



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Bestemmingsplan 'Asenray West' te Asen-
ray**
Gemeente Roermond

projectnaam
**Bestemmingsplan 'Asenray West' te
Asenray**

datum
25 juni 2025

projectnummer
P05895

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0957.BP00000329-VG01

opdrachtgever
HVG Real Estate

Concept
27 november 2023

Ontwerp
30 november 2023

Vaststelling
18 september 2025

BRO
projectleider
ROs

bron kaft
BRO

review
AKu

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
2	BESTAANDE SITUATIE	5
3	PLANBESCHRIJVING	7
4	UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	10
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
4.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.1.4	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciaal Omgevingsvisie (POVI)	16
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2021	18
4.3	Regionaal beleid	19
4.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 - 2025	19
4.4	Gemeentelijk beleid	23
4.4.1	Toekomstvisie Roermond 2030	23
4.4.2	Nota Parkeernomen 2021	24
4.4.3	Nota Archeologie	26
4.4.4	Nota bodembeheer	27
4.4.5	Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan	27
4.4.6	Beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie'	28
4.4.7	Groenvisie	30
4.4.8	Vigerend bestemmingsplan 'Kern Asenray'	30
4.4.9	Vigerend bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrodeweg'	32
5	ONDERZOEK	34
5.1	Milieuaspecten	34
5.1.1	Bodem	34
5.1.2	Geluid	36
5.1.3	Luchtkwaliteit	38
5.1.4	Externe veiligheid	40
5.1.5	Milieuzonering	43
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	44
5.3	Ecologie	46
5.4	Leidingen en infrastructuur	51
5.5	Verkeerskundige aspecten	51
5.6	Duurzaamheid	55
5.7	Waterparagraaf	56
5.8	M.e.r.-plicht	60
5.8.1	Beoordeling directe m.e.r.-plicht	60
5.9	Niet gesprongen explosieven	61
6	PLANSTUKKEN	62
6.1	Planstukken	62
6.2	Toelichting op de verbeelding	62
6.3	Toelichting op de regels	62

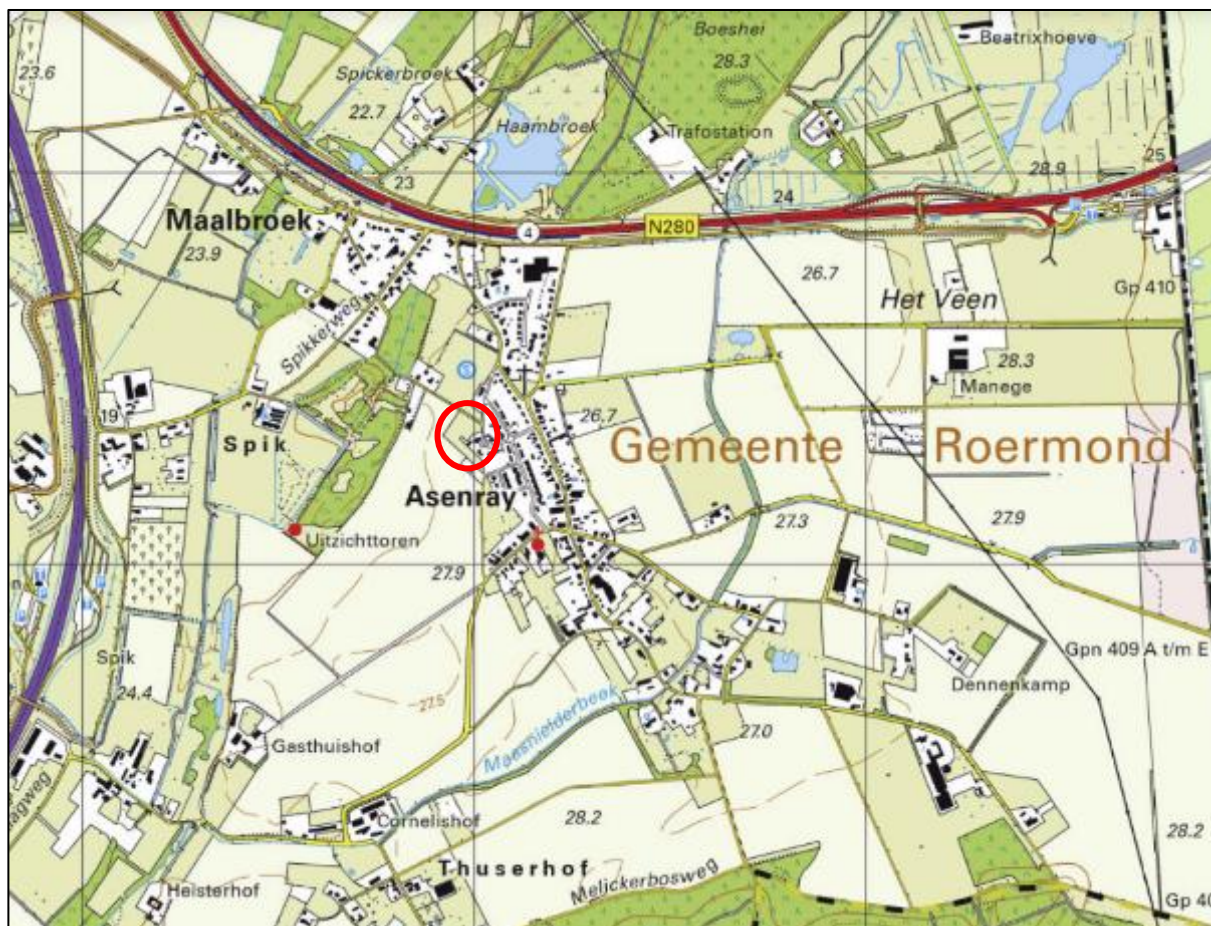
7	UITVOERBAARHEID	66
7.1	Economische uitvoerbaarheid	66
7.2	Overleg	66
7.3	Omgevingsdialoog	67
7.4	Zienswijzen	68
8	PROCEDURE	69

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing
- Bijlage 2: Vooronderzoek bodem
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Actualisatie Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 6: Archeologisch bureau- en verkennend bureauonderzoek
- Bijlage 7: Programma van Eisen (archeologie)
- Bijlage 8: Proefsleuvenonderzoek (archeologie)
- Bijlage 9: Actualisatie quickscan Wet natuurbescherming
- Bijlage 10: Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 11: NGE-onderzoek
- Bijlage 12: Omgevingsdialoog
- Bijlage 13: Verantwoordingsdocument Externe Veiligheid
- Bijlage 14: Nota van zienswijzen en wijzigingen

1 INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van 23 grondgebonden woningen aan de westkant van Asenray (gemeente Roermond). Het plangebied staat kadastraal bekend als Roermond, sectie O, perceelnummers 740 (ged.), 734 en 686. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.244 m². Het plangebied bestaat momenteel voornamelijk uit agrarische gronden.



Figuur 1. Uitsnede topografische kaart Nederland globale ligging plangebied rood omlijnd

Het plangebied valt grotendeels onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Kern Asenray', dat op 16 februari 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roermond. Het plangebied valt daarnaast gedeeltelijk onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrodeweg', dat op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roermond. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrodeweg' is het plangebied gedeeltelijk bestemd als 'Verkeer'.

Volgens het bestemmingsplan 'Kern Asenray' is het plangebied hoofdzakelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden'. Tevens is een gedeelte van het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Woongebied'. Het gehele plangebied valt onder de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Tevens valt een gedeelte van het plangebied binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - schutterij'. Tot slot geldt voor een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen de

agrarische bestemming en de woonbestemming niet mogelijk. Het plan past ook niet binnen het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan Ridder van Asenrodeweg” voor zover het hierbinnen is gelegen.

In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en gaat vergezeld van voorliggende toelichting met bijlagen.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de bestaande situatie rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft vervolgens de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van het plan aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locatie. In hoofdstuk 6 worden de planstukken en de juridische opzet van de regels beschreven en in hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied waar de voorliggende ontwikkeling is voorzien, is gelegen nabij de Molenakker, aan de westzijde tegen de kern van Asenray. De kern Asenray is gelegen in het oosten van de gemeente Roermond, tussen de kern Roermond en de grens met Duitsland. Het plangebied staat kadastraal bekend als Roermond, sectie O, perceelnummers 737 (ged.) en 686. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.244 m². Het plangebied bestaat momenteel voornamelijk uit agrarische gronden.



Figuur 2. Uitsnede kadastrale kaart ligging plangebied rood omlijnd

De luchtfoto geeft een beeld van het bestaande gebruik in het plangebied. Het plangebied grenst aan de noord- zuid- en westzijde aan het buitengebied van Asenray. Verder naar het noorden liggen de sportvelden van Asenray. Aan de oostzijde van het plangebied is de kern van Asenray gelegen met

hoofdzakelijk woonbestemmingen. De verdere omgeving kent hoofdzakelijk een woonfunctie en bestaat uit met name grondgebonden woningen met tuinen.

Vigerende bestemmingsplannen

Kern Asenray

Het plangebied valt gedeeltelijk onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Kern Asenray', dat op 16 februari 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roermond. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden'. Tevens is een gedeelte van het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Woongebied'. Het gehele plangebied valt onder de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Tevens valt een gedeelte van het plangebied binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - schutterij'. Tot slot geldt voor een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluid-zone – industrie' en is er een bouwvlak gelegen binnen het plangebied. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen de agrarische bestemming en de woonbestemming niet mogelijk.

Op basis van het vigerend bestemmingplan 'Kern Asenray' is het toevoegen van 23 grondgebonden woningen op deze locatie niet toegestaan. Het bouwen van woningen op gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden' is namelijk niet toegestaan. Ook binnen de woonbestemming is het toevoegen van woningen op deze locatie niet toegestaan, vanwege het ontbreken van een bouwvlak. De beoogde ontwikkeling van 23 grondgebonden woningen is daarmee niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan kent ook geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden, op basis waarvan de realisatie van het beoogde initiatief alsnog mogelijk kan worden gemaakt.

Uitbreidingsplan Ridder van Asenrodeweg

Het plangebied valt gedeeltelijk onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrodeweg', dat op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roermond. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk bestemd als 'Verkeer' en 'Wonen'. Het gehele plangebied valt onder de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk.

3 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het beoogde project beschreven en worden de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten hiervan weergegeven.

De ontwikkeling

Binnen het plangebied is de ontwikkeling van een woongebied bestaande uit maximaal 23 woningen voorzien. De initiatiefnemer is voornemens om 23 grondgebonden woningen te realiseren. Er zullen verschillende soorten woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen voor de koopsector en in verschillende



Figuur 3. Uitsnede schetsontwerp (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

huursectoren en zijn gezien hun omvang geschikt voor meerdere soorten doelgroepen waaronder, ouderen en starters. Onderhavige woningbouwontwikkeling bestaat uit het navolgende woningbouwprogramma:

- 2 vrijstaande woningen;
- 18 twee-onder-een-kapwoningen, waarvan 6 woningen als nultredenwoning worden uitgevoerd en 9 met de optie nultredenwoningen worden aangeboden;
- 3 rij-/hoekwoningen.

De beoogde woningen betreffen allen grondgebonden woningen met tuin. Er is in de intentieovereenkomst afgesproken dat 6 woningen (3 tweekappers en de 3 rijwoningen) worden aangeboden ofwel als sociale huurwoning of met een VON-koopprijs die maximaal gelijk is aan het bedrag om in aanmerking te komen voor een starterslening (of een combinatie hiervan).

Naast de woningen wordt er ook nog een ontsluitingsweg gerealiseerd ten zuiden van het plangebied. Deze weg loopt in zuidelijke richting en sluit aan op de Kerkstraat.



Figuur 4. Uitsnede schetsontwerp inclusief ontsluitingsweg (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

In het kader van het initiatief worden de gronden geheel herontwikkeld. Aangezien er reeds woningen rondom de locatie aanwezig zijn en de locatie gelegen is direct aansluitend aan een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen woningen functioneel in de omgeving.

Stedenbouwkundig bezien wordt onder andere qua hoogte, rooilijnen, typologieën, e.d. zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. Er worden eveneens parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er kortom geen sprake van negatieve ruimtelijke en/of stedenbouwkundige effecten op de korte en op (middel) lange termijn. Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wordt de ontwikkeling goed inpasbaar geacht.

4 UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Onderhavig planvoornemen valt op basis van het overgangsrecht nog onder de Wro. Derhalve wordt er in onderhavig hoofdstuk nog gebruik gemaakt van het beleid onder de Wro. Bij een vergunningsaanvraag op basis van onderhavig bestemmingsplan zal er wel gebruik worden gemaakt van de regelgeving en het beleid onder de Omgevingswet.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit komt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor het voorliggende project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit en een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het project voorziet namelijk in moderne en hoogwaardige woningbouw, passend bij de behoefte van Asenray en de gemeente Roermond. Voor het plangebied geldt daarnaast dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een lokale ontwikkeling, waarbij geen belangen uit de NOVI in het geding zijn.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. In lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² ABRS 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

van State van 28 juni 2017 is vastgesteld dat een initiatief waarbinnen maximaal 11 woningen worden gerealiseerd, niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van circa 23 woningen en wordt daarmee aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het planvoornemen conform het Besluit ruimtelijke ordening een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft dient er een behoefte onderbouwing ten aanzien van de beoogde woningbouw plaats te vinden.

Door initiatiefnemer is een ladderonderbouwing³ opgesteld. De volledige onderbouwing is als separate bijlage opgenomen. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling:

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de bestemmingen: 'Agrarisch met waarden' en 'Woongebied'. Op basis hiervan is wonen op de locatie, zoals beoogd door het initiatief, niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om 23 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging van 23 woningen gaat, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 23 woningen mogelijk worden gemaakt.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Roermond als primaire verzorgingsgebied en de woonregio Midden-Limburg als secundaire verzorgingsgebied. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

³ HVG, *Roermond, Woonladder Asenray West*, rapportnummer: WNDLDR271023V.02 d.d. 23 juni 2025.

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt benadrukt dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige woningmarkt te creëren met voldoende woningen van de juiste kwaliteit. Het initiatief Asenray West creëert mogelijkheden voor doorstroming en het maken van wooncarrière door een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, zowel qua segmenten (sociaal, midden, duur) als woningtypen (vrijstaand, tweekappers, rijwoningen).
- Regionaal en gemeentelijk uit zich dit in beleid waarbij aandacht besteed wordt aan de leefbaarheid van kleine kernen en daar de doorstroming op gang te laten komen. Specifiek moet in die kernen gebouwd worden naar behoefte. Het toevoegen van woningen kan bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, maar vooral om de doorstroming te bevorderen. Het initiatief in Asenray draagt bij aan deze ambities.
- Het streven van de gemeente is om 6 starterswoningen en/of sociale huurwoningen (onder starterswoningen wordt verstaan een woning waarvan de VON koopsom lager is dan of gelijk is aan de op het moment van aanbieden geldende maximale aankoopgrens voor startersleningen). 6 tweekappers die levensloopbestendig worden uitgevoerd, 9 tweekappers welke optioneel levensloopbestendig uitgevoerd kunnen worden en tot slot 2 vrijstaande woningen waarbij behoudens de starters en/of sociale huurwoningen de woningen in diverse prijscategorieën te realiseren zijn.
- Woningbouw zoveel mogelijk plaatsvindt binnen of direct aansluitend aan het bestaande dorpsgebied. Hiervan is sprake bij het initiatief. Asenray West betreft op dit moment agrarische grond en Woongebied, de locatie sluit aan op bestaand woongebied.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 23 woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte:

1. De regio Midden-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er kan worden gebouwd naar reële behoefte. Volgens de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021. (Rekening houden met de in 2021 tot en met 2024 gerealiseerde woningen (1.015) is een plancapaciteit benodigd per 1 januari 2025 van 2.422 tot 2.547 woningen. Uit de meest recente huishoudenprognoses van (september 2023) is een hogere woningbehoefte naar voren gekomen van +90 huishoudens. Aanvullend is in de Woondeal Limburg aangegeven dat er minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 dient te zijn voor eventuele onzekerheden op te vangen. In totaliteit dient er vanuit de structuurvisie en Woondeal Limburg een planvoorraad van circa 3.300 woningen te zijn. Op 1 januari 2025 is een planvoorraad inclusief voorliggend plan van circa 2.998 woningen. Er is dus nog behoefte aan aanvullende plannen voor circa 302 woningen.
2. De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Uit het in regionale woningmarktonderzoek blijkt dat 7% van de huishoudens in de Gemeente Roermond wenst te wonen in een landelijk dorps woonmilieu. 7% van de huishoudensgroei tussen 2025 en 2035 betreft 114 huishoudens. Wanneer de actuele woningbehoefte in de periode 2025-2035 wordt afgezet tegen de bestaande harde +zachte plancapaciteit landelijk dorps per 1 januari 2025 ruimte aan 60 woningen exclusief voorliggend plan.

Uit bovenstaande blijkt dat er in de gemeente Roermond onvoldoende plancapaciteit heeft om in de behoefte te voorzien.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling Asenray West, waarbij verschillende woningtypen worden gerealiseerd, welke voorziet in een kwalitatieve behoefte:

1. Door de demografische ontwikkeling is in heel Midden- Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen).
2. Betaalbaarheid, een gedeelte van het plan zal betaalbare woningen bevatten. Hierover is vastgelegd dat minimaal 6 van de 23 woningen dient te worden verhuurd als sociale huurwoning en/of te worden verkocht voor een koopprijs die onder de grens valt waarvoor een starterslening kan worden aangevraagd.
3. Woonmilieu "landelijk-dorps wonen".

Geen onaanvaardbaar leegstandeffect

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 23 woningen aan de Molenakker onaanvaardbare leegstandeffecten gaan optreden binnen de gemeente Roermond. De woningbehoefte in de Gemeente Roermond is groot genoeg waardoor na realisatie van Asenray West behoefte blijft bestaan aan woningen. Dit geldt met name voor het landelijk dorps woonmilieu van de omliggende kernen. Een gezonde woningmarkt kent bovendien een leegstand van 2 tot 3%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen. De gemeente Roermond had in 2022 een woningleegstand van 3% waarmee de woningmarkt binnen de Gemeente Roermond als gezond kan worden gezien.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-merkt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

1. Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Kern Asenray' (vastgesteld op 16 februari 2012), de gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden' of 'Woongebied'. In het huidige bestemmingsplan heeft het - thans onbebouwde - plangebied een agrarische met waarden bestemming die bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt. Ook kan het gebied op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan niet worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Het plangebied

wordt hedendaags overeenkomstig de bestemming in het voorheen geldende bestemmingsplan gebruikt, hierdoor kan het gebied worden aangeduid als niet stedelijk gebied conform artikel 1.1.1 onder h van het Bro.

2. Het plangebied sluit aan op de Molenakker, waarbij het gebied een overgang vormt tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plan is omringd door de bestemming 'Wonen' en bestemming 'Agrarisch met waarden'.
3. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de gemeente is inbreiden niet mogelijk vanwege het feit dat dit plan toeziet op woningen in het landelijk-dorps woonmilieu. Binnen de gemeente Roermond zijn dergelijke woonmilieus enkel terug te vinden in de kernen Asenray, Boukoul, en het buitengebied waar echter onvoldoende inbreidingslocaties zijn om in de behoefte te kunnen worden voorzien. Inbreiding in Swalmen of Roermond is daarnaast niet aan de orde omdat op deze locaties geen sprake is van landelijk-dorps woonmilieu. Vanuit deze verklaring kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de nieuw te bouwen woningen. Voor de beoogde ontwikkelingen zijn er geen van de bovengenoemde belangen in het geding bij de ontwikkeling van het plangebied. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging

De Rarro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de nieuw te bouwen woningen. Voor de beoogde ontwikkelingen zijn er geen van de bovengenoemde belangen in het geding bij de ontwikkeling van het plangebied. De beoogde woningbouw is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in de Rarro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsvisie (POVI)

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

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg 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 omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening wordt besproken in paragraaf 4.2.3.

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:

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

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 toekomstgeschikt 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. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen. Voorliggend plan voorziet in een functioneel gebruik van het plangebied voor de realisatie van 23 hoogwaardige woningen geschikt voor de specifieke doelgroep senioren en starters. Daarnaast bevindt het planvoornemen zich in bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern van Asenray. Dit komt overeen met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik.' Daarnaast worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad (behoefte aan levensloopbestendige en energiezuinige woningen). Op basis van het bovenstaande voldoet het planvoornemen aan de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de in werking treding van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en wordt naar verwachting in december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding heeft plaatsgevonden op 1 januari 2024, gelijktijdig met de Omgevingswet.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale 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 plangebied binnen het 'Buitengebied'. 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:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. 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;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is 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.

Afweging

In deze toelichting is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 4.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. De onderhavige ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsverordening Limburg.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 - 2025

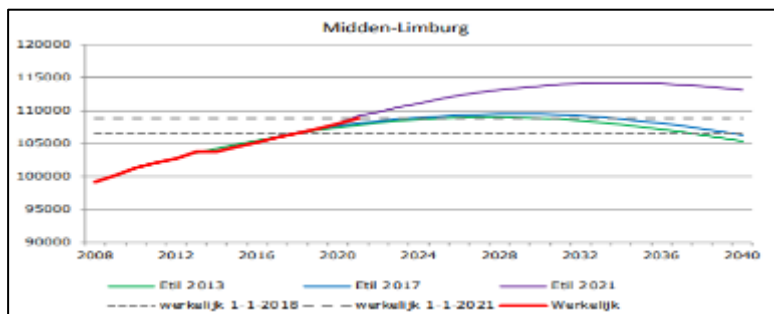
De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben het initiatief genomen tot het opstellen van een 'nieuwe' Structuurvisie Wonen, als opvolger van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 – 2021. Deze is op 22 september 2022 door de samenwerkende gemeenten vastgesteld. In de structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2022 tot en met 2025) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd. Eén van de belangrijkste opgaven op het terrein van Wonen is voor Midden-Limburg: het toevoegen van woningen overeenkomstig de woningbehoefte. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarbij kwantitatief en kwalitatief getoetst.

Kwantitatieve kaders

Voor wat betreft de toekomstige woningbehoefte in kwantitatieve zin zijn de huishoudensprognoses van Etil al jaren leidend. Met name de top van het aantal huishoudens is bepalend voor het benodigde aantal woningen. Een prognose is geen exacte voorspelling en de algemene ervaring is dat de huishoudentop steeds verder wegschuift in de tijd en de afgelopen jaren naar boven is bijgesteld. Gemeenten laten hierin wel verschillen zien. De prognoses zijn waardevol om de trend op middellange termijn aan te geven en vormen een uniforme basis voor de kwantitatieve woningbehoefte op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. In de structuurvisie worden deze cijfers verruimd met een regionale ambitie om aanvullende woningbouw te realiseren. Daaruit volgen regionale afspraken over de woningbehoefte tot aan de huishoudentop en de ambitie voor de woningbouwrealisaties per gemeente voor de periode 2022 tot en met 2025.

Prognoses Etil

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.



Figuur 5. Uitsnede figuur huishoudensontwikkeling Midden-Limburg

Voorgaande figuur geeft de verwachte ontwikkeling voor de regio weer. In de bijlage is meer informatie opgenomen over de verwachte ontwikkeling per gemeente. Niet elke gemeente bereikt gelijktijdig de top, dit varieert op grond van de meest recente prognoses van het jaar 2025 tot 2043.

Aanvullende regionale ambitie

De beleidsneutrale Etil-prognoses geven de verwachte ontwikkelingen aan en bieden daarmee ruimte voor aanvullende ambities op korte en middellange termijn. De regio heeft de wens om bovenop deze prognoses aanvullend meer woningen te realiseren om tegemoet te komen aan de behoeften en wensen van (toekomstige) inwoners. Hiermee willen we tegemoetkomen aan het maatschappelijke vraagstuk en de druk op de woningmarkt. In onderstaande tabel wordt deze ambitie voor de korte termijn (de looptijd van de structuurvisie) weergegeven.

Daarnaast is sprake van een regionale ambitie voor de langere termijn. Over de omvang en de wijze waarop deze ambitie wordt ingevuld, maken de samenwerkende gemeenten nadere afspraken gedurende de looptijd van de structuurvisie. Voor de periode na 2025 wordt ook, hoewel in de structuurvisie niet cijfermatig vastgelegd, een hogere ambitie nagestreefd. De ambitie voor de middellange termijn is bepalend voor het opstarten van nieuwe woningbouwplannen die een langere doorlooptijd kennen en waar de realisatie pas na de looptijd van de structuurvisie is voorzien.

Kwantitatieve afspraken periode 2022 tot en met 2025

De ambitie voor het aantal woningbouwrealisaties in de planperiode 2022 tot en met 2025 is aangegeven binnen bandbreedtes. Deze bandbreedte geldt ook voor het overgangsjaar 2021. Het is een combinatie van de verwachte behoefte (prognose Etil 2021) en een aanvullende lokale ambitie. Deze is gebaseerd op (nieuwe) plannen en initiatieven waarvan de verwachting is dat ze voor eind 2025 netto gerealiseerd kunnen worden. De regio zet zich in om de hoge bouwproductie van de afgelopen jaren door te zetten. In de periode 2018 tot en met 2021 zijn netto gemiddeld 844 woningen per jaar opgeleverd.

gemeente	afpraak 1: aan te houden groei van 2021 tot top huishoudens (Etil 2021)	top in jaar (Etil 2021)	afpraak 2: aan te houden groei van 2021 tot en met 2025 (Etil 2021)	ambitie jaarlijks te realiseren aantal woningen 2021 tot en met 2025	planvoorraad 1-1-2022
Echt-Susteren	339	2029	295	100-125	624
Leudal	870	2032	603	125-150	435
Maasgouw	168	2026	168	75-100	504
Nederweert	453	2036	265	75-100	525
Roerdalen	68	2025	67	75-100	486
Roermond	3.244	2043	1.432	325-350	2.588
Weert	1.236	2038	628	200-225	1.745
Midden-Limburg	5.387	2034	3.459	975-1.150	6.907

Figuur 6. Uitsnede tabel aan te houden groei / kwantitatieve woningbehoefte

In de bovenstaande uitsnede van de tabel wordt duidelijk dat de regio ambitieuzer inzet. Voor de periode 2022 tot en met 2025 wordt gekoerst op een gemiddelde jaarlijkse realisatie van 975-1.150 woningen.

Kwalitatieve kaders

De regio heeft in het voorjaar van 2018 door Etil en Companen een grootschalig woningmarktonderzoek laten uitvoeren. In Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert en Roerdalen zijn alle huishoudens aangeschreven. In Roermond en Weert is gewerkt met een steekproef. Dit onderzoek kent regiobreed een deelname van ongeveer 17.800 huishoudens, met een respons van 26%.

De uitkomsten van het onderzoek geven nog steeds een actueel en gedetailleerd beeld van de kwalitatieve woonwensen van verschillende doelgroepen. De bevolkingssamenstelling is in 3 jaar niet wezenlijk veranderd waardoor aangenomen mag worden dat de belangrijkste conclusies overeind blijven. De uitkomsten van de kwantitatieve woonbehoefte zijn echter gebaseerd op de verouderde (en veelal lagere) prognose Etil 2017. Daarom wordt in de structuurvisie afgesproken de cijfers van de meest recente prognose Etil 2021 te hanteren voor een richtinggevende, kwantitatieve doorvertaling op gemeentelijk en kern- of wijkniveau. In het huidige woonbeleid wordt vooral gestuurd op het toevoegen van kwalitatief de juiste woningen op de juiste plek. Het woningmarktonderzoek biedt hiervoor nog steeds een goede basis als richtinggevend kader.

Uitkomsten woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030

Midden-Limburg heeft te maken met demografisch ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing. Ten aanzien van veranderingen in de bevolkingsopbouw leverde het woningmarktonderzoek de volgende resultaten op:

- het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar neemt tot 2030 af (- 13%);
- het aantal midden huishoudens (30-65 jaar) neemt tot 2030 af (- 11%);
- het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar neemt tot 2030 fors toe (+ 30%).

Bovenstaande betekent dat de woonwensen van senioren zwaar meetellen, vanwege de enorme omvang van de groep. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonhuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Verder valt nog op dat de woningbehoefte voor de sociale doelgroep de komende jaren toeneemt. In kwalitatieve zin blijkt dan ook uit het onderzoek dat vooral ingezet moet worden op de realisatie van:

- seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift; nultreden en levensloopbestendig);
- 1- en 2-persoonswoningen (grondgebonden en appartementen; huur en koop);
- reguliere huurwoningen (grondgebonden en appartementen; sociale en middenhuur).

Na confrontatie met de bestaande woningvoorraad wordt in het uitgevoerde woningmarkt onderzoek geconstateerd dat er (op termijn) een overschot ontstaat aan de volgende woningtypes:

- appartementen zonder lift (huur);
- rij-/hoekwoningen (huur en koop);
- 2 onder 1 kap woningen (koop).

Als naar de kwantitatieve behoefte gekeken wordt blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen. Over de gehele regio bezien geven de prognoses aan dat er in de planperiode nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen.

Afweging

Voor de gemeente is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenoemde huishoudentop (in 2043). In de structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om -aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening houden met de in 2021 tot en met 2024 gerealiseerde woningen (1.015) is de benodigde planvoorraad dan 2.422- 2.547 woningen per 1 januari 2025. Uit de huishoudenprognose van september 2023 komt een iets hogere woningbehoefte van ca. 90 huishoudens naar voren.

In de Woondeal Limburg is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent een extra benodigde planvoorraad van circa 750, waarmee een planvoorraad van circa 3.300 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2025 bedraagt 2.998, inclusief voorliggend plan. Daarmee past dit plan van in totaal 23 woningen in de geldende kwantitatieve kaders.

Verder wordt ook verwezen naar de ladderonderbouwing die als bijlage bij de plantoelichting is gevoegd.

Kwalitatieve onderbouwing

Het plan past binnen de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018, met name wat betreft het landelijk dorps woonmilieu. Uit dit onderzoek blijkt dat 7% van de huishoudens in de gemeente Roermond wenst te wonen in een landelijk dorps woonmilieu. Volgens de Etil huishoudenraming uit 2023 (de meest recente huishoudenprognose) neemt het aantal huishoudens in de gemeente Roermond in de periode 1 januari 2025 tot 1 januari 2035 toe met 1.626. 7% van dit aantal is 114. De harde en

zachte plancapaciteit betreffende landelijk dorps wonen is per 1 januari 2025 ruim 60 woningen, exclusief voorliggend plan.

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte komt het plan tegemoet aan de behoefte aan grondgebonden koopwoningen zoals naar voren komt in de verschillende woningmarktonderzoeken, en de voornoemde structuurvisie. Uit de onderzoeken komt een behoefte aan grondgebonden koopwoningen naar voren met een nadruk op betaalbare koopwoningen. Onderhavig plan bestaat voor meer dan meer dan 2/3 uit betaalbare koopwoningen, wat aansluit bij het in de Woondeal Limburg opgenomen voornemen om 2/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren. Een deel van het plan (in totaal 6 woningen) betreft woningen gericht op starters en zullen daarom een koopprijs hebben van maximaal de grens voor startersleningen en/of zullen worden verhuurd in het sociale huursegment. Dit past eveneens in de voornoemde kaders.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 6 levensloopbestendige woningen. De noodzaak tot het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de voorraad komt naar voren uit de verschillende woningmarktonderzoeken en is opgenomen in de voornoemde structuurvisie, de Woondeal Limburg én in de op 19 december 2024 door de gemeenteraad van Roermond vastgesteld visie 'Thuis in Roermond. Wonen, welzijn zorg'.

Het onderhavige planvoornemen is in het kader van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 regionaal afgestemd.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030

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

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 een 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 carrièremogelijkheden. 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

In 2030 leveren vitale ouderen in Roermond actief een bijdrage aan de samenleving en daarmee zijn ze van grote waarde. Ook biedt Roermond als stad van leisure en recreatie volop mogelijkheden voor de vrijetijdsbesteding van ouderen. 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 met oog voor de individuele situatie wordt de zelfredzaamheid gestimuleerd en ondersteuning en zorg geboden waar nodig. Een grote rol is daarbij weggelegd voor sociale netwerken en communities. Samen met formele zorgnetwerken zorgen zij voor een fijnmazig vangnet. De gemeente brengt de verschillende organisaties en maatschappelijke initiatieven bijeen en stimuleert vernieuwende concepten voor zorg die menselijk, kleinschalig, dichtbij en bereikbaar is. De stad biedt een zorgzame woonomgeving waar mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

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. Middels het voorliggende plan worden 23 levensloopbestendige woningen gerealiseerd binnen de kern van Asenray in de directe nabijheid van voorzieningen. Hierdoor wordt middels onderhavig plan nadrukkelijk aangesloten bij thema 3 aangezien wordt voorzien in woningen die uitermate geschikt zijn voor oudere bewoners.

Afweging

Al met al kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen in overeenstemming is 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 Asenray (in het bijzonder de groeiende groep ouderen).

4.4.2 Nota Parkeernormen 2021

De Nota Parkeernormen 2021 is op 11 november 2021 door de gemeenteraad 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 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.

De gemeente stelt een actuele parkeernormensystematiek waarin parkeren bij in-, uitbreiding en functieverandering duidelijk is vastgelegd. 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 vervoersbewijzen is er een onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en de zone waarin de voorziening gelegen is. In Roermond worden vier zones onderscheiden:

- Centrum;
- Schil;
- Rest van de bebouwde kom;
- Overige kernen en buitengebied.

Afweging

Voor het plangebied gelden de normen uit de categorie 'Overige kernen en buitengebied'. Er worden verschillende soorten woningen gerealiseerd binnen meerdere typen segmenten. Onderhavige woningbouwontwikkeling bestaat uit het navolgende woningbouwprogramma:

- 2 vrijstaande woningen;
- 3 rij-/hoekwoningen;
- 18 twee-onder-een-kapwoningen.

Hiervoor gelden verschillende parkeernormen. Ten aanzien van de vrijstaande woningen 'Woning, vrijstaand' betreft de parkeerbehoefte per woning 2,4 parkeerplaatsen. Ten aanzien van twee-onder-een-kap woningen 'Woning, twee-onder-een-kap' betreft de parkeerbehoefte per woning 2,2 parkeerplaatsen. Ten aanzien van rij- en hoekwoningen 'Woning, tussen/hoek' betreft de parkeerbehoefte per woning 2,0 parkeerplaatsen.

Soort woning	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Vrijstaand	2,4	2	4,8
Rij-/hoekwoningen	2,0	3	6,0
Twee-onder-een-kapwoningen	2,2	18	39,6
Totaal			50,4

De totale parkeerbehoefte ten behoeve van de ontwikkeling bedraagt derhalve (50,4 afgerond) 51 parkeerplaatsen. In paragraaf 5.5 vindt een toetsing plaats aan de parkeernota. De parkeernormen uit de Parkeernota 2021 worden eveneens verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.4.3 Nota Archeologie

In de nota archeologie is de gemeentelijke archeologievisie en het beleid voor de komende jaren geformuleerd (vastgesteld op 7 juli 2011). Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening.

In 2008 is de Archeologie Atlas vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Atlas vormt de basis voor het archeologiebeleid dat transparant is voor burgers en investeerders en verantwoord omgaat met het ondergrondse erfgoed. Op basis van de Atlas is de Beleidskaart Archeologie opgesteld. Op deze kaart wordt een onderscheid gemaakt in drie gebieden. Het plangebied valt binnen een gebied met hoge archeologische waarden, waarbinnen bepaalde eisen worden gesteld aan archeologisch onderzoek. In de nota archeologie worden de drie fasen van archeologisch onderzoek beschreven. De eerste fase betreft het vooronderzoek. De tweede fase betreft het uitvoeren van vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De laatste fase is een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische opgraving.

Afweging

Volgens de Erfgoedverordening (2018) geldt het volgende: *“voorafgaande aan grondwerkzaamheden binnen de op de bij deze verordening behorende Beleidskaart archeologie als gebied met hoge archeologische verwachting aangeduide gebieden dient een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet wanneer de grondwerkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom én het plangebied kleiner is dan 1.000 m² of wanneer de grondwerkzaamheden plaatsvinden buiten de bebouwde kom én het plangebied kleiner is dan 2.500 m².”*

Gezien de oppervlakte van het plangebied (circa 10.244 m²) wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie en het uitgevoerde archeologisch onderzoek.

4.4.4 Nota bodembeheer

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.

Afweging

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. Uit de regionale bodemkwaliteitskaart Limburg Noord blijkt dat de onderzoekslocatie voor de bovengrond en ondergrond ligt in het deelgebied 'landbouw/natuur'. Voor zowel de bovengrond als de ondergrond geldt de ontgravingsklasse 'landbouw/natuur'. Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklasse 'wonen'. In paragraaf 5.1.1 wordt nader ingegaan op het aspect bodem. Daarnaast is eveneens op 10 november 2020 de 'Bodemkwaliteitskaart PFAS' vastgesteld. Er is geen informatie bekend dat op de locatie of directe omgeving (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die een potentiële bron zijn voor PFAS.

4.4.5 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan

Op 26 oktober 2017 heeft de gemeente het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) vastgesteld. Dit is de opvolger van het in 2009 vastgestelde Mobiliteitsplan 2020. In het nieuwe GVVP legt gemeente Roermond de basis voor het verkeersbeleid van de opvolgende jaren. Hierin komen veel thema's aan bod, zoals bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid, economische ontwikkeling en duurzaamheid. Voor het GVVP zijn een vijftal speerpunten geformuleerd, te weten:

- Smart Mobility;

- Beter Benutten;
- Gedragsbeïnvloeding;
- Lopen en Fietsen;
- Mobiliteitsknooppunt.

Afweging

In het kader van onderhavig plan is sprake van een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling. Onderhavige woningbouwontwikkeling bestaat uit het navolgende woningbouwprogramma:

- 2 vrijstaande woningen;
- 3 rij-/hoekwoningen;
- 18 twee-onder-een-kapwoningen.

Uitgaande van bovenstaand woningbouwprogramma (waarbij is uitgegaan van koopwoningen) in rest bebouwde kom in een sterk stedelijke gemeente omvat de totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling 172 verkeersbewegingen per etmaal. De berekening van de verkeersgeneratie komt later aan bod in paragraaf 5.5 van de voorliggende toelichting.

De woningen zullen worden ontsloten via de nieuw aan te leggen weg vanuit de Molenakker op de Kerkstraat. Deze wegen kunnen de toename in verkeersgeneratie in afdoende mate opvangen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

4.4.6 Beleidsregel ‘Aan huis gebonden beroepen en kleine economie’

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 juni 2006 de beleidsregel ‘Aan huis gebonden beroepen en kleine economie’ vastgesteld. Hierin wordt aangegeven welke bedrijfsmatige activiteiten als een aan huis gebonden beroep en welke als zogenaamde ‘kleine economie’ beschouwd kunnen worden.

Aan huis gebonden beroepen

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

Kleine economie

Overige bedrijvigheid die niet valt onder de aan huis gebonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen is, wordt aangemerkt als kleine economie. De definitie van kleine economie is: *“bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.”*. De activiteiten die tot de kleine economie behoren zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming. Wel is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen. Voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke uitwerking overeenkomt met die van de aan huis gebonden beroepen. De uitoefening van deze beroepen mag immers niet ten koste gaan van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving. Ter invulling hiervan worden bij de afweging om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen, de volgende voorwaarden aangehouden:

- Er mag geen onevenredige hinder worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu.
- Door de uitoefening van de activiteit mag het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest; dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden.
- De oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, mag niet meer dan 50% van de begane grond en maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedragen; de totale oppervlakte van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25 m². Het te gebruiken oppervlak dient op een tekening te worden aangegeven die bij het besluit wordt gevoegd.
- Er mag geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende activiteit die de woonomgeving onevenredig belast en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of er in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn.
- De uitvoerder van de activiteit dient ter plaatse te wonen. Detailhandel is alleen als ondergeschikte activiteit toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend.
- Activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig of op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, worden in beginsel niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat er geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

Afweging

De hiervoor beschreven regeling voor kleine economie is in de planregels van dit bestemmingsplan als binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming.

4.4.7 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, 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.

Afweging

Het plangebied omvat een openbare ruimte welke aan de gemeente zal worden geleverd na oplevering. Daarnaast omvat het planvoornemen een kleinschalige ontwikkeling op een perceel dat momenteel in privé-eigendom is en geen onderdeel uitmaakt van de openbare groenstructuur. Mede gelet op het kleinschalige karakter, volgen uit de Groenvisie geen specifieke eisen of wensen ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De herontwikkeling doet niet af aan de doelstellingen uit de Groenvisie. Er zullen dan ook nog met de gemeente nadere afspraken worden gemaakt over de invulling van het openbaar groen.

4.4.8 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Asenray'

Het plangebied valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Kern Asenray', dat op 16 februari 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roermond. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied gedeeltelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden'. Tevens is een gedeelte van het plangebied gelegen binnen de bestemming 'Woongebied'. Het gehele plangebied valt onder de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Tevens valt een gedeelte van het plangebied binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - schutterij'. Tot slot geldt voor een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' en is er een bouwvlak gelegen binnen het plangebied. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen de agrarische bestemming niet mogelijk.

De als 'Agrarisch met waarden – Agrarische met landschapswaarden' op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

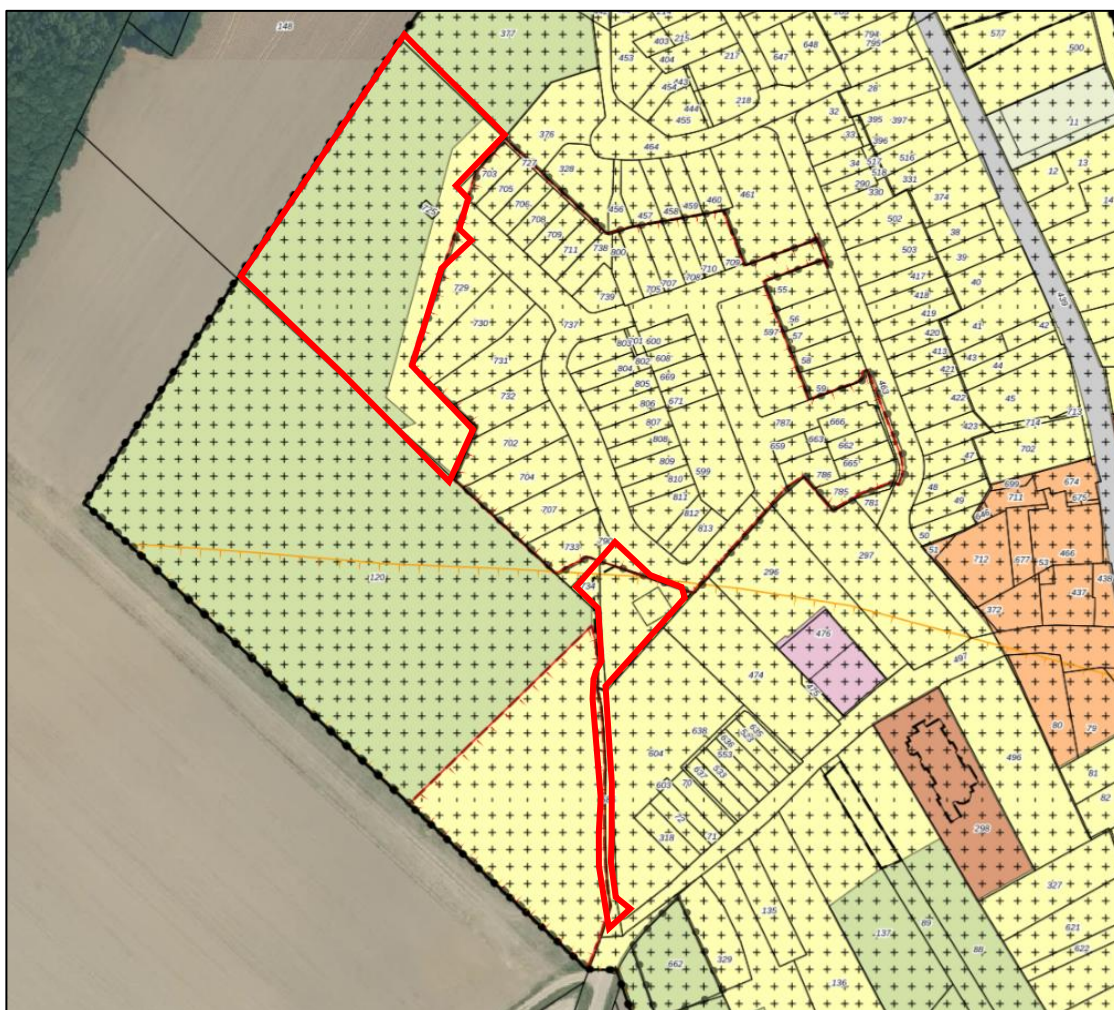
- a. grondgebonden agrarisch gebruik;
- b. boerderijcamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie - Boerderijcamping';
- c. bedrijfsgebouwen ten behoeve van de agrarische functie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bouwvlak';
- d. bedrijfswoning, alleen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bouwvlak';
- e. bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bouwvlak';
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden,

met daarbij behorende:

- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. verkeersvoorzieningen;
- k. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse geproduceerde eigen producten tot ten hoogste 100 m²;
- l. extensief recreatief medegebruik.

Op basis van het vigerend bestemmingplan 'Kern Asenray' is het toevoegen van 23 grondgebonden woningen op deze locatie niet toegestaan. Het bouwen van woningen op gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden' is namelijk niet toegestaan. Daarnaast is het plan strijdig met artikel 16.2.2 op grond waarvan woningen alleen zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Er zal derhalve ook een bouwvlak moeten worden toegevoegd. De beoogde ontwikkeling van 23 grondgebonden woningen is daarmee niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan kent ook geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden, op basis waarvan de realisatie van het beoogde initiatief alsnog mogelijk kan worden gemaakt.



Figuur 7. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Asenray' ligging plangebied rood omlijnd

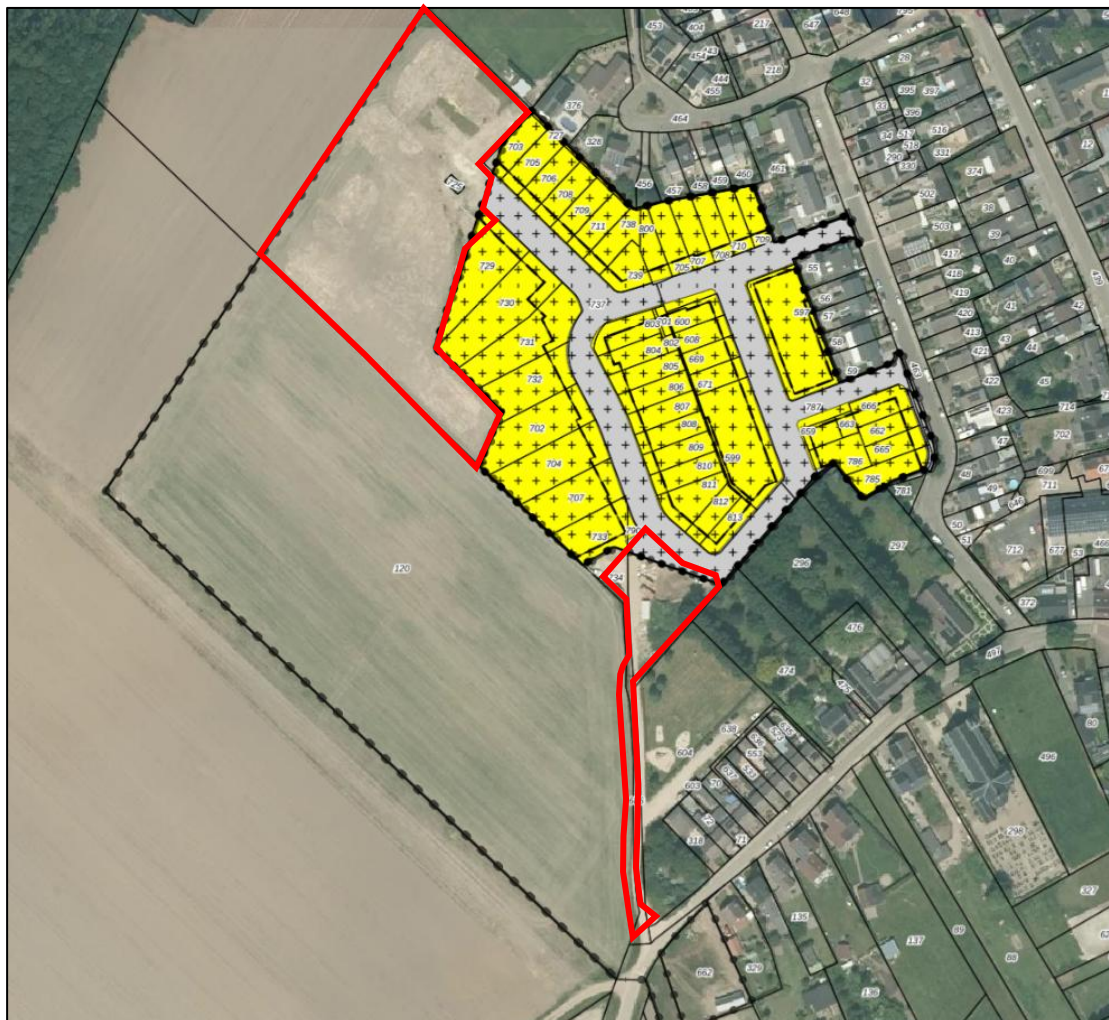
Afweging

Het plan past om vermelde redenen niet in het thans vigerende bestemmingsplan en diens opgenomen bestemmingen. Middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kan de gewenste ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

4.4.9 Vigerend bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrodeweg'

Het plangebied valt tevens voor een klein gedeelte onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrodeweg', dat op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roermond. Volgens het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Verkeer' en voor een klein gedeelte binnen de bestemming 'Wonen'. Het gehele plangebied valt onder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De ontwikkeling van de beoogde woningen is binnen de verkeersbestemming niet mogelijk.

De beoogde ontwikkeling van 23 grondgebonden woningen is daarmee niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan kent ook geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden, op basis waarvan de realisatie van het beoogde initiatief als-nog mogelijk kan worden gemaakt.



Figuur 8. Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Ridder van Asenrodeweg' ligging plangebied rood omlijnd

5 ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving op de beoogde woningen en vanuit de beoogde woningen op de omgeving. Woningen betreffen gevoelige bestemmingen welke mogelijk beperkend kunnen zijn voor (de groeimogelijkheden van de) omliggende bedrijvigheid en andere functies. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en duurzaamheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/of conclusies zijn.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Toetsing

In het kader van een bestemmingswijziging dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inzichtelijk gemaakt te worden. Bij de voorliggende ontwikkeling is sprake van woningbouw op gronden die in de vigerende bestemmingsplannen zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden' en 'Verkeer'. Nu er sprake is van een verschuiving naar een voor de bodem gevoeliger functie dient te worden onderzocht of bodem geschikt zal zijn voor een gebruik voor reguliere woondoeleinden.

Door BKK Bodemadvies is een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.⁴ Het onderzoek uit 2021 is reeds eerder ingediend. Het voorziene bouwplan nu ligt grotendeels buiten de contour van het onderzoek. Het plangebied is in het verre verleden wel onderzocht maar dat is meer dan 10 jaar geleden. Zodoende is een vooronderzoek NEN 5725 uitgevoerd voor onderhavige locatie.

⁴ BKK Bodemadvies, *Rapportage verkennend bodemonderzoek Asenray West te Asenray*, rapportnummer: 210677.BKK, d.d. 18 november 2021.

Asbest

Op het maaiveld van de onderzocht locaties zijn geen asbest verdachte (plaat-)materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van de proefgaten zijn eveneens geen asbestverdachte (plaat-) materialen in het opgeboorde materiaal (grove fractie, > 20 mm) aangetroffen. Analytisch onderzoek naar asbest in bodem heeft verder niet plaatsgevonden, aangezien er geen grondmengmonsters van de visueel schone grond zijn samengesteld. De hypothese 'asbest onverdacht' wordt voor deze locatie aanvaard. De bodem binnen de gehele onderzoekslocatie kan als asbestonverdacht worden beschouwd.

Grond

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium en PCB. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt voor de bovengrond indicatief voldaan aan de klasse Achtergrondwaarde.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Volgens de Regeling bodemkwaliteit wordt voor de ondergrond indicatief voldaan aan de klasse Achtergrondwaarde.

Grondwater

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kobalt, nikkel, zink en cadmium. Deze lichte verontreinigingen in het grondwater kunnen worden gezien als een regionaal aanwezige grondwaterverontreiniging.

Slotsom

De vooraf gestelde hypothese, dat de bodem als "onverdacht" kan worden beschouwd, wordt op basis van de analyseresultaten aangenomen. De bodemkwaliteit is hierbij in overeenstemming met de toekomstige woonfunctie van de onderzoekslocatie. De lichte verontreinigingen in de bovengrond vormen geen belemmeringen. Verder aanvullend onderzoek is hier niet aan de orde.

In geval van toekomstige grondverzet binnen het perceel, waarbij grond zal vrijgekomen om elders te worden afgezet, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Indicatief is hier sprake van klasse Achtergrondwaarde voor de boven- en ondergrond.

Vooronderzoek bodem

Door BKK Bodemadvies is derhalve een aanvullend vooronderzoek bodem uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.⁵

De aanleiding van onderhavig vooronderzoek is dat het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (rapportnr. 210677.BKK) van BKK Bodemadvies BV (2021) niet was gericht op de voorliggende

⁵ BKK Bodemadvies, *Vooronderzoek Asenray West*, rapportnummer: 230679.BKK, d.d. 31 oktober 2023.

locatie. Vanuit de adviseur bodemkwaliteit van de gemeente Roermond is aangegeven dat een vooronderzoek conform de NEN 5725 afdoende is voor huidige locatie. Het vermoeden van een onverdachte locatie vanuit de gemeente Roermond is doormiddel van bovenstaand vooronderzoek bevestigd.

Op basis van de historische gegevens en de waarnemingen tijdens het locatiebezoek op 31 oktober 2023 kan geconcludeerd worden dat er voor de onderzoekslocatie, behoudens de aangetoonde lichte verontreiniging met cadmium en PCB in een eerder bodemonderzoek, geen aanleiding bestaat om een bodemverontreiniging binnen de locatie te verwachten.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek mag worden geconcludeerd dat er géén milieuhygiënische belemmeringen zijn geconstateerd.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg of industriezone dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Toetsing

De voorliggende woningen betreffen geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Vanuit geluidhinder van wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterrein moet zodoende verantwoord worden dat in de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wegverkeerlawaaï

De woningbouwlocatie is gelegen aansluitend aan de bebouwde kom van Asenray. De noordgrens van de woningbouwlocatie ligt op 530 meter uit de as van de N280 en op 1250 meter uit de as van de A73. Beide wegen hebben een geluidszone van 400 meter. De locatie ligt derhalve buiten de geluidszone van deze wegen. De Kerkstraat en de Ridder van Asenrodeweg en de overige in de directe omgeving van het plan gelegen wegen zijn 30 km wegen zonder geluidzone. Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszone van een 50 km/uur-weg. In het kader van de Wet geluidhinder is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï dan ook niet noodzakelijk. Wel wordt voor het onderhavige planvoorne-

mennieuw aan te leggen weg om het gebied te ontsluiten via de Molenakker op de Kerkstraat. Het uitgangspunt is dat voor deze nieuwe aan te leggen weg een maximumsnelheid van 30 km/u zal gaan gelden en hiermee vormt de nieuwe aan te leggen weg voor wat betreft het aspect geluid geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

Industrielawaai

De woningbouwlocatie ligt buiten de zone van het industrieterrein Roerstreek gelegen, afgezien van de twee vrijstaande woningen. De twee beoogde vrijstaande woningen zijn gelegen binnen de zone van Heide-Roerstreek, dit is dienovereenkomstig in de planregels opgenomen en met een gebiedsaanduiding op de verbeelding. Verder geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen waarvan de onderzoekszone tot het plangebied reikt. Er zijn wel een aantal bedrijven gelegen rondom het plangebied.

Er is door HMB gekeken naar de noodzaak om een bestaand akoestisch onderzoek te actualiseren.⁶ De resultaten worden hieronder kort besproken. Voor de volledige notitie wordt verwezen naar de bijlagen. De casus heeft betrekking op bouwplan 'Ridder van Asenrodeweg' te Asenray, gelegen ten oosten van onderhavig bouwplan. In de directe omgeving van de nieuw beoogde woningen bevindt zich metaalbewerkingsbedrijf 'Cox' aan De Sprunk 12. In 2011 is voor dit bedrijf een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Tritium Advies, project 1106/048/JS, d.d. 04-07-2011). Destijds is reeds rekening gehouden met de komst van de nieuwe woningen.

Ondanks het feit dat de definitieve bouwplannen licht afwijken van de uitgangspunten uit 2011 blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de nieuw beoogde woningen blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en het metaalbewerkingsbedrijf wordt niet in haar geluidruimte beperkt. De conclusies uit het rapport zijn daarmee nog steeds actueel. Het rapport behoeft geen verdere aanpassing. Uitgangspunt is wel dat het in het rapport geadviseerde scherm (hoogte minimaal 2 m) op de erfgrens inderdaad gerealiseerd wordt.

Er is door HMB een onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai.⁷ De resultaten worden hieronder kort besproken. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Onderzoek industrielawaai

Uit het onderzoek volgt:

- dat de woningen 22 en 23 binnen de geluidzone liggen van industrieterrein Heide Roerstreek. Voor deze woningen zal de gemeente Roermond een hogere waarde vaststellen van 55 dB. Voor alle overige woningen en aspecten is de Wet geluidhinder niet van toepassing;

⁶ HMB, *Notitie Asenray West (geluid)*, kenmerk: B01_22246901N, d.d. 25 april 2022.

⁷ HMB, *Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Asenray West Asenray*, kenmerk: 23273201N, d.d. 27 oktober 2023.

- dat de nieuw beoogde woningen geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat een akoestisch goed woon- en leefklimaat op de onderzoekslocatie gewaarborgd is.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het onderhavig planvoornemen.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2 \mu g/m^3$).

Toetsing

Zoals in paragraaf 5.5 is berekend, zal als gevolg van de realisatie van 23 grondgebonden woningen het aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag met 172 motorvoertuigbewegingen per etmaal toenemen. Zelfs indien wordt uitgegaan van 10% aan vrachtverkeer blijkt dat er geen nader onderzoek is benodigd. Een nadere toetsing aan de hand van de NIBM-tool is opgenomen in onderstaande figuur.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	172
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Er kan vanuit worden gegaan dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De bouw van 23 woningen valt daarnaast ruimschoots binnen de woningbouwaantallen genoemd in de Regeling NIBM. Hierin is opgenomen dat de ontwikkeling van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg is aangemerkt als NIBM.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook bepaald te worden of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland blijkt dat de achtergrondconcentratie ter plaatse tussen de 14 en 16 µg/m³ (PM₁₀), tussen de 8 en 10 µg/m³ (PM_{2,5}) en tussen de 10 en 15 µg/m³ (NO₂) bedraagt. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ vastgesteld op 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} vastgesteld op 25 µg/m³. De luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied is derhalve ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. Voor de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een ontwikkeling die aangemerkt wordt als NIBM. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. Voorliggend plan is niet in de buurt van dergelijke bron en derhalve wordt voldaan aan het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer. Het groepsrisico neemt slechts beperkt toe waardoor onze advisering zich richt op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van het initiatief. Doordat de afstand ten opzichte van de transportassen groter is dan 200 meter en de toename van het groepsrisico zeer beperkt is valt de ontwikkeling binnen het toepassingsgebied van standaard advisering.

De bestrijdbaarheid van de nieuwe ontwikkeling is in orde. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig en het initiatief is voldoende bereikbaar, zodat incidenten te bestrijden zijn, ter bescherming van de gebruikers van het besluitgebied.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

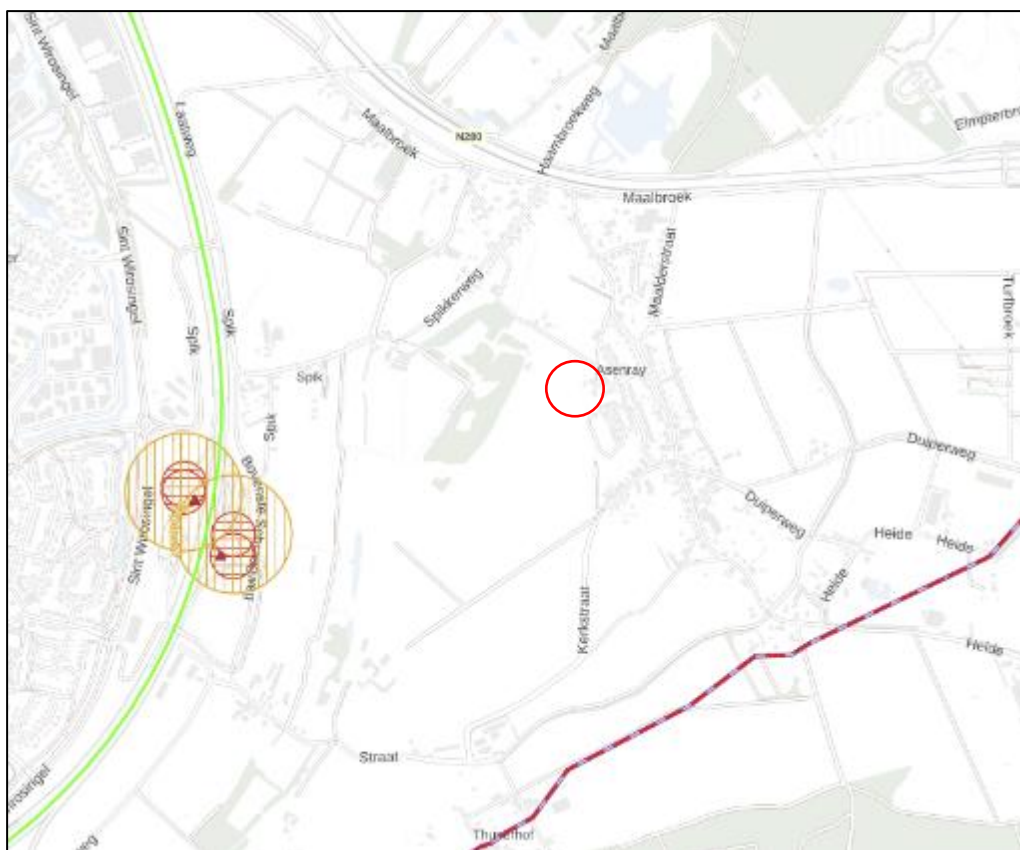
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Risicovolle activiteiten

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Onderstaand is een uitsnede weergegeven van de risicokaart van de Provincie Limburg.



Figuur 9. Uitsnede risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl) plangebied rood omlijnd

Bevi-inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Bevi-inrichtingen bevinden zich op grote afstand van het plangebied. De invloedgebieden van verder weg gelegen Bevi-inrichtingen strekken zich niet uit tot over het plangebied.

Buisleidingen

Op ruim 800 meter afstand van het plangebied is in zuidoostelijke richting een buisleiding gelegen voor het transport van brandstof. In het vigerend bestemmingsplan heeft deze leiding een aanduiding "Leiding-brandstof", het betreft een buisleiding van defensie (K1- vloeistof) nummer P25.

Momenteel is deze leiding gevuld met stikstof ter conservering. De leiding wordt op dit moment niet gebruikt voor het transport van K1-vloeistof (brandstof). Deze leiding is buiten gebruik gesteld en heeft de afgelopen twee jaar in de verkoop gestaan. Inmiddels is duidelijk dat er binnen afzienbare tijd geen koper is voor de leiding. Gelet op het voorgaande levert de buisleiding van derhalve geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op 550 meter ten noordwesten van het plangebied vindt risicovol transport plaats over de N280 tot de A73. Deze weg heeft een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 15 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Gezien de grote tussenliggende afstand wordt met de ontwikkeling in het plangebied geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico en ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Over het gedeelte van de N280 tussen de A73 en de Duitse grens vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

De A73 ligt op circa 1 kilometer ten westen van het plangebied. De A73 heeft een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Het invloedgebied van de A73 ter hoogte van het plangebied heeft een omvang van 880 meter, gemeten aan weerszijden van de weg. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedgebied van deze weg.

Voor het overige zijn er in de omgeving geen wegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling. Een nadere toets aan het aspect externe veiligheid kan achterwege blijven.

5.1.5 Milieuzonering

De beoogde woningbouw vormt volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 2009, geen milieubelastende functie. Medewerking aan de realisatie van woningbouw is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in een woning gegarandeerd is en dat daarnaast bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd. Daarom dient getoetst te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen nieuwbouw en of de nieuwe woningen een belemmering kan vormen voor in de omgeving gelegen bedrijvigheid.

Toetsing

De beoogde woningen zijn geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De woningen betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie, bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert. De omgeving waarin de woningen zijn gelegen kan getypeerd worden als een 'rustige woonwijk en/of buitengebied'. In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen voor wat betreft de omliggende bedrijvigheid.

Activiteit / Adres	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Motorsportwinkel, Ridder van Asenrodeweg 37	85	1	10
Sportvereniging, Ridder van Asenrodeweg 1	80	3.1	50
Kampeerterein, Spik 165-A	380	2	30
Assurantiekantoor, Dorpstraat 42	130	1	10

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd.

Het project wordt niet belemmerd door de zonering als gevolg van veehouderijen en/of inrichtingen. Geconcludeerd kan worden dat in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven dan wel inrichtingen

gesitueerd zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van de woning en anderzijds worden de bestaande bedrijven en inrichtingen niet ingeperkt in hun vergunde situatie.

Spuitzones

Voor wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

Om de ligging ten opzichte van spuitzones juridisch te borgen is er in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen waarbinnen het verboden is om gebruik te maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen. Het plangebied is hiervoor uitgebreid met een gebiedsaanduidingszone van 50 meter rondom de nieuwe woonbestemmingen. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

De beperking binnen de spuitvrije zone ziet op alle spuittechnieken. Bij deze spuittechnieken kunnen de gewasbeschermingsmiddelen onder invloed van drift in de tuinen en woningen van het plangebied terechtkomen, waarna deze via huidcontact een schadelijk effect op de gezondheid kunnen hebben.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Toetsing

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan en op de gemeentelijke archeologische beleidskaart de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Een archeologisch onderzoek wordt hierdoor noodzakelijk geacht.

Verkenkend archeologisch bureauonderzoek

Econsultancy heeft in opdracht van Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht op 21 en 22 december 2010 een archeologisch bureauonderzoek en op 11 januari 2011 een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met een bestemmingsplanwijziging voor het uitbreidingsplan "Ridder van Asenrodeweg".

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de aanwezigheid van een hoge enkeerdgrond verhoogd de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw is in het grootste deel van het plangebied intact. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd. Op basis van het behoud van een hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische indicatoren binnen het plangebied aanwezig kunnen zijn. Slechts op drie puntlocaties is dat waarschijnlijk niet het geval.

Programma van Eisen

Er is door Geonius naar aanleiding van bovenstaand kader uit het inventariserende bureauonderzoek een Programma van Eisen opgesteld (PvE).⁸ Er is geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Voor het volledige PvE wordt verwezen naar de bijlagen.

Proefsleuvenonderzoek

Er is door Geonius een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.⁹ Hieronder worden kort de resultaten behandeld. Voor het volledige proefsleuvenonderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Er werd geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aangetroffen aan de Ridder van Asenrodeweg te Asenray, gemeente Roermond. Aanvullend archeologisch onderzoek wordt daardoor niet

⁸ Geonius, *Programma van Eisen IVO-P Asenray West*, gemeente Roermond, rapportnummer: AA230059.R01v1.0PvE134, d.d. 5 mei 2023.

⁹ Geonius, *Proefsleuvenonderzoek Asenray West*, gemeente Roermond, rapportnummer: AA230059.R01v0.1.ARG514, d.d. 22 mei 2023.

nodig geacht. Wel wordt aanbevolen om bij bodemingrepen in de nabijheid van het plangebied rekening te houden met de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit de ijzertijd in de nabijheid van het plangebied. Deze wordt ten noorden of ten westen van het plangebied verwacht.

Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Roermond zijn binnen het plangebied geen gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied ligt binnen het cultuurlandschap 'Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarden'.

Het plangebied heeft weliswaar een hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde, het is niet gelegen binnen de begrenzing van de historische dorpskern van Asenray. De Molenweg die door het plangebied loopt is een weg ouder dan 1806. Dit betreft echter een onverharde weg. Het planvoornemen voorziet gedeeltelijk ter plaatse van de Molenweg in de te realiseren infrastructuur.

Binnen het plangebied bevinden zich geen panden die in het kader van het 'Monumenten Inventarisatie Project' zijn geïnterpreteerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig. Het betreft een gebied met een sinds 1830 matig veranderd verkavelingspatroon. Met het planvoornemen zal het verkavelingspatroon wijzigen. De cultuurhistorische waarde is echter relatief beperkt en van ondergeschikt belang ten opzichte van het belang van woningbouw op deze locatie, zodat de (volledige) borging van deze cultuurhistorische waarde niet noodzakelijk wordt geacht. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de goudgroene en zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in de POVI 2021. De goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het plangebied is niet gelegen binnen een goudgroene, zilvergroene of bronsgroene natuurzone.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-
planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-
len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art.
1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade
aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om
het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd
en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die-
ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of
vrijstelling is verleend.

Toetsing

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het pro-
vinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een quickscan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd in het plan-
gebied. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar
de volledige rapportage.

Als gevolg van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie kunnen er overtredingen van ver-
bodsbepalingen uit soortbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming optreden. Hieronder

¹⁰ Econsultancy, *Rapportage actualisatie quickscan Wet natuurbescherming Asenray West (ong.) te Asenray*, rapportnummer 18166.001 D3, d.d. 29 november 2023.

hoofdstuk wordt beschreven voor welke soorten er sprake is van dreigende overtreding van de Wet natuurbescherming en of met eenvoudige maatregelen overtreding is te voorkomen. Verder wordt beschreven voor welke soorten een vervolgtraject noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat toetsing van de ingreep aan de Wet natuurbescherming op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet mogelijk is, en wat de eventuele consequenties zijn ten aanzien van ontheffingen.

Broedvogels

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd of opgestart worden, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Indien er onverwachts toch gestart dient te worden met werkzaamheden binnen het broedseizoen verwijderd dient te worden, zal voorafgaand hieraan door een ter zake kundig ecooloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. De ecooloog zal naar aanleiding van de inspectie kunnen adviseren of het mogelijk is om het groen te verwijderen zonder daarbij broedvogels te verstoren. Het alternatief is om het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden broedvogelvrij te houden.

Rugstreeppad

Tijdens de uitvoeringsfase moet rekening gehouden worden met de kans op vestiging door de streng beschermde rugstreeppad. Om kans op vestiging door de rugstreeppad te voorkomen/beperken, kunnen de volgende maatregelen worden genomen.

- Grond-/zanddepots afdekken of paddenwerende schermen rondom de depots plaatsen.
- Voorkom vorming van ondiepe plassen op het werkterrein in de voortplantingsperiode (globaal april t/m juli) van de rugstreeppad door deze op te vullen, af te dekken of af te schermen.

Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van werkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplantingslocaties worden beschadigd. Dit kan door graafwerkzaamheden, het verwijderen van stenenstapels, takkenhopen, bladeren en andere materialen die door langdurige opslag of aanwezigheid schuilplaatsen bieden. Het verwijderen van de materialen dient daarom buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Meinweg, bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Gezien de aard van de ontwikkeling is wel een toename van stikstofuitstoot te verwachten. Negatieve effecten vanwege stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden kunnen niet op voorhand worden uitgesloten.

Er is derhalve een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de gebruiks-, als de aanlegfase. De resultaten hiervan worden hieronder kort besproken. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.¹¹

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor het nieuwbouwproject Asenray West de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk en is ook niet gelegen binnen de goudgroene, zilvergroene of bronsgroene natuurzone. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot een goudgroene natuurzone. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 80 meter ten westen van het plangebied. De onderzoekslocatie ligt op circa 80 meter

¹¹ De Roever, *Stikstofdepositieonderzoek Asenray West*, kenmerk: 20250218.v01, d.d. 10 april 2025.

afstand van een onderdeel van het Nederlands Natuur-netwerk. Door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast. Er is geen sprake van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Vervolg-onderzoek in het kader van het Natuurnetwerk wordt niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

Wegens het ontbreken van bomen op de onderzoekslocatie, kan het onderdeel houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming buiten beschouwing worden gelaten. Vervolg-stappen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming is overtreding aangaande beschermde soorten wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Dat houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden en verwonden van dieren te voorkomen.

Tevens dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen bij de uitvoering van werkzaamheden. De versturende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Globaal kan hiervoor de periode maart tot en met half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien binnen het broedseizoen bomen of struiken verwijderd dienen te worden, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden een broedvogel-inspectie door een ter zake kundige ecooloog plaats te vinden.

Met betrekking tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Meinweg, vanwege de afstand tot de onderzoekslocatie in combinatie met de aard van de plannen, een stikstofdepositieonderzoek middels AERIUS-calculator noodzakelijk geacht. Uit deze berekening is gebleken dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Met betrekking tot beschermde houtopstanden en het Natuur-netwerk Nederland worden geen vervolgstappen benodigd geacht.

5.4 Leidingen en infrastructuur

In of rond het besluitgebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Voor wat betreft kabels en leidingen zijn er dan ook geen belemmeringen. Een nadere beschouwing van de aanwezige buisleidingen heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 5.1.4.

5.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

De beoogde ontwikkeling van 23 grondgebonden woningen heeft een bepaalde verkeersgeneratie tot gevolg, die wordt berekend op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van het navolgende woningbouwprogramma:

- 2 vrijstaande woningen;
- 6 sociale huurwoningen;
- 15 twee-onder-een-kapwoningen.

Er wordt rekening gehouden met 'rest bebouwde kom' van de gemeente Roermond (sterk stedelijke gemeente).

Ten aanzien van de vrijstaande woningen 'Koop, huis, vrijstaand' betreft de maximale verkeersgeneratie per woning 8,6 mv/et. Ten aanzien van twee-onder-een-kap woningen 'Koop, huis, twee-onder-een-kap' betreft de maximale verkeersgeneratie per woning 8,2 mv/et. Ten aanzien van sociale huurwoningen 'huur, huis, sociale huur' betreft de maximale verkeersgeneratie 5,3 mv/et per woning.

- 2 vrijstaande woningen;
- 6 sociale huurwoningen;
- 15 twee-onder-een-kapwoningen.

In totaal worden maximaal 172 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. De omliggende wegen kunnen deze beperkte toename in verkeer goed opvangen.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2021 is op 11 november 2021 door de gemeenteraad 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 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.

De gemeente stelt een actuele parkeernormensystematiek waarin parkeren bij in-, uitbreiding en functieverandering duidelijk is vastgelegd. 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 vervoersbewijzen is er een onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en de zone waarin de voorziening gelegen is. In Roermond worden vier zones onderscheiden:

- Centrum;
- Schil;
- Rest van de bebouwde kom;
- Overige kernen en buitengebied.

Afweging

Voor het plangebied gelden de normen uit de categorie 'Overige kernen en buitengebied'. Er worden verschillende soorten woningen gerealiseerd binnen meerdere typen segmenten. Onderhavige woningbouwontwikkeling bestaat uit het navolgende woningbouwprogramma:

- 2 vrijstaande woningen;
- 6 sociale huurwoningen;
- 15 twee-onder-een-kapwoningen.

Hiervoor gelden verschillende parkeernormen. Ten aanzien van de vrijstaande woningen 'Woning, vrijstaand' betreft de parkeerbehoefte per woning 2,4 parkeerplaatsen. Ten aanzien van twee-onder-een-kap woningen 'Woning, twee-onder-een-kap' betreft de parkeerbehoefte per woning 2,2 parkeerplaatsen. Ten aanzien van sociale huurwoningen 'sociale huur (huurliberalisatiegrens)' betreft de parkeerbehoefte per woning 1,6 parkeerplaatsen.

Soort woning	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Vrijstaand	2,4	2	4,8
Sociale huur	1,6	6	10,2
Twee-onder-een-kapwoningen	2,2	15	33
Totaal			48

De totale parkeerbehoefte ten behoeve van de ontwikkeling bedraagt derhalve minimaal 48 parkeerplaatsen. De verdeling van de hoeveelheid aangelegde parkeerplaatsen, conform normering Gemeente Roermond 2021 ziet er als volgt uit:

Openbare parkeerplaatsen $27 \times 1 = 27$ parkeerplaatsen

Dubbel parkeerplaatsen $8 \times 1.7 = 13.6$ parkeerplaatsen

Lang parkeerplaatsen $4 \times 1 = 4$ parkeerplaatsen

Korte parkeerplaatsen $8 \times 0.8 = 6.4$ parkeerplaatsen

Totaal aan nieuw aan te leggen parkeerplaatsen = 51 parkeerplaatsen

De parkeernormen uit de Parkeernota 2021 worden eveneens verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Er is voldoende ruimte om de parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren. Er zijn 51 parkeerplaatsen geprojecteerd binnen het bouwplan. Het aantal toekomstig aangelegde parkeerplaatsen (51 stuks) is groter dan de parkeerbehoefte (48 stuks) voorschrijft. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeernormen uit de Parkeernota 2021.

Zoals beschreven in paragraaf 5.3.4 van de Parkeernota 2021 is het primaire uitgangspunt in het toepassingskader dat de parkeerbehoefte van ruimtelijke ontwikkelingen op eigen terrein wordt opgelost. Parkeerplaatsen op eigen terrein zijn er in allerlei verschillende soorten en maten. Voorbeelden zijn: een parkeergarage voor vaste gebruikers en/of bezoekers, een oprit of niet aan de woning verbonden garagebox. In de praktijk blijkt dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van de auto. Om die reden bevat deze nota omrekenfactoren. De omrekenfactoren geven per type parkeervoorziening een theoretisch aantal en berekeningsaantal. In de onderstaande tabel zijn de omrekenfactoren weergegeven.

Type parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Minimaal 4,75 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	Minimaal 10 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Minimaal 5 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,6	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,7	
Garage met enkele oprit	2	1,2	Minimaal 5 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,5	
Garage met dubbele oprit	3	2,0	Minimaal 5 meter breed

Tabel Omrekenfactoren POET.

Voor het onderhavige plan betekent dit dat de parkeerbehoefte gelet op het parkeren op eigen terrein nog met (12,1, afgerond) 13 parkeerplaatsen mag worden verminderd. Er zijn namelijk 7 garages met dubbele oprit voorzien in het plan en 9 garages met een enkele oprit.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- de energiebehoefte van het gebouw;
- het primair fossiele energiegebruik;
- het aandeel hernieuwbare energie.

De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen aan deze eisen moeten voldoen.

Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouwwoningen groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

Tot slot is op basis van de 'Wet voortgang energietransitie' de gasaansluitplicht komen te vervallen. Dit volgt uit het nieuwe lid 7 van artikel 10 van de Gaswet, waarin is bepaald dat de aansluitaak van de netbeheerders niet van toepassing is op het aansluiten van (onder meer) nieuwbouwwoningen. Dit betekent in de praktijk dat de te realiseren woningen niet zullen worden aangesloten op het gasnet.

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheidsambities van het plan op stedelijk niveau is een duurzaamheidsmeting verricht. Aan de hand hiervan zijn door betrokken stakeholders ambities van het plan op verschillende duurzaamheidsthema's geïdentificeerd en zijn maatregelen geformuleerd die een bijdrage leveren aan de verduurzaming van de ontwikkeling. De duurzaamheidsambitie op stedelijk niveau vormt de basis voor de uitwerking van het plan en werkt door op gebouwniveau. Op gebouwniveau zal tevens inzicht worden verkregen op relevante duurzaamheidsthema's om ook hier tot passende en effectieve keuzes te komen.

5.7 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 van Waterschap Limburg, de POVI 2021, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en omgeving, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater.

Algemeen

De gemeente Roermond heeft het voornemen om het kerkdorp Asenray aan de westzijde uit te breiden met maximaal 23 woningen. In het bestemmingsplan moet worden ingegaan op de wateraspecten van het plan.

Watertoets

Als opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding is eind 2009 het eerste Nationale Waterplan vastgesteld. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Het uiteindelijke doel is het bereiken van een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Tegelijk met het opstellen van het nationaal waterplan zijn ook de regionale waterplannen van de provincies, het Beheer en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren en de waterbeheerplannen van de waterschappen opgesteld. Om de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing te nemen, zijn deze verplicht gesteld bij een bestemmingsplan of projectbesluit.

Vooroverleg over de wateraspecten van het plan tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht. In deze paragraaf worden de aspecten die vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een rol spelen naar voren gebracht en wordt aangegeven hoe hier in onderliggend plan mee wordt omgegaan.

Het voorliggende plan

Het uitbreidingsplan zal gerealiseerd worden op een terrein van circa 10.244 m². De locatie is gelegen ten westen van de woonkern van Asenray. Op dit moment bestaat de locatie uit weiland c.q. braakliggend terrein. Het bestemmingsplan zal ruimte bieden aan diverse typen woningen, zowel vrijstaand, als tweekappers en rij-/hoekwoningen.

Grondwater en oppervlaktewater

Ten behoeve van het project zijn eerder een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodem tot 2,0 m beneden maaiveld voornamelijk bestaat uit matig fijn zand. Vanaf 2,0 m beneden maaiveld bestaat de bodem overwegend uit matig grindhoudend zeer fijn zand. Zowel in 2003 als in 2009 en 2010 is in het voorjaar het grondwater gepeild. De grondwaterstand bevond zich in alle gevallen op 3,4 tot 3,5 m beneden maaiveld. Rekening houdend met de verschillen in maaiveldhoogten van de verschillende peilbuizen van waaruit het grondwater is gemeten, komt dit neer op een grondwaterstand van 24,1 tot 24,4 m + N.A.P. De grondwaterstand zal dus geen belemmering vormen voor het afkoppelen en infiltreren van regenwater.

Op 15 februari 2011 heeft Adviesbureau Brouwers ter plaatse een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Het doel van deze infiltratiemetingen is het vaststellen van de doorlatendheid van de bodem, uitgedrukt in waarde voor de hydraulische geleidbaarheid van de bodem (k-waarde). De infiltratieproef is uitgevoerd door middel van de dubbele ring infiltratieproef. Bij de enkelvoudige ringinfiltratietest wordt een ring voorzichtig enkele centimeters de bodem ingedruwd, waarna de ring wordt gevuld met water. Door te kijken hoe snel het water zakt kan de infiltratiecapaciteit van de bodem bepaald worden. Omdat deze opstelling als nadeel heeft dat de infiltratie zich onder de ring zal uitstrekken in drie dimensies, wordt om deze ring een tweede ring geplaatst (de dubbele ringinfiltratietest). Het water in de buitenste ring zal in drie dimensies geïnfilterd worden in de bodem, terwijl het water in de binnenste ring het proces van verticale infiltratie beter benadert. Hoe groter de buitenste ring, hoe nauwkeuriger de bepaling van verticale infiltratie in de binnenste ring zal zijn.

Omdat het van belang is de verzadigde doorlatendheid van de bodem te meten, zal de meetreeks pas gestart worden als het water in de opstelling met een redelijk constante snelheid zakt. Bij het infiltratieonderzoek is op een viertal locaties de verzadigde doorlatendheid bepaald. De infiltratiecapaciteit is bepaald op een diepte variërend van 1,20 m tot 1,50 m beneden maaiveld. Uit het onderzoek volgt dat de bodem een goede k-waarde heeft voor het gebied deellocatie 1 en 2 (1,9 tot 2,0 m/dag) en een zeer goede k-waarde voor het gebied deellocatie 3 en 4 (4,2 tot 5,6 m/dag).

Hemelwater

Inleiding

Technische inrichtingseisen 2022

- Voor de toekomstige situatie moet voor water een regenwater-structuurkaart opgesteld worden en een stroombanenkaart waarop te zien is hoe het regenwater over het maaiveld afstroomt. De regenwaterstructuurkaart presenteert de optredende waterdiepte binnen het plangebied. De stroombanenkaart laat zien hoe de neerslag in het plangebied tot afstroming komt. De kaarten moeten worden opgesteld op een niveau van 0,25 m². De knelpunten die hieruit naar voren komen moeten binnen het plan worden opgelost.
- Het verhard oppervlak van de percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente Roermond mag niet worden aangesloten op de riolering en dient op eigen perceel verwerkt te worden. Hierbij moet de voorkeurstrategie opvangen-bergen-infiltreren-afvoeren gehanteerd worden. De voorkeur gaat uit naar hergebruik van regenwater. Indien dit niet mogelijk is (aantonen) dient het water bovengronds af te stromen naar een infiltratievoorziening (bij voorkeur een oppervlakte infiltratie) of naar oppervlaktewater (via bodempassage). Indien met gegronde argumenten kan worden aangetoond dat bovenstaande onmogelijk is dient een gescheiden rioolsysteem te worden aangelegd met retentie en vertraagde afvoer (maximale afvoer te bepalen in overleg met de gemeente Roermond). Indien dit alles niet mogelijk blijkt kan de gemeente Roermond besluiten om een vergoeding te vragen om een gelijke hoeveelheid verhard oppervlak af te kunnen koppelen bij een ander project in de gemeente Roermond.
- Minimum doorlatendheid van de bodem voor infiltratie bedraagt 0,4 m/dag.
- Maximaal ruimtebeslag circa 15% van het totale plan.
- Bergingseis: T=10 (50 mm in 24 uur) bergen/infiltreren op eigen terrein (bergen boven grondwaterstand).
- T=100 (84 mm in 48 uur) doorrekenen en aangeven of er wateroverlast ontstaat en hoe deze wordt tegengegaan. Eis: geen water(schade) in gebouwen.
- Indien geen overloop aanwezig is moet 84 mm geborgen worden. De eisen die hieraan gesteld worden zijn:
 - de infiltratievoorzieningen moeten boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand worden aangelegd;
 - binnen 24 uur moeten de infiltratievoorzieningen leeg zijn.
 - Als de infiltratiecapaciteit van de bodem slecht is of de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich dicht bij het maaiveld bevindt moet een opvang van het hemelwater worden gerealiseerd die langzaam leegloopt naar het oppervlaktewater.

Uitgangspunten

Uit het infiltratieonderzoek volgt een gemiddelde k-waarde van 4,6 m/dag. Rekenend met een veiligheidsfactor van 2, bedraagt de krek 2,3 m/dag.

Binnen het plan zal een infiltratieriool $\varnothing$ 400 mm met lavakoffer worden aangelegd. Het lavakoffer heeft een afmeting van 1,4 x 1,4 m. De totale lengte van het infiltratieriool zal ca 490 m bedragen. Met een holle ruimte percentage van 48% voor het lavakoffer bedraagt de aanwezige berging dan 493 m³.

Het Waterschap Limburg geeft aan dat voorzieningen moeten worden gedimensioneerd op een regenbui met een herhalingsstijd van 25 jaar. Tevens zal een doorkijk gemaakt moeten worden voor een regenbui met een herhalingsstijd van 100 jaar. Daarnaast dienen de voorzieningen na een 25 jaarse bui binnen 24 uur beschikbaar te zijn voor een eventuele volgende bui. Aan de hand boven gestelde eisen is in de volgende paragraaf de benodigde berging bepaald.

Benodigde waterberging

Uitgaande van het ontwerp zoals in deze toelichting verwerkt, bedraagt het verharde openbare oppervlak binnen het plan ca. 2.841 m². Het totale plangebied bedraagt ca. 10.244 m². Het percentage verhard kaveloppervlak is afhankelijk van de grootte van de kavel en het type woning dat hierop gebouwd zal gaan worden. Hierin is een onderverdeling gemaakt bestaande uit 3 categorieën, te weten:

1. rijtjeswoningen, 3 woningen met een totaal kaveloppervlak van 414 m², waarvan 180 m² voor de woningen;
2. twee-onder-een-kapwoningen, 18 woningen met een totaal oppervlak van 5.136 m², waarvan 1.033 m² voor de woningen;
3. vrijstaande woningen, 2 woningen met een totaal kaveloppervlak van circa van 1.051 m², waarvan 274 m² voor de woningen.

Rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten en categorieën bedraagt het totale verhard kaveloppervlak 1.487 m². Rekenen we het systeem door voor een regenreeks met een herhalingsstijd van T=10 (50 mm in 24 uur) bergen/infiltreren op eigenterrein (bergen boven grondwaterstand), dan komen we uit op een benodigde berging van 104,5 m³. Het plangebied zal worden aangesloten omliggende en dat het bestaande infiltratiesysteem hiervoor zal worden uitgebreid. Door de goede k-waarde bedraagt de leeglooptijd niet meer dan 12 uur.

Maken we een doorkijk naar een regenreeks met een herhalingsstijd van T=100 jaar, dan bedraagt de benodigde berging 148,7 m³.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op een nieuw te leggen rioolstelsel. Dit nieuwe stelsel zal worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.8 M.e.r.-plicht

5.8.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 23 woningen mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van bedrijventerreinen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een ontwikkeling van 2000 woningen. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.5 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

Ten behoeve van het voorliggende initiatief is een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld. Deze wordt als separate bijlage toegevoegd aan de stukken van het onderhavige plan. Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9 Niet gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog hebben op diverse plaatsen in Limburg, waaronder in de gemeente Roermond, oorlogshandelingen plaatsgevonden waarbij gebruik is gemaakt van explosieven.

Hierdoor zijn er mogelijk onontplofte explosieven in de bodem achtergebleven. Indien tijdens grondwerkzaamheden in het plangebied op een niet ontploft explosief wordt gestuit, kan dit ongecontroleerd tot ontploffing komen. Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en Veiligheid dienen alle risico's voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden in kaart te worden gebracht, waarbij de risico's zoveel mogelijk moeten worden ingeperkt.

Door AVG is een explosieven onderzoek uitgevoerd.¹² Hieronder worden kort de resultaten daarvan behandeld. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Het opsporingsgebied ter grootte van 7.733 m², zoals weergegeven in de overzichtstekening in bijlage 4.1, is onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten tot 0,50 en 4,50 m -mv (ca. 13,00 m +NAP tot 17,00 m +NAP). Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd. Een gebied ter grootte van 25 m² is vanwege de aanwezigheid van een transformatorhuis niet nader onderzocht op mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten en staat weergegeven op de overzichtstekening bijlage 4.1. AVG Explosieven Opsporing Nederland adviseert het vrijgegeven gebied tot 0,50 m -mv na verwijderen van het hekwerk te onderzoeken op mogelijke ontplofbare oorlogsresten zodat deze kan worden vrijgegeven tot een diepte van 4,50 m -mv.

Conclusie

AVG Explosieven Opsporing Nederland verklaart dat er, met de gebruikte onderzoeksmethode, verder geen verdachte objecten zijn waargenomen in het onderzochte gebied. Het onderzochte gebied wordt gevrijwaard van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd. AVG Explosieven Opsporing Nederland kan niet garanderen dat na afronding van dit onderzoek door eventueel grondverzet c.q. ontwikkelingen alsnog ontplofbare oorlogsresten in het gevrijwaarde gebied terecht komen. AVG Explosieven Opsporing Nederland zendt een afschrift van het proces-verbaal van oplevering aan de gemeente Roermond.

¹² AVG, *Asenray de Sprunk*, kenmerk: 140000411-PV)-01, d.d. 15 juni 2023.

6 PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplannen ten behoeve van de realisatie van woningen in de gemeente Berg en Dal.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

Groen

Deze bestemming is toegekend aan locaties waar in hoofdzaak openbare groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Tuin

Deze bestemming is toegekend aan gronden voor de inrichting en gebruik als een landschappelijke overgangszone tussen de tuin bij de woning en het omliggende gebied.

Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de wegen binnen het plangebied, voor zover deze openbaar toegankelijk zijn en niet binnen een andere bestemming zijn opgenomen. Het betreft met name doorgaande en ontsluitingswegen. Binnen deze bestemming zijn verkeersdoeleinden toegestaan. De gronden mogen niet worden bebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan voor zover deze ten dienste staan van de verkeersdoeleinden. Naast de verkeersdoeleinden zijn met name ook groenvoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

Wonen

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van woningen mogelijk. De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen zijn geprojecteerd krijgen, evenals de bijbehorende erven en tuinen, de bestemming 'Wonen'.

De woningen mogen worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen ook binnen het bouwvlak worden opgericht mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Per bestemmingsvlak wordt middels specifieke bouwaanduidingen aangegeven welke woningbouwtypologieën zijn toegestaan.

Binnen de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zijn uitsluitend twee-onder-een-kapwoningen toegestaan. Op de verbeelding is per bestemmingsvlak tevens aangegeven hoeveel wooneenheden maximaal zijn toegestaan.

De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling in de geldende bestemmingsplan van het aansluitende gebied (Asenray). De relevante hoogtes en de dakhelling worden geregeld in de regels en niet door middel van matrices op de verbeelding.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor algemene afwijkingen van 15%, voor geringe afwijkingen c.q. overschrijdingen van bestemmingsgrenzen, en onder voorwaarden voor afwijkingen ten behoeve van het oprichten van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten. Deze afwijkingen mogen echter geen onevenredige gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van het afwijken van bestaande afstanden en maten en het ondergronds bouwen. In de algemene gebruiksregels is het strijdig gebruik aangegeven en tevens de regels omtrent het parkeren. In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels zijn een verwijzing naar de wettelijke regelingen en de parkeerregels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. De economische uitvoerbaarheid is met het sluiten van de anterieure grondexploitatieovereenkomst verzekerd.

De voorgenomen ontwikkeling van 23 woningen betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a. Voor deze ontwikkeling geldt een verplichting tot kostenverhaal. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. Daarbij hebben onder andere de Provincie Limburg, de Veiligheidsregio Noord-Limburg en het Waterschap Limburg gereageerd.

Reactie Veiligheidsregio Noord-Limburg

Het bestemmingsplan is naar de VRLN gestuurd voor advisering. Aan de hand van het advies van de Veiligheidsregio is het verantwoordingsdocument externe veiligheid opgesteld. Dit verantwoordingsdocument maakt onderdeel uit van de bijlagen behorende bij de plantoelichting.

Reactie Rijkswaterstaat

Het voorliggende bestemmingsplan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en raakt dan ook geen van onze belangen. Vanuit Rijkswaterstaat Zuid-Nederland zal geen reactie worden ontvangen.

Reactie Waterschap Limburg

Voor de terinzagelegging is het plan voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Er is door het waterschap gereageerd dat het planvoornemen niet voldoet aan het advies 100 mm hemelwater in 24 uur te bergen. Ondanks dat niet wordt voldaan aan het advies van 100 mm hemelwaterberging in 24 uur het aspect hemelwaterberging geen belemmering vormt zoals gesteld in paragraaf 5.7.

Reactie Provincie Limburg

Het plan is door de provincie beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. De opmerkingen betreffen de volgende aspecten:

1. Uit de plantoelichting blijkt nog niet dat het plan opgenomen is in de plancapaciteitsmonitor. Ik verzoek u dit plan alsnog hierin op te nemen.
2. In de plantoelichting wordt het gebied aangeduid als stedelijk gebied. Het betreft hier echter landelijk gebied.

Verder heb ik nog de volgende algemene opmerkingen/adviezen:

1. Ik raad u aan om de negen twee-onder-een-kap woningen allen levensloopbestendig uit te voeren.
2. Verder raad ik u aan om dit plan ook bij het waterschap aan te bieden in verband met de normering van 1:25 jaar regionale wateroverlast, indien dit nog niet met het waterschap afgestemd is.

Na het ter inzage van het planvoornemen is er door de provincie kenbaar gemaakt geen aanleiding te hebben om zienswijzen tegen het planvoornemen in te dienen.

7.3 Omgevingsdialoog

Op 14 september en 15 november 2023 is de bewonersbijeenkomst gehouden voor het bouwplan Asenray West. In totaliteit zijn hier 15 personen op afgekomen. Vanwege het selecte gezelschap kon goed op persoonlijke vragen worden ingezoomd. De geïnteresseerden zijn voornamelijk woonachtig in de directe omgeving van de ontwikkellocatie. De sfeer was gemoedelijk en overheersend positief waarbij de gedachtegang is dat woningen broodnodig zijn en de mensen ook moeten kunnen wonen. Het grootste aandachtspunt zit hem in de huidige verkeersproblematiek.

Bebouwing

Op de toekomstige bebouwing zijn geen opmerkingen gekomen, de woningen worden een mix van verschillende typologieën wat als prettig wordt ervaren.

Groen en Duurzaamheid

De woningen worden conform bouwbesluit gebouwd, wat inhoudt dat de woningen minimaal gasloos worden opgeleverd. Het openbaar groen is ten tijde van de dialoog op 14 september 2023 nog niet volledig uitgewerkt. Gedurende het (bestemmingsplan)traject wordt het aspect groen nader uitgewerkt. Het groenplan zal op verzoek worden gedeeld zodra de gemeente definitief hiermee akkoord is.

Infrastructuur en ontsluiting

De ontsluitingen zijn de voornaamste struikelpunten, hierbij waren de belangrijkste en terugkerende opmerkingen:

1. De hoofdontsluitingen van het dorp (Kerkstraat, Maalderstraat en Dorpstraat) zijn smal en er wordt op deze wegen te hard gereden.

2. Sluipverkeer gaat via de Sprunk naar de Spikkerweg deze weg is dermate smal dat hier geen 2 auto's normaal kunnen passeren. Daarnaast worden de inritten van de aangrenzende woonhuizen vaak gebruikt om de auto te keren.
3. Er is een ontsluitingsweg opgenomen in het bestemmingsplan (weg met verkeersbestemming), en daar is ook door het college principemedewerking voor verleend. De nadere praktische uitwerking (civieltechnisch) vindt ondertussen plaats. De beoogde ontsluiting is als zodanig bestemd in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen.

Het stedenbouwkundig schetsontwerp is digitaal onder de aanwezigen verstrekt, vanuit initiatiefnemer is aangegeven dat indien er vragen en /of opmerkingen zijn deze vrijblijvend gesteld mogen worden.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in de Wro gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze op het plan in te dienen. Tijdens deze periode zijn er meerdere zienswijzen binnengekomen waarvan er één zienswijze in zijn geheel is ingetrokken. Tweede andere zienswijzen zijn nog aan de orde

8 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden op 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl