarbij uit geschakelde grondgebonden woningen. De woningen bestaan deels uit 1 laag met kap en deels uit 2 lagen met kap.



Impressie Kempweg met rechts het plangebied



Impressie woningen Borneostraat



Impressie woningen Celebesstraat



Impressie woningen Floresstraat



Woningen Kempweg 16 t/m22



Woningen Celebesstraat 72-82

2.2 Planvoornemen

Wonen Zuid is eigenaar van 121 woningen in de straten Celebesstraat, Kempweg, Borneostraat en Floresstraat welke behoren binnen het plangebied voor dit project. Deze woningen zijn gebouwd rond 1950 en hebben een energielabel F. Vanwege de woningtypologie en de technische en energetische kwaliteit van de woningen is gekozen voor sloop van de bestaande woningen en herontwikkeling naar nieuwbouw. Door nieuwbouw wordt de levensduur veel meer verlengd dan bij renovatie.

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van het gehele plangebied waarbij de bestaande verouderde woningen (126 stuks) worden gesloopt en worden vervangen door 124 nieuw te bouwen woningen, zijnde 37 nultredewoningen en 87 gezinswoningen. Er komt een gevarieerd woonprogramma met senioren- en eengezinswoningen. Deze woningen bestaan uit 1 of 2 lagen met kap, de beukbreedtes variëren van circa 5,1, 5,4 of 6,2 meter.

De huidige woningen hebben een diepe voortuin en flinke achtertuin. Vooral de voortuinen zorgen voor een rommelig beeld in de straten. Daarbij wordt momenteel een hoge parkeerdruk ervaren in de wijk. Om de kwaliteit te verbeteren is er voor gekozen om bij de herontwikkeling de percelen kleiner te maken. Deze ruimte wordt ingezet voor het realiseren van meer openbaar groen en het toevoegen van extra parkeergelegenheid. Door in te zetten op meer openbaar groen zal de leefbaarheid verbeteren, maar ontstaat er ook een positieve invloed op hittestress en klimaatadaptatie.

De Kempweg behoudt het dorpskarakter met gevarieerde bouwblokken en verspringende voortuinen. De nieuwe woningen zullen aansluiten op het dorpskarakter doormiddel van dakvorm, kleur van de baksteen, dakpannen. De Borneostraat wordt het hart van het gebied, een ruime straat met groene bermen en eenzijdig haaks parkeren. Zowel aan de Borneostraat als aan de Celebesstraat is aan de noordzijde tussen de woningen een parkeerkoffer voorzien. De bebouwing aan de zuidzijde van de Borneostraat springt terug waardoor er extra ruimte ontstaat voor parkeren en groen. De Floresstraat krijgt een ruimer profiel waarbij aan de westzijde ruimte ontstaat voor groen, parkeren en berging van hemelwater. Met eenzijdig haaks parkeren en een parkeerkoffer (ter hoogte van de Borneostraat) wordt in de parkeerbehoefte voorzien. Aan het Karel Doormanplein, bij de aansluiting met de Borneostraat, worden drie woningen ontwikkeld die georiënteerd zijn op het Karel

Doormanplein. Daarnaast worden aan de Kempstraat (huisnummers 16 t/m 22) vier bestaande woningen vervangen door vier nieuwe (senioren)woningen en aan de Celebesstraat (huisnummers 72 t/m 82) zes bestaande woningen vervangen door zes nieuwe (senioren)woningen.

In onderstaande afbeeldingen is inzicht gegeven in de herinrichting van het plangebied zoals hiervoor beschreven.



Stedenbouwkundig plan (eindbeeld)



Impressie nieuwbouw Borneostraat



Impressie nieuwbouw Floresstraat



Impressie nieuwbouw Kempweg

Fasering

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van het gehele plangebied waarbij de bestaande verouderde woningen (126 stuks) worden gesloopt en worden vervangen door 124 nieuw te bouwen woningen. Deze herontwikkeling heeft als uitgangspunt dat de ziel van de wijk behouden moet blijven. Er wordt dus echt herontwikkeld voor de huidige bewoners. De huidige bewoners krijgen de kans om een nieuwe woning binnen hun wijk te betrekken. Daarvoor zal dit plan gefaseerd worden uitgevoerd waarbij gebruik wordt gemaakt van wisselwoningen. De fasering van de herontwikkeling wordt tevens afgestemd op beschikbaarheid van de woningen welke nog in particulier eigendom zijn. Ten behoeve van de realisatie van het eindbeeld heeft Wonen Zuid de intentie tot aankoop van het particulier bezit binnen het plangebied.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden de vigerende beleidsdocumenten besproken die betrekking hebben op het plangebied. In de eerste paragraaf wordt ingegaan op het nationaal beleid, waarna op volgorde van schaalgrootte in de volgende paragrafen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid wordt beschreven. Voor elk beleidsdocument wordt een reflectie gemaakt op het voorliggende plan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft dat nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte dan er beschikbaar is in Nederland. In de NOVI zijn er daarom keuzes gemaakt. De beleidskeuzes ten aanzien van sterke en gezonde steden en regio's zijn als volgt:

1. We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-)infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is. De grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.
2. Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
3. Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
4. Voor de bestaande bebouwing zetten we in op een integratie van stedelijke ontwikkeling en beheer om te komen tot een efficiënte aanpak van de vele opgaven daar.
5. We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
6. We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuur inclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
7. We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
8. Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verbonden. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
9. Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van

taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Om dit te bereiken zijn in de NOVI 21 nationale belangen benoemd waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

Toetsing van het initiatief aan de NOVI:

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. De Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1

sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3).

Er dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt of voldaan wordt aan de Ladder.

Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder van duurzame verstedelijking is, van toepassing op ontwikkelingen die als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 in samenhang met artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro kunnen worden aangemerkt. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de realisering van 124 nieuwe woningen - op een locatie waar reeds 126 verouderde woningen staan. De verouderde woningen zullen worden gesloopt. Als gevolg van de herstructurering van het plangebied zal de situering van de nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de huidige situatie worden gewijzigd. Volgens artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro zou deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling kunnen worden aangemerkt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter geoordeeld dat een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro (zie ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 en ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)).

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan niet voorziet in een groter planologisch beslag op de beschikbare ruimte dan binnen het vigerende bestemmingsplan het geval is en evenmin voorziet in een functiewijziging - de geldende woonbestemming wordt immers niet gewijzigd (alleen de situering van de woningen wordt gewijzigd) - moet aldus worden geconcludeerd dat dit plan niet voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Daarnaast neemt het aantal woningen met 2 woning af. De ladder van duurzame verstedelijking is op deze ontwikkeling derhalve niet van toepassing. Ondanks dat er niet getoetst hoeft te worden, wordt er wel voldaan aan de ladder aangezien er binnen de bestaande contouren van het stedelijk gebied nieuwe woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de in de SVIR opgenomen nationale belangen juridisch te borgen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. 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:

- rijksvaarwegen;
- 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.

Toetsing van het initiatief aan de Barro

De Barro doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied. Van geen van voorstaande thema's is sprake in voorliggende initiatief. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op de ontwikkeling van de planlocatie. Het voorgenomen plan heeft daarom geen strijdigheden met de Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg 2021

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 3.3.3. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomst geschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Toetsing van het initiatief Provinciale omgevingsvisie Limburg 2021

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een ontwikkeling mogelijk te maken ten behoeve van de functie wonen. Voorliggend initiatief sluit aan door van de 124 nieuwe sociale huurwoningen er 37 uit te voeren als levensloopbestendige woningen (nultreden en BAT 4 score). Daarnaast wordt door de aanpassingen aan de omgeving met betrekking tot groen en parkeren een meer leefbare wijk gecreëerd. Met voorliggend initiatief wordt een nieuwe impuls gegeven aan een oud woongebied. Voorliggend plan is dan ook in lijn met de Provinciale omgevingsvisie Limburg 2021.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Naar verwachting wordt deze Omgevingsverordening vanaf 1 januari 2024 vervangen door een nieuwe omgevingsverordening Limburg 2021. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2021 van kracht. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

Volgens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' is onderhavige locatie gelegen binnen het milieubeschermingsgebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III'. In deze zone is het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van de grond toegestaan tot 80 meter.

Ten behoeve van voorliggend bouwplan hoeven geen diepe funderingen dieper dan 80 meter te worden aangebracht of andere diepe boringen te worden verricht, waardoor de beschermende bodemlaag door de uitvoering van het project niet wordt aangetast. De boringsvrije zone Roerdalslenk III vormt daarmee geen belemmeringen voor het voorliggende initiatief.

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsverordening Limburg 2014:

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een ontwikkeling mogelijk te maken ten behoeve van de functie wonen. Er wordt in het initiatief rekening gehouden met de Boringsvrije zone Roerdalslenk III. Verder ligt het voorstaand initiatief in bebouwd gebied volgens de omgevingsverordening Limburg 2014, echter worden hier geen criteria aan voorliggende initiatief gesteld. Voorliggend initiatief is daarom passend binnen de omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Ontwerp omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2024 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleid neutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Groenblauwe mantel' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen. Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

1. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
2. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
3. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
4. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring
5. realisatie van de woningen is beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Toetsing van het initiatief aan de ontwerp omgevingsverordening Limburg 2021

In onderhavig plan is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg

3.3.1.1 Algemeen

De gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert hebben in 2022 de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (verder: Structuurvisie Wonen 2022) vastgesteld. In de Structuurvisie Wonen 2022 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. De focus zal de aankomende vier jaar vooral gericht zijn op het bouwen van kwalitatief de juiste woningen aansluitend bij de lokale en regionale behoefte. Aandachtspunten hierbij zijn de beschikbaarheid en bereikbaarheid van woningen.

Het is de uitdaging de komende jaren voldoende woningen en de juiste woningen op de juiste plaats toe te voegen. Het aantal huishoudens in de regio is tussen 2018 tot en met 2020 met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. In enkele gemeenten vakt de groei langzaam af en nadert de top van het aantal huishoudens. Het is zaak de ambities de komende periode wederom waar te maken. Er worden geen afspraken gemaakt over het terugdringen van de planvoorraad, gelet op de omstandigheden. Daarnaast ligt er een opgave in de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit wordt vanuit het duurzaamheidsbeleid/de energietransitie opgepakt.

De Structuurvisie Wonen 2022 legt ten opzichte van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 daarbij meer nadruk op de het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. In de Structuurvisie Wonen 2022 wordt daarom ook de ambitie uitgesproken meer woningen te realiseren dan op grond van de toename van het aantal huishoudens nodig is.

3.3.1.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de meest recente huishoudenprognose (Etil, Progneff 2021) wordt in Midden-Limburg de komende jaren, op basis van de huidige bevolking, nog een groei van het aantal huishoudens verwacht van 5.387 met een top in 2034. Het aantal huishoudens in de regio groeit nog van 108.814 per 1-1-2021 tot 114.201 per 1-1-2034. Naarmate de top nadert vlakt de groei af. Na de huishoudentop buigt deze om naar een daling waardoor er -met uitzondering van vervangende nieuwbouw- op termijn per saldo geen nieuwe woningen meer nodig zijn. Niet elke gemeente bereikt gelijktijdig de top, gemeente Roermond bereikt de top in 2043. In de Structuurvisie Wonen 2022 is voor de gemeente Roermond aangegeven dat tussen 1 januari 2021 en de huishoudentop in 2043 (het moment waarop volgens de meest actuele prognose het aantal huishoudens gaat afnemen) het aantal huishoudens toeneemt met 3.244. In 2021 zijn 263 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waarmee nog een groei van het aantal woningen van 2.981 (3.244 minus 263) is voorzien. De planvoorraad is per 1 januari 2022 2.588 woningen groot, aanzienlijk kleiner dan de voorziene toename van het aantal huishoudens. Dit verschil is per 1 januari 393 (2.981 ten opzichte van 2.588). In de Structuurvisie Wonen 2022 is voor de periode 2021 tot en met 2025 aanvullend op de toename van het aantal huishoudens een extra woningbouwambitie opgenomen van in totaal 193-318 woningen. Dat leidt tot een beoogde groei van het aantal woningen in de periode 2021-2025 van 325-350 per jaar. Omdat de planvoorraad kleiner is dan de woningbehoefte én vanwege de aanvullende woningbouwambitie dient de planvoorraad ten opzichte van 1 januari 2022 aangevuld te worden met plannen passend in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2018.

3.3.1.3 Kwalitatieve woningbehoefte

De Structuurvisie Wonen heeft als onderlegger en toetsingskader het door de regio in 2018 uitgevoerde woningmarktonderzoek en de meest recente Etil huishoudenprognoses. Wanneer wordt gekeken naar de kwalitatieve woningbehoefte ziet de regio dat tot 2030 het aantal jongere huishoudens (tot 30 jaar) en het aantal midden huishoudens (30-65 jaar) afneemt en dat het aantal oudere huishoudens (vanaf 65 jaar) fors toeneemt. In kwalitatieve zin blijkt ook vooral ingezet wordt op de realisatie van seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift; nultreden en levensloopbestendig), 1- en 2-persoonswoningen (huur en koop) en reguliere woningen (grondgebonden en appartementen; sociale en middenhuur). Tevens is geconstateerd dat er (op termijn) een overschot ontstaat aan de volgende woningtypes; appartementen zonder lift (huur), rij-/hoekwoningen (huur en koop) en 2 onder 1 kap woningen (koop). In de gemeente Roermond bestaat een behoefte aan onder andere grondgebonden nultredewoningen. Ook bestaat er aanvullend behoefte aan sociale huurwoningen, waaronder ook grondgebonden nultredewoningen en rijwoningen.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

Het plan leidt tot een kleine afname van het aantal woningen. Daarom is het niet nodig het plan regionaal af te stemmen zoals is afgesproken in de Structuurvisie Wonen 2022, waarin is opgenomen dat regionale afstemming plaatsvindt voor plannen van 10 woningen en meer. Toch is het plan regionaal besproken om de kwalitatieve verschuiving van rijwoningen naar nultredewoningen toe te lichten. In het plan worden 126 rijwoningen gesloopt en komen er 87 rijwoningen en 37 grondgebonden nultredewoningen terug (in totaal 124). Dit past in de relatieve groei van het aantal ouderen en de behoefte aan grondgebonden nultredewoningen, ook voor de sociale doelgroep. Zoals aangegeven neemt de woningbehoefte van de sociale doelgroep toe. De 124 te bouwen woningen worden daarom ook als sociale huurwoningen gerealiseerd.

3.3.1.5. Conclusie

Het voorliggende plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen 2022."

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Roermond

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de gemeente Roermond de (ontwerp) Omgevingsvisie Roermond opgesteld. De vaststelling van deze visie is voorzien eind tweede kwartaal 2023.

Vanuit maatschappelijke trends en ontwikkelingen ziet de gemeente Roermond in de Omgevingsvisie vier brede opgaven, waarvan een overkoepelende:

1. Samen denken en doen
2. Demografie: aantrekkelijk woon- en werkklimaat voor jongeren
3. Klimaatverandering en klimaatadaptatie
4. Roermond verbindt

Deze vier opgaven in samenhang met de sterktes en zwaktes die Roermond karakteriseren zijn in de Omgevingsvisie vertaald in vier concrete fysieke speerpunten waar de gemeente Roermond zich de komende jaren voor in gaat zetten:

1. De gezonde en veilige stad
2. Aantrekkelijke woon- en werkstad
3. De Duurzame Stad/ Energie en klimaat
4. Stad van drie grote trekkers

Van deze vier speerpunten valt voorliggend plan voornamelijk onder punt 2, de aantrekkelijke woon- en werkstad. De gemeente geeft hierin aan dat plannen voor nieuwe woningen aan dienen te sluiten op de lokale woningbehoefte, maar dienen ook bij te dragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.

Binnen het speerpunt 'de aantrekkelijke woon- en werkstad zijn er vier verschillende uitgangspunten

1. Inzetten op Roermond als woon- en werkstad voor goed opgeleide jongeren
2. Eigentijdse onderwijslocaties in verbinding met de stad (nieuwe locaties in/aan binnenstad)
3. We passen de principes van duurzaam ruimtegebruik toe
4. Streven naar spreiding van maatschappelijke voorzieningen over de gemeente

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Roermond

Onderhavig plan maakt de ontwikkeling mogelijk waarbij 126 woningen worden vervangen door 124 kwalitatief betere woningen welke door de verschillende typologie aansluit bij de vraag. Het planvoornemen is in lijn met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik' en door het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen wordt bijgedragen aan de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad welke bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en werkstad. Ook wordt er in de plannen van de initiatiefnemer rekening gehouden met het aanbrengen van meer groen waardoor er een klimaat robuustere wijk ontstaat. Tot slot wordt er in het plan ook een betere parkeervoorziening voorzien. Voorliggend initiatief is daardoor passend binnen de (ontwerp)Omgevingsvisie Roermond.

3.4.2 Toekomstvisie Roermond

Op 22 december 2016 heeft de raad van de gemeente Roermond de Toekomstvisie Roermond 2030 vastgesteld. Deze toekomstvisie schetst voor 5 hoofdthema's (welke in samenwerking met inwoners van Roermond en partners van de stad zijn gekozen) een toekomstbeeld voor de gemeente. Met de 5 thema's biedt de toekomstvisie een integraal perspectief op de toekomst van de stad, waarbij de belangrijkste veranderingen

worden geadresseerd die op de stad afkomen. Aan de hand van de 5 thema's wordt de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente beschreven. Drie zogenaamde rode draden zijn daarbij randvoorwaardelijk voor de geschetste toekomst: ontmoeting, verbinding en samenwerking. Deze rode draden spelen een belangrijke rol binnen de 5 hoofdthema's. De vijf hoofdthema's worden als volgt geschetst:

1. Roermond in 2030, een thuis voor de jeugd

In 2030 voelen kinderen en jongeren zich thuis in Roermond en verbonden met de stad. De jeugd die opgroeit in Roermond kan zich optimaal ontwikkelen. Er is een breed onderwijsaanbod en veel variatie aan sport- en vrijetijds mogelijkheden. Voor jongeren die op kamers gaan of starten op de woningmarkt biedt Roermond volop mogelijkheden. Een goede verbinding met het bedrijfsleven stimuleert ondernemerschap onder jongeren en zorgt voor voldoende stageplekken en carrière mogelijkheden. De jeugd van Roermond maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de lokale gemeenschap en speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van de stad.

2. Roermond in 2030, stad die je actief houdt

Roermond biedt als stad van leisure en recreatie volop mogelijkheden voor de vrijetijdsbesteding van senioren. Voor senioren is het goed toeven in Roermond en biedt de stad een prettige woonomgeving. Met speciale aandacht voor het welbevinden voor haar oudere bewoners is Roermond een seniorvriendelijke stad. De levendigheid van de stad en de generatie-overstijgende netwerken in de gemeenschap maken dat Roermond een stad is die je actief houdt.

3. Roermond in 2030, Roermond zorg(t) voor elkaar

Roermond is in 2030 een stad waar aandacht is voor de kwaliteit van leven van haar inwoners. De mens staat centraal en zelfredzaamheid wordt gestimuleerd en ondersteuning en zorg worden geboden waar nodig. Een grote rol is daarbij weggelegd voor sociale netwerken. Samen met formele zorgnetwerken zorgen zij voor een fijnmazig vangnet. De gemeente stimuleert vernieuwende concepten voor menselijke, kleinschalige en bereikbare zorg en brengt de verschillende organisaties en maatschappelijke initiatieven bijeen. De stad biedt een zorgzame woonomgeving waar mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

4. Roermond in 2030, stad van retail & leisure en industrie

Bedrijfsleven en onderwijs in de regio werken slim samen en de gemeente is daarbij een daadkrachtige en creatieve verbinder. De stad is koploper in retailinnovatie, wat voor extra aantrekkingskracht zorgt. In retail en in de maakindustrie zorgt een mix van kleine en grote bedrijven voor een innovatieve dynamiek. Samen met het onderwijs uit de regio voeden zij het ondernemerschap bij de bevolking. Ondernemerschap dat gestalte krijgt op de verschillende werklocaties die de stad rijk is, van binnenstad tot Roerstreek.

5. Roermond in 2030, historische binnenstad aan het water

In 2030 is de levendige historische binnenstad aan het water hét visitekaartje van Roermond. In de compacte binnenstad zorgt een diverse mix van winkels, horeca, cultuur, recreatie, onderwijs, bedrijvigheid, wonen en evenementen voor een levendig centrum. Het historische decor en de verbinding met het water dragen bij aan een unieke beleving. De mogelijkheden voor watersport en recreatie van de Maasplassen, het binnenstadtoerisme en het Designer Outlet Center versterken elkaar. Niet alleen voor bezoekers, ook voor bewoners is de binnenstad van grote waarde. De binnenstad biedt een aantrekkelijke woonomgeving en is de plek waar bewoners komen om te werken, te leren en elkaar te ontmoeten.

Vanzelfsprekend kunnen de diverse thema's uit de toekomstvisie ook ruimtelijke componenten en consequenties hebben. Daarbij kan gedacht worden aan het beschikbaar zijn van voldoende woningen voor

starters en senioren, de doorontwikkeling en het beheer van de diverse werklocaties, of het beschermen en versterken van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente.

Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie Roermond

Middels het voorliggende plan worden (levensloopbestendige) woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied in de directe nabijheid van voorzieningen. Hierdoor wordt middels onderhavig plan nadrukkelijk aangesloten bij thema 3 aangezien mede wordt voorzien in woningen die uitermate geschikt zijn voor oudere bewoners. Daarnaast is in het plan, mede door de diverse woning typologieën plaats voor een diverse doelgroep in de wijk. Een diverse doelgroep in de wijk helpt erbij om elkaar te kunnen ondersteunen. Onderhavig planvoornemen is in overeenstemming met de 'Toekomstvisie Roermond 2030'. Er wordt voorzien in een concrete behoefte en er wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving voor inwoners van Roermond (in het bijzonder de groeiende groep senioren).

3.4.3 Nota parkeernormen 2021

De Nota Parkeernormen 2021 is op 11 november 2021 door de gemeenteraad van Roermond vastgesteld. De nota is een actualisatie van de Nota Parkeernormen 2014. Het doel van de Nota Parkeernormen 2021 blijft om voldoende parkeerplaatsen op de juiste locaties in de stad te realiseren.

Voldoende ruimte en een goede bereikbaarheid zijn belangrijke factoren voor bewoners en bedrijven om zich in Roermond te vestigen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (inbreiding, uitbreiding en functieverandering) wordt door middel van een vaste systematiek met parkeernormering invulling gegeven aan de parkeervraag. De locatie en het type woning of bedrijvigheid bepalen de parkeernorm en het wel of niet realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein.

De gemeente stelt een actuele parkeernormensystematiek waarin parkeren bij in-, uitbreiding en functieverandering duidelijk is vastgelegd, gekoppeld aan de regelgeving van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De huidige parkeernormen worden getoetst aan de nieuwste parkeerkencijfers. Als basis voor de autoparkeernormen kiest Roermond voor de meest recente parkeerkencijfers van het CROW. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren', uitgebracht in december 2018. Omdat kencijfers geen parkeernormen zijn, zijn een aantal stappen doorlopen om de kencijfers te kalibreren tot autoparkeernormen.

De parkeerbehoefte is afhankelijk van de locatie van de voorziening en van het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen. Er is een onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en de zone waarin de voorziening gelegen is. In Roermond worden drie zones onderscheiden: centrum, schil, en rest van de bebouwde kom en buitengebied.

Toetsing van het initiatief aan Nota parkeernormen 2021

In de parkeernota zijn de te hanteren parkeernormen opgenomen. De parkeernormen in relatie tot het planvoornemen worden besproken in paragraaf 4.10.

3.4.4 Nota Bodembeheer Limburg Noord 2020-2029

Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Roermond de Nota Bodembeheer Limburg Noord 2020- 2029 en de Bodemkwaliteitskaart Limburg Noord vastgesteld.

De Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 is een gemeenschappelijke nota van de 15 Noorden Midden-Limburgse gemeenten. In de Nota staat hoe de regio omgaat met bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen en hergebruiken van grond. De Nota geeft regels en richtlijnen voor iedereen die bij

het voorbereiden van projecten of het uitvoeren van bodemwerken rekening moet houden met de kwaliteit van de bodem.

De Nota is onlosmakelijk verbonden met de bodemkwaliteitskaart (BKK). De bodemkwaliteitskaart is een kaart waarop de bodemkwaliteit binnen een bepaald gebied is aangegeven. Een BKK wordt opgesteld om grondverzet op een efficiënte, kosteneffectieve en verantwoorde manier mogelijk te maken. De bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de bodemkwaliteit van de bodemlagen van 0 tot 0,5 meter onder het maaiveld en van 0,5 tot 2,0 meter onder het maaiveld.

De Nota heeft 2 doelen:

1. Het stellen van een kader voor het duurzaam en efficiënt hergebruiken van grond binnen de regio. Of, simpeler gezegd: regels opstellen voor het hergebruik van vrijkomende grond.
2. Het beleidsmatig verankeren van het in Limburg gehanteerde meersporenbeleid. Dat komt erop neer dat voor de activiteiten grondverzet, ruimtelijke ontwikkeling, bouwen en bodemsanering de bodemkwaliteit zo eenduidig mogelijk wordt beoordeeld.

Toetsing van het initiatief aan Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029

De 'Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029' bevat het toetsingskader voor de te hanteren bodemkwaliteit afhankelijk van de nieuwe functie en de huidige bodemkwaliteit, de zogenaamde dubbele toets. De volgende kwaliteitsklassen worden gehanteerd: Wonen en Industrie. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

3.4.5 Groenvisie

De visie op het stedelijk groen is in samenwerking met burgers en belangenverenigingen opgesteld en vastgelegd in de 'Groenvisie', die door de gemeenteraad op 22 december 2016 is vastgesteld. Om deze visies via diverse uitvoeringssporen te realiseren zijn spelregels opgesteld, zogenaamde toetsingscriteria voor kwaliteit. De Groenvisie zet in op duurzame groenstructuren in de openbare ruimte. Groenstructuren die aantrekkelijk zijn en zo robuust dat ze voor lange tijd bijdragen aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Vanzelfsprekend zijn deze structuren ecologisch waardevol, klimaat- en ziektebestendig en klaar voor de toekomst.

Toetsing van het initiatief aan de Groenvisie

Bij de verdere uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied van het plangebied en de invulling met groenelementen, zal zoveel mogelijk aangesloten worden bij de spelregels uit de Groenvisie. Middels het voorliggende initiatief zal er meer ruimte zijn voor vergroening in het openbaar gebied. De verdere uitwerking zal in overleg met de gemeente Roermond plaatsvinden.

3.4.6 Duurzaamheidsvisie Roermond

Op 30 maart 2017 heeft de gemeente Roermond de duurzaamheidsvisie vastgesteld. Deze duurzaamheidsvisie ziet op drie thema's, namelijk:

- Het probleem klimaatverandering oplossen;
- Een einde maken aan extreme armoede;
- Ongelijkheid en onrecht bestrijden.

Voor wat betreft ruimte, wonen en bouwen is de navolgende doelstelling geformuleerd.

De beschikbare ruimte in Roermond wordt efficiënt en duurzaam gebruikt. 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. In Roermond worden vanaf 2020 alleen nog maar bouwplannen ontwikkeld die energieneutraal zijn maar bij voorkeur Nul op de Meter, materiaalgebruik en groen in relatie tot elkaar. Samen

met de woningcorporaties waaronder Wonen Zuid en met netbeheerder Enexis, werken we aan een transitieplan naar een gasloze woningvoorraad. In 2040 is de Roermondse woningvoorraad verduurzaamd, wat onder meer inhoudt dat de woningvoorraad minimaal energielabel C (of) B heeft. Roermond zet in ieder geval in op zonne-energie als variant van duurzame opwekking, waarbij ook de mogelijkheden (zoals windenergie) buiten de stedelijke bebouwing niet worden uitgesloten maar in voorkomend geval worden onderzocht. Het beeldbepalende karakter van de binnenstad wordt behouden door de inzet van zoveel mogelijk esthetische zonne-energieoplossingen waar nodig en mogelijk.

Toetsing van het initiatief aan de duurzaamheidsvisie Roermond

Met voorliggend plan worden woningen gesloopt en vervangen door nieuwe, duurzamere woningen. Daarmee wordt invulling gegeven aan verduurzaming van de woningvoorraad. De in het plangebied beoogde woningen zijn toekomst- en deels levensloopbestendig en worden gasloos en voorzien van zonnepanelen opgeleverd. Er wordt derhalve voldaan aan de duurzaamheidsvisie.

3.4.7 Gemeentelijk Rioleringsplan

Het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is relevant voor de voorgenomen ontwikkeling van de woning. De Wet Milieubeheer is het wettelijk kader voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Sinds 1994 dient iedere gemeente op basis van de Wet Milieubeheer te beschikken over een vastgesteld GRP. Een gemeentelijk rioleringsplan bevat het beleidskader, waarbinnen de gemeente haar taak voor de rioleringszorg dient uit te voeren.

De relevantie van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Roermond 2017-2021, zijn de daarin genoemde aspecten/doelen met betrekking tot de waterhuishouding. De doelen uit het GRP 2017-2021 zijn:

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

Ten aanzien van dit bestemmingsplan zijn met name de beleidsdoelstellingen met betrekking tot de inzameling en verwerking van hemelwater van belang. Bij nieuwbouwsituaties geldt het beleid dat, indien technisch mogelijk, geen hemelwater mag worden afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij (kleinschalige) nieuwbouw moet de initiatiefnemer in eerste instantie het hemelwater zelf infiltreren in de bodem of afvoeren naar het oppervlaktewater. Is dat niet mogelijk dan worden afspraken op maat gemaakt. Het hemelwater moet bij voorkeur bovengronds worden gehouden.

Voor het afkoppelen van hemelwater wordt in het rioleringsplan aansluiting gezocht bij de voorkeurstabel afkoppelen in de visie 'Regenwater schoon naar beek en bodem' van de Limburgse waterbeheerders. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd of zo nodig na lokale zuivering afgevoerd naar het oppervlaktewater binnen of in de omgeving van het plangebied. De kosten voor zuiverende voorzieningen worden conform het principe 'de vervuiler betaalt' gedekt uit de grondexploitatie.

Toetsing van het initiatief aan het Gemeentelijk Rioleringsplan:

Voorliggend bestemmingsplan ziet op de herstructurering van woningen binnen de bestaande ruimtelijke structuur met bijbehorende infrastructurele werken en groenvoorzieningen. Conform het gemeentelijk rioleringsplan zal het hemelwater dat afstroomt van de toekomstige woningen en particuliere verhardingen niet worden afgegeven op het vuilwaterriool. Hiertoe zullen voorzieningen op 'eigen terrein' en/of in het openbaar

gebied worden aangelegd. Door de vergroening in de wijk is er meer ruimte voorzien om natuurlijk te laten infiltreren. Dit is mede vastgelegd in de watertoets van onderhavig bestemmingsplan, welke verder zal worden toegelicht in paragraaf 4.9.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Een woning betreft geen functie die volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' een milieuzone heeft ten opzichte van andere milieugevoelige functies. Ten aanzien van de woningen dient derhalve gekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de woningen.

Nabij het plangebied zijn verschillende functies aanwezig waaronder horeca en detailhandelfuncties. Deze zijn met name gesitueerd aan de Kempweg (o.a. buurthuis, bloemist, parketzaak, woninginrichtingswinkel, cafetaria, thuiszorgwinkel, tabakswinkel en een fotozaak). Daarnaast is aan het Karel Doormanplein een restaurant gelegen.

Ten aanzien van al deze functies geldt dat in de huidige situatie reeds woningen aanwezig zijn binnen het plangebied. Bij de ontwikkeling worden bestaande woningen gesloopt en nieuwe woningen gerealiseerd. Daarbij is de afstand tussen de nieuwe woningen en de betreffende functies niet kleiner dan in de huidige situatie. Toetsing ten aanzien van milieuzonering heeft in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds in een eerder stadium reeds plaatsgevonden. Daarmee vormt de beoogde nieuwbouw binnen het plangebied geen belemmering voor de ter plaatste toegestane activiteiten.

Conclusie:

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat enerzijds omliggende bedrijven niet in hun functioneren worden belemmerd en dat anderzijds sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

K+ Adviesgroep heeft voor Geonius het akoestisch onderzoek verricht gezien het feit dat het plan gelegen is binnen de geluidszone van de Karel Doormanstraat, Karel Doormanplein, Sint Wirosingel en Keulsebaan. De meest oostelijk gelegen woningen van het plangebied liggen tevens in de zone van het industrieterrein Heide Roerstreek. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Kempweg opgenomen in het Akoestisch onderzoek. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Conclusie:

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde zal worden overschreden vanwege verkeerslawaai van de Karel Doormanplein/ Karel Doormanstraat. Bij een elftal woningen ligt de geluidsbelasting (gevelbelasting) boven de voorkeurgrenswaarde. De maximale geluidsbelasting bedraagt daarbij 60 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt daarmee niet overschreden.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zouden kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeurgrenswaarde of lager. Omdat op dit deel verschillende kruisingen zijn gelegen, is het toepassen van geluidreducerend wegdek niet duurzaam. Het asfalt lijdt namelijk onder het afremmende en optrekkende verkeer. Zodoende is het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van deze weg terug te dringen uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk. Bij de gemeente Roermond wordt daarom een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s) om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van de realisatie van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet milieubeheer is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van artikel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er 124 woningen worden gebouwd, waar momenteel 126 woningen aanwezig zijn. In een worstcase scenario genereert één woning in een zeer stedelijke omgeving zo'n 8 ritten per dag. De maximale mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, leiden daarmee tot zo'n 16 ritten minder per dag. Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. Een dergelijke ontwikkeling leidt tot zo'n 12.000 ritten. Dit is dus ruim meer dan de verkeersgeneratie die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Gesteld wordt, dat het plan als niet in betekenende mate beschouwd kan worden.

Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM10 en NO2-contouren van deze wegen niet over het plangebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Roermonds luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO2-concentratie (jaar 2021) bij de rekenpunten rondom de wijk waarin het plangebied zich bevindt lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM10-concentratie. De PM2.5 concentratie is daarbij lager dan 20 µg/m³. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4 Geur

Bij het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten moet rekening worden gehouden met deze geurcontour. Het is daarbij niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten te bouwen binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat.

In het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een geurcontour. Met voorliggend plan worden geen strijdigheden verwacht voor een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het aspect 'Geur'.

4.5 Bodem

Algemeen

Bij een bestemmingsplanprocedure of bij een functiewijziging (bij een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik) moet het bevoegde gezag voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de toe te kennen functie. Daarvoor dient een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek hoeft echter niet te worden uitgevoerd als de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan dienen voor een bestemmingsplanwijziging. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de vaststelling van het niet verdacht zijn van de locatie voor puntbronnen op basis van een uitgevoerd NEN 5725 vooronderzoek. Blijkt hieruit dat er geen verdachte locaties/situaties zijn, ofwel er zijn geen knelpunten, dan kan volstaan worden met dit vooronderzoek aangevuld met een veldinspectie.

Uit het vooronderzoek volgens NEN 5725 kan ook blijken dat de kwaliteit van de bodem onvoldoende zou kunnen zijn ofwel een verdachte situatie bestaat. In die gevallen moet altijd een vooronderzoek gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd, aangevuld met een bodemonderzoek asbest conform NEN5707.

Onderzoeken die niet volgens de geldende normen zijn opgesteld en uitgevoerd zijn of verouderde onderzoeken gelden niet als representatief en onvoldoende.

Voorliggend plan

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De geroerde zandige bovengrond (0-0,5 m- maaiveld) binnen het plangebied is over het algemeen licht verontreinigd met zware metalen en/of sporadisch met PAK, PCB en/of minerale olie. Indicatief getoetst aan de maximale waarden uit de Regeling bodemkwaliteit varieert de bodemkwaliteitsklasse tussen achtergrondwaarde en industrie.
- De ongeroerde zandige ondergrond (0,5-2,0 m- maaiveld) is niet verontreinigd met de onderzochte componenten en voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde.
- Op basis van nader onderzoek blijkt dat plaatselijk (in boring 007) barium voorkomt boven de interventiewaarde. Voor barium is de interventiewaarde alleen van toepassing, zodra sprake is van een antropogene bron, hetgeen in dit geval aan de orde is. Het is namelijk een geroerde bodemlaag met bijmengingen aan baksteen en beton. De omvang bedraagt ca. 25 m². Het betreft vermoedelijk een historische verontreiniging, ontstaan voor 1987. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging
- In de bovengrond ter plaatse van proefgat 001 is asbest aangetroffen in gehalten boven de interventiewaarde. Naar aanleiding hiervan is nader onderzoek verricht, waaruit blijkt dat geen gehalten meer zijn aangetroffen boven de detectielimiet. Het eerder aangetroffen gehalte tijdens het verkennend onderzoek is niet representatief voor het gemiddeld gehalte aan asbest in de bodem. Mogelijk is sprake van een zeer lokale verontreiniging die waarschijnlijk al is verwijderd door de bemonstering van de asbestplaatjes.

- In de overig onderzochte bodem is geen asbest aangetroffen in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek.
- Met uitzondering van het geval van ernstige bodemverontreiniging met barium is de locatie geschikt voor toekomstige woningbouw. De bodem met indicatieve kwaliteit industrie geven geen aanleiding tot herstel van de bodem naar de gewenste bodemfunctieklass, namelijk wonen.

Conclusie:

Plaatselijk is de locatie ernstig verontreinigd met barium en dient de locatie voorafgaand aan de graafwerkzaamheden gesaneerd te worden. Dit onderzoek dient in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag uitgevoerd te worden.

Voor het overige plangebied is de locatie geschikt voor toekomstige woningbouw. De bodem met indicatieve kwaliteit industrie geven geen aanleiding tot herstel van de bodem naar de gewenste bodemfunctieklass, namelijk wonen.

Indien bij de bouw, sloop of de inrichting van het terrein grond wordt geroerd, verplaatst, opgebracht en/of van de locatie wordt aan-/afgevoerd, dient u rekening te houden met de Wet bodembescherming en/of het Besluit bodemkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of het plangebied in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

- Stationaire bronnen: bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Niet-stationaire bronnen: vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstill-beginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;

- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

In verband met de voorgenomen planontwikkeling voor de realisatie van woningen is door Kragten een Quickscan Externe Veiligheid Uitgevoerd. Het volledige rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Transport over het water

Het plangebied ligt niet binnen een afstand van 1070 meter van een waterweg waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over water vormen dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport over de weg

Het plangebied ligt op een afstand van circa 450 meter van de tunnelmond van de rijksweg A73. Dit wegdeel kent geen PR 10^{-6} -risicocontour en het PAG, waardoor deze aspecten geen belemmering vormen voor de planvorming. Aangezien het plan op meer dan 200 meter van de A73 is gelegen, is de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid ligt het plangebied als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A73 binnen zone IV. Binnen deze zone gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik en dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk. Er kan volstaan worden met een standaardverantwoording.

Transport over het spoor

Op circa 1 kilometer is de spoorlijn Sittard-Roermond (route 50S) gelegen, die is opgenomen in het basisnet spoor. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de PR 10^{-6} risicocontour en het PAG geen belemmering voor de planvorming. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de spoorlijn is gelegen, is ook de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid ligt het plangebied als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor binnen zone IV. Binnen deze zone gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik en dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk. Er kan volstaan worden met een standaardverantwoording.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding, waardoor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen belemmering vormt voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planvorming waardoor een verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Verantwoording groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied wordt geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer/Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten.

Daarnaast heeft de gemeente Roermond haar eigen beleidsvisie externe veiligheid, waarin is opgenomen op welke wijze het groepsrisico verantwoord moet worden. In de onderhavige situatie dient invulling gegeven te worden aan de standaardverantwoording.

Bevt- Weg- en spoorwegtransport

Het Bevt geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De adviestaak omvat de mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Voor zover mogelijk wordt in dit hoofdstuk invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht.

In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen.

- a. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor, dient binnen de planlocatie rekening te worden gehouden met een toxisch scenario.

Toxisch scenario

Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagen, -wagon of -container met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar

ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid” van brandweer Nederland.

Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het plangebied bereikbaar is.

Zorgnorm

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat met gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gasen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxische scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies voorzien die specifiek bedoeld zijn voor minder zelfredzame personen. Het plan betreft de realisatie van 125 woningen waarvan er momenteel op dezelfde plek 126 staan. Indien minder zelfredzame personen aanwezig zijn wordt er van uitgegaan dat zij met behulp van valide personen in veiligheid kunnen worden gebracht.

Mogelijkheden voor ontluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3)

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg of het spoor is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden.

Aangezien het nieuwbouw van woningen betreft, zal op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht zijn voor de luchtdichtheid van de woningen. Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met één handeling uitgeschakeld te worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron afgericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopen zijn. Op basis van het bestaande wegennet kan afzijdig van de bron gevluht worden.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op het eerder genoemde scenario). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden.

Bij invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen

Conclusie

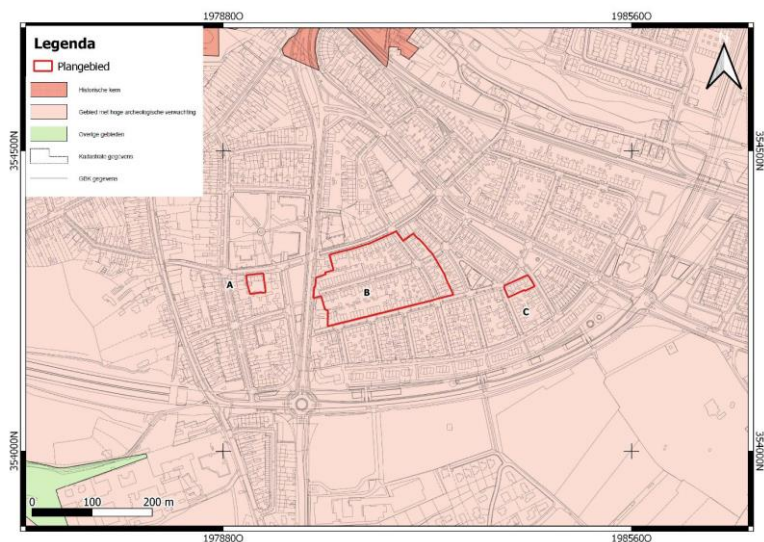
Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988, die vanaf 1 juli 2016 deels is overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2023 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Het archeologisch beleid is vastgelegd in de nota archeologie gemeente Roermond 2011 in combinatie met de beleidskaart archeologie, en de Erfgoedverordening 2018. Op deze kaart wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën van gebieden: historische kernen, gebieden met een hoge archeologische verwachting en overige gebieden. In bestemmingsplannen zijn deze categorieën vertaald naar 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde archeologie – Historische kern'.

Op basis van de beleidskaart archeologie is het plangebied aangemerkt als een gebied met hoge archeologisch verwachting. In dat kader heeft het plangebied dan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit houdt in dat voor het bouwen van de woningen op basis van een archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat er geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Voorliggend plan

In verband met de voorgenomen planontwikkeling voor de realisatie van woningen is door Geonius een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat de geplande nieuwbouw grotendeels ter plaatse van de huidige bebouwing komt te liggen. Deze nieuwe woningen krijgen een strokenfundering (fundering op staal) welke tot circa 0,8 meter – peil reiken. Op basis van de bouwtekeningen van de huidige bebouwing kon vastgesteld worden dat de bodem hier naar verwachting 90-250 cm -mv verstoord is. De bestaande woningen zijn tot 2,5 m – peil onderkelderd en de funderingen van de woonhuizen en bergingen reiken tot 1,05 m – peil. Op basis van de boringen die rondom de huidige bebouwing uitgevoerd zijn, werd vastgesteld dat de bodem in het plangebied grotendeels verstoord is en dat hier hooguit nog diep ingegraven sporen resteren. In slechts vijf boringen werd een intacte bodem aangetroffen.

Conclusie

Aan de hand van de resultaten uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de kans op het voorkomen van archeologische vindplaatsen in het plangebied gering is en dat de geplande nieuwbouw daarom geen bedreiging vormt voor archeologie. Derhalve wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de geplande ingrepen.

Te allen tijde geldt dat mochten tijdens de voorgenomen graafwerkzaamheden alsnog archeologische waarden worden aangetroffen, hiervan melding dient te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de erfgoedwet.

4.8 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbij gelegen gebieden betreffen 'het Roerdal' en 'Meinweg' op een afstand van respectievelijk 0,6 km en 3,5 km.. Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen op genoemde Natura 2000-gebieden kunnen met zekerheid worden uitgesloten. Vanwege de afstand is er geen sprake van effecten als vernietiging, verdroging of verstoring. Gelet op de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden worden negatieve effecten vanwege geluidverstoring, licht of trillinghinder eveneens uitgesloten.

Stikstof

In het kader van het bestemmingsplan is een stikstofberekening uitgevoerd. Het rapport van deze berekening is opgenomen in bijlage 5. Op basis van deze berekening wordt geconcludeerd dat de grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/j wordt overschreden met 0,04 mol stikstof/ha/j voor de aanlegfase. In de gebruiksfase is er geen overschrijding van de grenswaarde. Geconcludeerd wordt dat milieueffecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Voortoets

Om te beoordelen of de berekende depositie wel of geen significante gevolgen heeft is een ecologische voortoets uitgevoerd. Het rapport van deze voortoets is opgenomen in bijlage 6.

Bij de berekende overschrijding van de grenswaarde voor in totaal 37 typen, waarvan 20 habitattypen, verdeeld over de Natura 2000-gebieden Meinweg, Roerdal, Swalmdal en Leudal gaat het om een relatief geringe extra depositie (0,01 à 0,04 mol N/ha/jaar), die geheel verwaarloosbaar is ten opzichte van de temporele en ruimtelijke natuurlijke fluctuatie in de achtergronddepositie. Voor de meeste typen geldt ook dat de trend stabiel is. De belangrijkste overweging is dat er sprake is van een tijdelijke toename van maximaal één tot drie jaar, afhankelijk van het habitatype. Er vindt geen structurele toename van depositie plaats, alleen van een tijdelijke verstoring is sprake. De berekende eenmalige toenames van stikstofdepositie zullen dan ook redelijkerwijs niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de betrokken stikstofgevoelige habitattypen, leefgebiedtypen en zoekgebiedtypen in de Natura 2000-gebieden Meinweg, Roerdal, Swalmdal en Leudal.

Omdat significant negatieve effecten redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten, is er geen vergunning nodig en hoeft er geen passende beoordeling te worden opgesteld.

Soortenbescherming

In het kader van voorliggend project is in eerste instantie een quickscan flora en fauna (Ecolybrum, kenmerk 18-292) uitgevoerd. Aanvullend is voor de locatie Kempweg 16-20 eveneens een quickscan uitgevoerd (Ecolybrum, kenmerk 21-848-WZ). De rapportages van deze quickscans zijn opgenomen in bijlage 7. Op basis van de resultaten van deze quickscans is aanvullend ecologisch onderzoek (Ecolybrum, kenmerk 18-306) uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 8.

Quickscan flora en fauna

Op basis van de resultaten van de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn op meerdere plekken huismusnesten aangetroffen. De totale omvang van de populatie is onbekend en dient nader onderzocht te worden, zodat een gedegen effectbeoordeling en toetsing mogelijk is.
- In de bebouwing zijn diverse invliegopeningen aanwezig voor vleermuizen om als vaste rust- en verblijfplaats te dienen en gierzwaluw om als broedplek te fungeren. Effecten op vleermuizen en gierzwaluwen zijn op voorhand dan ook niet uit te sluiten.

- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- De beoogde sloop kan derhalve leiden tot effecten op huismussen en vleermuizen en mogelijk tot overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is dan ook noodzakelijk om een huismus- en vleermuisonderzoek uit te voeren, om dit te kunnen beoordelen.

Aanvullen ecologisch onderzoek:

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de huismus en de vleermuis. Uit dit onderzoek is gebleken dat:

- Er in de te renoveren woningen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis en van de laatvlieger. Het betreft hier alleen zomerverblijven;
- Er diverse nesten van huismus aanwezig zijn in te renoveren woningen;
- Er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, voor de vernietiging van de verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de nestlocaties van de huismus.

Ten behoeve van de sloop zullen maatregelen genomen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen en de functionaliteit van verblijfplaatsen te garanderen. Deze maatregelen bestaan uit het realiseren van tijdelijke verblijfplaatsen, verstorende werkzaamheden uitvoeren buiten de gevoelige periode en het realiseren van nieuwe permanente voorzieningen voor de aangetroffen soorten en functies. De maatregelen moeten worden vastgelegd in een ecologisch activiteitenplan en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie Limburg, middels een ontheffingsaanvraag.

Ontheffing Wet Natuurbescherming:

Op 23 november 2021 is een aanvraag gedaan om ontheffing van de verbodsbepalingen als bedoeld in artikel 3.5, tweede en vierde lid, Wet natuurbescherming voor de sloop en nieuwbouw van woningen in onderhavig plangebied. In dat kader hebben Gedeputeerde Staten van Limburg op 25 juli 2022, gelet op het bepaalde in de artikelen 3.3 en 3.8 van de Wet natuurbescherming (Wnb), en gelet op de overwegingen die zijn opgenomen in de ontheffing, besloten om ontheffing te verlenen (Bijlage 9).

Deze ontheffing is voor de volgende handelingen verleend:

- het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van de huismus (*Passer domesticus*) en de gierzwaluw (*Apus apus*) of hun nesten wegnemen, artikel 3.1, tweede lid, Wnb;
- het opzettelijk verstoren van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, tweede lid, Wnb;
- het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), artikel 3.5, vierde lid, Wnb;

Aan deze ontheffing zijn nader voorschriften verbonden en is verleend voor de periode 25 juli 2022 tot 1 februari 2025. Daarnaast blijven de betreffende mitigerende en compenserende maatregelen van kracht na afloop van de periode van de ontheffing.

Houtkap

Ten behoeve van de planontwikkeling dienen meerdere bomen te worden gekapt binnen het plangebied. Naar aanleiding hiervan is door Geonius een bomeninventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie is bijgevoegd als bijlage 10.

Geen van de bomen staat op de kaart monumentale bomen van de gemeente of maakt onderdeel uit van de structuurbomen zoals weergegeven op de Structuurkaart. Tevens is geen van de bomen aangewezen als rijksmonument, beschermd dorpsgezicht, groencompensatie of is via een privaatrechtelijke overeenkomst aangeplant. Ten behoeve van de planontwikkeling zal te zijner tijd een 'omgevingsvergunning kappen houtopstand' worden aangevraagd.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect Natuur geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.9 Waterparagraaf

4.9.1 Beleidskaders

Nationaal Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

De KRW is in 2000 in werking getreden en is bedoeld om te zorgen voor een goede chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem. De KRW-doelstellingen zijn gericht op het voorkomen van achteruitgang (standstill) en het streven naar verbetering van de *ecologische* (verbetering tot aan GEP, Goede Ecologische Potentieel) en *chemische* toestand (verbetering tot aan GCT, Goede Chemische Toestand).

De KRW-opgave voor een goede *chemische* waterkwaliteit gaat over het terugdringen van de verontreinigde stoffen zoals zware metalen en gewasbeschermingsmiddelen.

De KRW-opgave voor een goede *ecologische* waterkwaliteit betreft maatregelen zoals het aanleggen van natuurvriendelijke oevers, het aanleggen van vispaaiplaatsen, het vis passeerbaar maken van kunstwerken en het voorkomen van verontreiniging.

Gemeenten leggen de kansen vast in onder meer structuurvisies en bestemmingsplannen. In de landelijke 'Handreiking Ruimtelijke planprocessen en waterkwaliteit' is een beslisboom met toelichting opgenomen, waarmee kan worden bepaald hoe in ruimtelijke planprocessen waterkwaliteit kan worden meegenomen.

Voor Waterschap Limburg is de KRW bepalend voor projecten die gericht zijn op waterkwaliteit, -kwantiteit en onderhoud. Een KRW-project voor Waterschap Limburg volgt als na toetsing blijkt dat een norm uit de Kaderrichtlijn Water niet gehaald wordt en dat het uitvoeren van de benodigde maatregelen tot de taak van het waterschap behoort. Uitwerking van de KRW doelstellingen vindt plaats in nationale, provinciale en regionale plannen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen KRW wateren.

Waterwet

De Waterwet [2] regelt sinds 22 december 2019 in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. Niet in de laatste plaats levert de Waterwet een belangrijke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals: vermindering van regels, vereenvoudiging van vergunningstelsels en vermindering van administratieve lasten. Totdat de Omgevingswet in werking treedt blijft de Waterwet van kracht.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water is opgesteld door het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen [3]. Het akkoord is afgesloten in juli 2003 en geactualiseerd in 2008. In het akkoord zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. Doel van het Bestuursakkoord Water is om het watersysteem op orde te hebben en te houden zodat problemen met wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit zoveel mogelijk voorkomen worden.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (2008) is opnieuw afgesproken om het watertoetsproces te doorlopen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van rijk, provincies en gemeenten. Met de introductie van de Omgevingswet veranderd de term 'watertoets' in: weging van het waterbelang.

Nationaal Waterprogramma

Het Nationaal Water Programma (NWP) 2022–2027 [4] geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Gewerkt wordt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van:

- klimaatadaptatie;
- waterveiligheid;
- zoetwater en waterverdeling;
- waterkwaliteit en natuur;
- scheepvaart;
- de functies van de rijkswateren.

Belangrijke onderdelen van het NWP zijn

- de stroomgebiedbeheerplannen;
- het overstromingsrisicobeheerplan;
- het Programma Noordzee.

Provinciaal Beleid

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma [5]. Het provinciaal waterprogramma is in samenwerking met Waterschap Limburg opgesteld en betreft een bindend document met het waterbeleid, met als doelstelling het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Waterschap

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen nodig zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren. Dit gebeurt in het waterbeheerprogramma (WBP). Eind 2020 heeft het dagelijks bestuur na een uitgebreid participatieproces het ontwerp Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld [6]. Hiermee zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald.

De belangrijkste thema's waaronder het Waterschap in dit plan de speerpunten heeft geformuleerd zijn:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.

- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht.
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen in samenhang met elkaar bekijken. Met de maatregelen lost het waterschap het liefst meerdere problemen tegelijk op: een integrale aanpak.

Keur, uitvoeringsregels, beleidsregels en legger

De Keur is regelgeving over wat mensen wel en niet mogen doen in en nabij water, dijken en stuwen [7]. Op de Legger staan alle oppervlaktewateren en dijken aangegeven die Waterschap Limburg in beheer heeft en waarop de Keur van toepassing is.

In de uitvoeringsregels staan de belangrijkste inhoudelijke regels over activiteiten of handelingen in of in de buurt van een oppervlaktewater of waterkering die op de legger staat. Als voor een bepaalde activiteit geen uitvoeringsregel is opgesteld, dan moet u zich houden aan de zorgplicht.

Voor de meest voorkomende vergunningplichtige activiteiten zijn er beleidsregels. In deze beleidsregels staat met welke criteria een vergunningsaanvraag beoordeeld wordt.

Door middel van het opstellen van de waterparagraaf worden de uitgangspunten en toetsingscriteria van het Waterschap inzichtelijk gemaakt. Plannen dienen onder andere hydrologisch neutraal te zijn, dat wil zeggen dat de opgave voor watercompensatie (waterberging) ten behoeve van het dempen van wateroppervlak of ten behoeve van het uitbreiden van verhard oppervlak in een plan meegenomen dienen te worden. Maar ook andere aspecten zoals waterkwaliteit en beheer en onderhoud worden beschouwd.

Gemeentelijk beleid

In 2016 is er een toekomst visie Roermond 2030 opgesteld. Hier wordt voor 5 hoofdthema's een toekomstbeeld geschetst voor de gemeente.

Eén van de hoofdthema's is; Roermond een historische binnenstad aan het water. Roermond is in 2030 een levendige historische binnenstad aan het water. Het historische decor en de verbinding met het water dragen bij aan een unieke beleving. In 2030 opent de binnenstad zich naar het water toe. In de overgangszone ontmoeten groen en water en dynamische stedelijkheid elkaar en lopen in elkaar over. Water is dus een belangrijk thema binnen het beleid van de gemeente.

In het gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2017-2010) zijn doelen opgenomen met betrekking tot de waterhuishouding en riolering.

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

Bij nieuwbouwsituaties geldt het beleid dat, indien technisch mogelijk, geen hemelwater mag worden afgevoerd naar de riolering. Bij (kleinschalige) nieuwbouw moet de initiatiefnemer in eerste instantie het hemelwater zelf infiltreren in de bodem of afvoeren naar het oppervlaktewater. Is dat niet mogelijk dan worden afspraken op maat gemaakt. Het hemelwater moet bij voorkeur bovengronds worden gehouden.

Voor het afkoppelen van hemelwater wordt in het rioleringsplan aansluiting gezocht bij de voorkeurstabel afkoppelen in de visie 'Regenwater schoon naar beek en bodem' van de Limburgse waterbeheerders. Hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd of zo nodig na lokale zuivering afgevoerd naar het oppervlaktewater binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.9.2 Watertoets

In het kader van de watertoets moet elk bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het bestemmingsplan wordt omgegaan met het aspect water. Door Geonius is ten behoeve van de planontwikkeling een watertoets uitgevoerd.

Deze watertoets is integraal als bijlage 11 bij de toelichting van het plan gevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Proces

De nieuwe situatie is besproken met de gemeente en hierna voorgelegd aan de waterbeheerder (waterschap Limburg) voor een wateradvies. Hiermee is aan de verplichting tot een wateradvies voldaan.

Compensatie

Als gevolg van de verandering van de verharding (sloop – herbouwen van 12.700 m²) dient er 1270 m³ waterberging voorzien te worden volgens de regels van Waterschap Limburg (100 mm compensatie per 2 uur voor elke m² verharding). De gemeente Roermond hanteert 84 mm berging ten opzichte van het aangesloten verhard oppervlak, wat neerkomt op 1.067 m³.

Oppervlaktewater

In het huidige plangebied is er geen oppervlaktewater aanwezig, of in de nabijheid aanwezig.

Hemelwater

Hemelwater vallend op de bebouwing, verharding en parkeervakken voert in de huidige situatie af naar het gemengde stelsel. Er wordt ernaar gestreefd de nieuwe bebouwing en verharding compleet af te koppelen van de gemengde riolering, doormiddel van berging en infiltratie op eigen terrein/openbaar terrein. Hierbij is aangetoond dat infiltratiekratten op de percelen en parkeerhavens in beheer van Wonen Zuid voldoende berging geven voor de compensatie van de nieuwe woningen en verharding. Hemelwater vallend op groen en paden binnen het plangebied kan vrij afwateren/uitvloeien en infiltreren.

De gemeente is voornemens de mogelijkheden te onderzoeken voor het afkoppelen van de openbare verharding in het plangebied. Hierbij kan de benodigde berging gezocht worden in infiltratiekratten onder de openbare parkeerplaatsen in combinatie met wadi's in het openbaar groen. Bij eventuele aanleg van een centraal berging/infiltratie systeem zijn er geen voorzieningen op de percelen noodzakelijk.

De keuze van het nader uit te werken systeem kan in deze fase nog niet worden gemaakt. Echter is er aangetoond dat er voldoende ruimte beschikbaar is om de benodigde berging te kunnen realiseren. En is het afkoppelen van het hemelwater van openbaar terrein ook het advies van Waterschap Limburg.

Er dienen daarom duidelijke afspraken gemaakt te worden tussen gemeente Roermond en de projectontwikkelaar Wonen Zuid over de eigendom-, beheer- en onderhoudsgrenzen en de toekomstige inpassing.

Riolering

Huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt aangesloten op het bestaand gemengd riool in het projectgebied, of het in de toekomst vervangend gescheiden systeem.

Gevolgen

Binnen het plangebied spelen geen bijzondere waterbelangen. De ingrepen binnen het plangebied zullen geen invloed hebben op het (omliggende) watersysteem. Door het afkoppelen van het hemelwater en te infiltreren in de bodem hoeft er minder rioolwater gezuiverd te worden. De nieuwe groenere inrichting en het infiltreren van hemelwater in de bodem draagt bij aan het verminderen van verdroging en hittestress binnen de verstedelijkte kern van Roermond.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Parkeren

Zoals in 3.4.3 besproken is op 11 november 2021 de Nota Parkeernormen Roermond 2021 vastgesteld. Naar aanleiding van de daar genoemde normen kan worden nagegaan of voorliggende bestemmingsplan hieraan voldoet. Voor het plangebied gelden de normen uit de categorie 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van het segment 'Sociale huur' betreft de parkeerbehoefte per woning 1,5 parkeerplaatsen.

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden: twee kleinere deelgebieden aan de Kempstraat en de Celebesstraat en het centrale deelgebied rondom de Kempweg, Floresstraat, Celebesstraat en het Karel Doormanplein.

In het deelgebied aan de Kempstraat (huisnummers 16 t/m 22) worden vier bestaande woningen vervangen door vier nieuwe (senioren)woningen en in het deelgebied aan de Celebesstraat (huisnummers 72 t/m 82) worden zes bestaande woningen vervangen door zes nieuwe (senioren)woningen. De ontwikkeling in deze twee kleine deelgebieden betreft uitsluitend vervangende nieuwbouw. In deze deelgebieden vinden geen aanpassingen van de openbare ruimte plaats. Aangezien er geen woningen worden toegevoegd is de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie gelijk aan die van de bestaande situatie.

Binnen het grootste deelgebied rondom de Kempweg, Floresstraat, Celebesstraat en het Karel Doormanplein vindt herstructurering plaats. Naast de sloop en nieuwbouw van woningen vinden hier tevens aanpassingen plaats in de openbare ruimte waarbij onder andere wordt voorzien in extra parkeergelegenheid. Met de herontwikkeling van dit deelgebied worden de 116 bestaande woningen vervangen door 114 nieuwe woningen. Met deze afname van 2 woningen is de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie lager dan in de huidige situatie. In de huidige situatie zijn er binnen dit projectgebied 128 parkeerplaatsen aanwezig waarvan 26 parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit komt overeen met 1,10 parkeerplaats per woning. In de nieuwe situatie is een toename van 37 parkeerplaatsen voorzien en worden binnen dit deelgebied 165 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de 114 woningen. Dit komt overeen met 1,48 parkeerplaats per woning. Uitgaand van de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning betreft de parkeerbehoefte van dit deelgebied 171 parkeerplaatsen. Feitelijk bestaat er daarmee een tekort van 6 parkeerplaatsen.

In verband met de gefaseerde uitvoering van het plan kan de situatie ontstaan waarbij er voor 114 woningen 158 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, waarvan 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. Uitgaand van de parkeerbehoefte van 171 parkeerplaatsen bestaat daarmee binnen dit deelgebied een tekort van 14 parkeerplaatsen.

Door Kragten is in 2020 een onderzoek naar de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied uitgevoerd welke is bijgevoegd in bijlage 12. Uit het parkeerdrukonderzoek blijkt dat binnen het projectgebied de hoogste bezettingsgraad 74% is in de Celebesstraat west. De totale bezettingsgraad binnen het projectgebied bedraagt in de huidige situatie minder dan 60%.

Voorliggende herontwikkeling voorziet in de afname van 2 woningen waarbij tevens 37 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat door de herontwikkeling van het plangebied het parkeren in de openbare ruimte van de omliggende straten van het plangebied zal verminderen. Hierdoor zal de parkeerdruk ook verminderen ten opzichte van de huidige bestaande situatie. De bezettingsgraden van de parkeerplaatsen zullen hierdoor lager zijn dan nu (< 60%), waarmee ruimschoots onder een bezetting van 85% wordt gebleven.

Geconcludeerd wordt dat er bij de herontwikkeling voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn voor de beoogde woningen. Door de toevoeging van extra parkeerplaatsen neemt de parkeerdruk binnen het plangebied af waarbij de parkeerdruk op de maatgevende momenten beduidend lager zal zijn dan 85%. Het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot aanpassingen in de wegenstructuur. Doordat er twee woningen minder wordt gerealiseerd, is er geen toename in verkeersbewegingen te verwachten. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 Bezonning en privacy

Het planvoornemen voorziet in de herstructurering van het plangebied. De bestaande woningen worden daarbij vervangen door nieuwe woningen. Binnen het plangebied wordt geen hoogbouw gerealiseerd waardoor geen sprake kan zijn van onaanvaardbare inkijk in de achtertuinen van de aangrenzende woningen. Gezien de situering en de hoogte (1 en 2 bouwlagen met kap) van de nieuwe woningen blijft de bezonning en privacy van de aangrenzende woningen voldoende gewaarborgd. De nieuwe woningen, grenzend aan de bestaande woningen, worden niet noemenswaardig hoger dan de bestaande woningen. Daarbij worden deze woningen op dezelfde (of grotere) afstand gesitueerd t.o.v. de bestaande woningen.

Uitzondering hierop vormt de situatie hoek Borneostraat – Karel Doormanplein. Hier zijn de woningen in de nieuwe situatie aan het Karel Doormanplein gesitueerd in plaats van aan de Borneostraat zoals in de bestaande situatie. Voor deze situatie is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie is bijgevoegd in bijlage 13.

In de bezonningsstudie is gekeken naar de schaduwwerking op verschillende momenten op de dag op zowel de kortste als de langste dag van het jaar en in de voor- en nazomer. Hierbij is de huidige/oude situatie vergeleken met de situatie die voorziet in de nieuwbouw.



Bestaande toestand 21 september 15:00 uur



Nieuwe toestand 21 september 15:00 uur

Uit de bezonningsstudie blijkt een zeer beperkt effect van de nieuwbouw op de bezonning van de omliggende percelen. Alleen voor het perceel aan de Karel Doormanplein 13 zal er gedurende de middaguren in de voorjaars- en herfstperiode een vermindering van zonlicht in de zijtuin merkbaar zijn. Gezien het feit dat de er ondanks de nieuwbouw nog meer dan voldoende daglicht in de woning aan de Doctor Philipslaan 13 zal toetreden en er geen vermindering van zonlicht op de andere omliggende percelen van het plangebied plaatsvindt, is er geen sprake is van een onevenredige afname van bezonning.

4.12 Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit dat wordt genoemd in kolom 1 en onder de drempelwaarde blijft van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage.

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '2000 of meer woningen'. Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarde valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor deze vormvrije m.e.r.-beoordeling dient de initiatiefnemer een zogenaamde aanmeldingsnotitie op te stellen. Deze aanmeldingsnotitie is in principe vormvrij, mits wordt voldaan aan opbouw uit bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Daarbij is gekozen voor een beknopte samenvattende notitie die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de bovengenoemde Europese richtlijn is gesteld dat moet worden ingegaan op:

1. Kenmerken van het project. Hierbij dient in het bijzonder in overweging worden genomen, de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen (met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën).
2. De plaats van het project. Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen, het bestaande grondgebruik, de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit van het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu. Hierbij geldt dat in het bijzonder aandacht dient uit te gaan naar de volgende typen gebieden: wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebieden, gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid of landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
3. Kenmerken van het potentiële effect. Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van bovenstaande punten in het bijzonder in overweging worden genomen: het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking, het grensoverschrijdende karakter van het effect, de waarschijnlijkheid van het effect en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect).

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om een correcte beoordeling te kunnen geven over de mogelijke milieugevoelige effecten die de voorgenomen ontwikkeling kan veroorzaken, is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op basis van deze notitie is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond besloten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is. De volledige aanmeldnotitie is als Bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen.

5 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het planvoornemen ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Daarnaast moet er getoetst worden of participatie plaats heeft gevonden en op welke manier.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomst met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Voor onderhavig planvoornemen wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten om de realisatie van het bouwprogramma, de (weg)infrastructuur en het openbaar groen mogelijk te maken. Daarmee zijn de kosten in voldoende mate verzekerd. Een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied zijn momenteel nog 5 woningen in particulier bezit. Ten behoeve van de realisatie van het eindbeeld heeft Wonen Zuid de intentie tot aankoop van deze woningen. Het plan voor de herontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd. Daarbij wordt de fasering van de herontwikkeling afgestemd op beschikbaarheid van de woningen welke nog in particulier eigendom zijn.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de hiervoor beschreven fasering. Het plan voorziet in een planologisch kader voor zowel het eindbeeld als voor de situatie waarin een deel van de bestaande woningen (inclusief de woningen die in particulier bezit zijn) nog behouden blijven.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen voorziet in de herstructurering van bestaand bebouwd gebied door de bouw van 124 sociale woningen (87 gezinswoningen en 37 nultredewoningen). Daarmee wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in de actuele woningbehoefte. Het plan wordt gerealiseerd in een gebied met uitsluitend een woonfunctie. Met dit planvoornemen vindt geen wezenlijke wijziging plaats van de bestaande ruimtelijke structuur. Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat het plan ter plaatse goed inpasbaar is.

Tevens heeft het nodige overleg plaatsgevonden met de belanghebbenden in de omgeving. Ook is op verschillende momenten met de gemeente gesproken over de stand van zaken met betrekking tot de planvorming en wijze van communicatie. De bewoners zijn al in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. In de eerste helft van 2019 is een bewonersenquête uitgevoerd. Daarnaast zijn in juni 2019 een tweetal evenementen georganiseerd waarbij Wonen Zuid met de bewoners in gesprek is gegaan over de thema's Technische kwaliteit en Plattegronden, Huurprijzen en Woningtype, Bewonersparticipatie en Huurdersbelangen en Duurzaamheid en Nieuwbouw. In oktober 2021 heeft er een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. Na de

inloopmiddag van oktober 2021 is er regelmatig contact geweest met de wijkraad, is er een bewonerscommissie samengesteld bestaande uit een aantal zittende huurders, en heeft er regulier overleg plaatsgevonden met de bewonerscommissie, de wijkraad en de huurdersbelangenvereniging (HWZ, Huurdersvereniging Wonen Zuid).

Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het overleg met de wettelijke overlegpartners en een zienswijzenperiode voor reacties van eenieder. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de wettelijk overlegpartners. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voorafgaand aan de vaststelling de procedure doorlopen zoals door de Wro is voorgeschreven. Dit betekent dat het plan gedurende 6 weken ter inzage is gelegd. Gedurende deze periode is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het plan niet vast te stellen, of het plan te wijzigen. In de Nota van zienswijzen, die als bijlage 15 is opgenomen bij deze plantoelichting, is de zienswijze samengevat, en is de zienswijze van een reactie voorzien.

6 Planstukken

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'. Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

6.2.2 Regels en verbeelding

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de

bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvoi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit bestemmingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Algemene regels' die in principe betrekking hebben op alle bestemmingen die in het plangebied voorkomen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het bestemmingsplan afwijkt) en de naam waaronder het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

1. Inleidende regels

Het eerste hoofdstuk bevat inleidende regels. In artikel 1 is een aantal in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd. In artikel 2 is de wijze van meten vastgelegd met betrekking tot de verschillende hoogte en oppervlakte van gebouwen.

- Begrippen
- Wijze van meten

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen, horende bij de op de verbeelding opgenomen bestemmingen en dubbelbestemmingen. Het gaat om de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Woongebied', en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'.

Enkelbestemming – Verkeer - Verblijfsgebied

Voor het noodzakelijk ruimtebeslag nodig voor de ontsluitingsstructuur is er voor gekozen om één bestemming op te nemen waarin het bestemmingsverkeer geregeld is. In de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is de mogelijkheid voor wegen, voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen opgenomen. Inrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Enkelbestemming – Wonen

De gronden waar de woningen zijn beoogd zijn bestemd voor wonen. Binnen deze bestemming zijn woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen toegestaan. Daarnaast zijn binnen de bestemming voorzieningen toegestaan in de vorm van parkeren, groen, nuts-, waterhuishoudkundige- en speelvoorzieningen.

De beoogde ruimtelijke structuur in de vorm van de situering van de woningen is vastgelegd door het opnemen van bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken moeten de woningen opgericht worden. Tevens gelden voor deze bouwvlakken maatvoeringsaanduidingen ten aanzien van het toegestane aantal woningen ende maximale goot- en bouwhoogte.

Enkelbestemming - Woongebied

In het plangebied zijn nog enkele woningen in particulier bezit die voor de totale realisatie van de ontwikkeling nog verworven dienen te worden. In dat kader is de bestemming 'Woongebied' toegekend aan de (particuliere) gronden die in de bestaande situatie een woonfunctie kennen maar bij het eindbeeld van de herontwikkeling bij het openbaar gebied gaan behoren. Het uitgangspunt voor deze gronden is het waarborgen van de bestaande situatie met de woonfunctie waarbij de gronden tevens bestemd zijn voor de functies verkeersvoorzieningen, verblijfsgebieden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Het toevoegen van nieuwe woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Dubbelbestemming: 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. Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

Ter plaatse van deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd tenzij op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichte van archeologisch vervolgonderzoek.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan:

- Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen. In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is enkel een regeling opgenomen omtrent: overschrijding voorgeschreven maten, minimaal toelaatbare maten en de heroprichting van gebouwen.

- Algemene gebruiksregels

In dit artikel is het strijdig gebruik in relatie tot de afzonderlijke enkel bestemming geregeld. Hierin is aangegeven wat in ieder geval tot strijdig gebruik met de bestemming wordt gerekend.

- Algemene afwijkingssregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingssregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

- Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen waarin verwezen wordt naar wettelijke regelingen en de parkeernormen van de gemeente Roermond, welke gehanteerd moeten worden bij de realisatie van woningen. Hiermee wordt gewaarborgd dat in voldoende mate in parkeervoorzieningen wordt voorzien.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning is verleend, worden gebouwd zolang de afwijking maar niet wordt vergroot en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd. Ook het gebruik van gronden en de daarop staande opstellen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming, is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voorgezet of gewijzigd in een ander gebruik, zolang de afwijking van het bestemmingsplan niet vergroot wordt.

Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Bijlagen

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 3

Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.



Wegen



Geotechniek



Milieu



Geodesie



Water



Ruimtelijke ontwikkeling



Landschap



Archeologie



Ecologie