

Wijzigingsplan

'Kloosterbaan ong.'

(kad. perc. Roermond sectie E, nr. 7135 en 7136)

Functiewijziging 'bedrijf' naar 'wonen'



Versie: 3.2

Status: VASTGESTELD PLAN (4 juli 2017)

IMRO-code: NL.IMRO.0957.BPW0000287-VG01

Datum: 26-6-2017

Inhoudsopgave

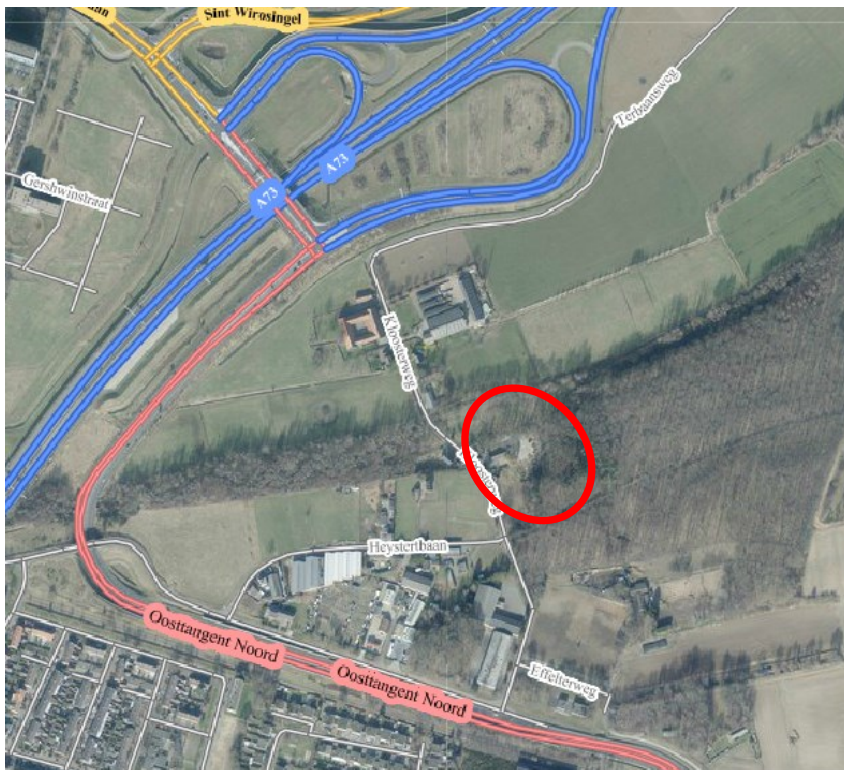
1. INLEIDING	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Principe medewerking.....	2
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	3
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2 Vigerend bestemmingsplan.....	4
3. BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE.....	5
4. BELEIDSKADER.....	6
4.1 Rijksbeleid.....	6
4.2 Provinciaal beleid.....	7
4.3 Gemeentelijk beleid	8
5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN.....	9
5.1 Bedrijven en Milieuzonering	9
5.2 Bodem	9
5.3 Geluid.....	12
5.4 Luchtkwaliteit.....	13
5.5 Externe veiligheid.....	13
5.6 Flora en Fauna	14
5.7 Archeologie	16
5.8 Cultuurhistorie.....	18
5.9 Water.....	18
5.10 Parkeren.....	18
6. Juridische aspecten	19
6.1 Wettelijk kader	19
6.2 Analoge verbeelding.....	19
6.3 Planregels.....	19
7. Uitvoerbaarheid.....	20
7.1 Economische & maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	20
8. Procedure	21
8.1 Procedure wijzigingsplan	21
8.2 Zienswijzen	21
 <i>Bijlage: principe medewerking</i>	
<i>Bijlage: bodemonderzoek (kenmerk E179101.001/FPA van 6 februari 2017)</i>	
<i>Bijlage: advies EV Kloosterbaan ong. Roermond d.d. 21 maart 2017</i>	
<i>Bijlage: planregels</i>	
<i>Bijlage: verbeelding</i>	

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De locatie Kloosterbaan ong. te Roermond is gelegen in de oksel van de Oosttangent Noord, schuin tegenover het adres Kloosterbaan 15 en betreft een (voormalige) bedrijfslocatie. Verzoeker wil de bedrijfslocatie graag saneren en om vormen naar een reguliere burgerwoninglocatie.

Aangezien het gebruik van de locatie voor uitsluitend woondoeleinden niet rechtstreeks is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan dient met de wijzigingsbevoegdheid c.q. een wijzigingsplan de functiewijziging naar 'wonen' mogelijk gemaakt te worden.



Afbeelding: locatie Kloosterbaan ong. in oksel Oosttangent Noord te Roermond

1.2 Principe medewerking

Bij besluit van 15 juli 2014, verzonden op 23 juli 2014 (kenmerk 2014/UIT/61799), heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een woning. Het besluit is als bijlage toegevoegd.

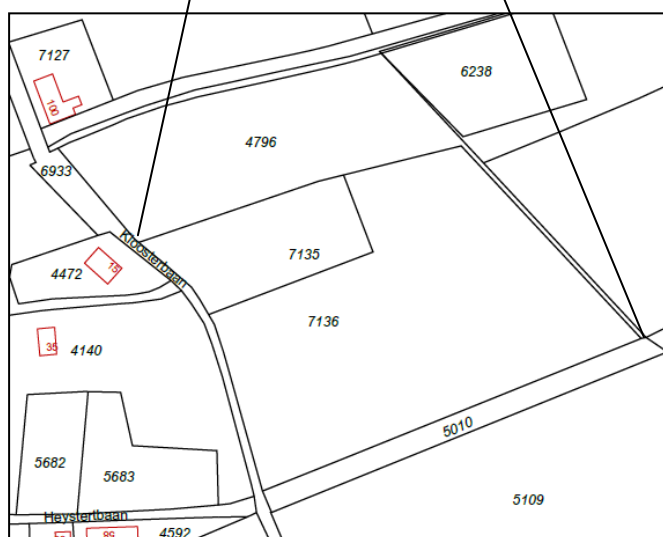
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Roermond tussen de snelweg A73 en bedrijventerrein Roerstreek, in het verlengde van een uitloper van natuurgebied de Meinweg. Het huidige (aannemers)bedrijf ligt aan de Kloosterbaan ong. langs de Maasnielderbeek schuin tegenover Kloosterbaan nr. 15. De Kloosterbaan is geen doorgaande ontsluitingsweg met veel of zwaar verkeer. Naast het (aannemers)bedrijf zijn in de directe omgeving nog een aantal burgerwoningen gelegen, alsmede een viertal bedrijfslocaties. Aan de noordwestzijde van het plangebied en de zuidoostzijde bevinden zich verder – op enige afstand – nog agrarische bedrijfslocaties.



Afbeelding: plangebied



Afbeelding: uitsnede kadastrale situatie

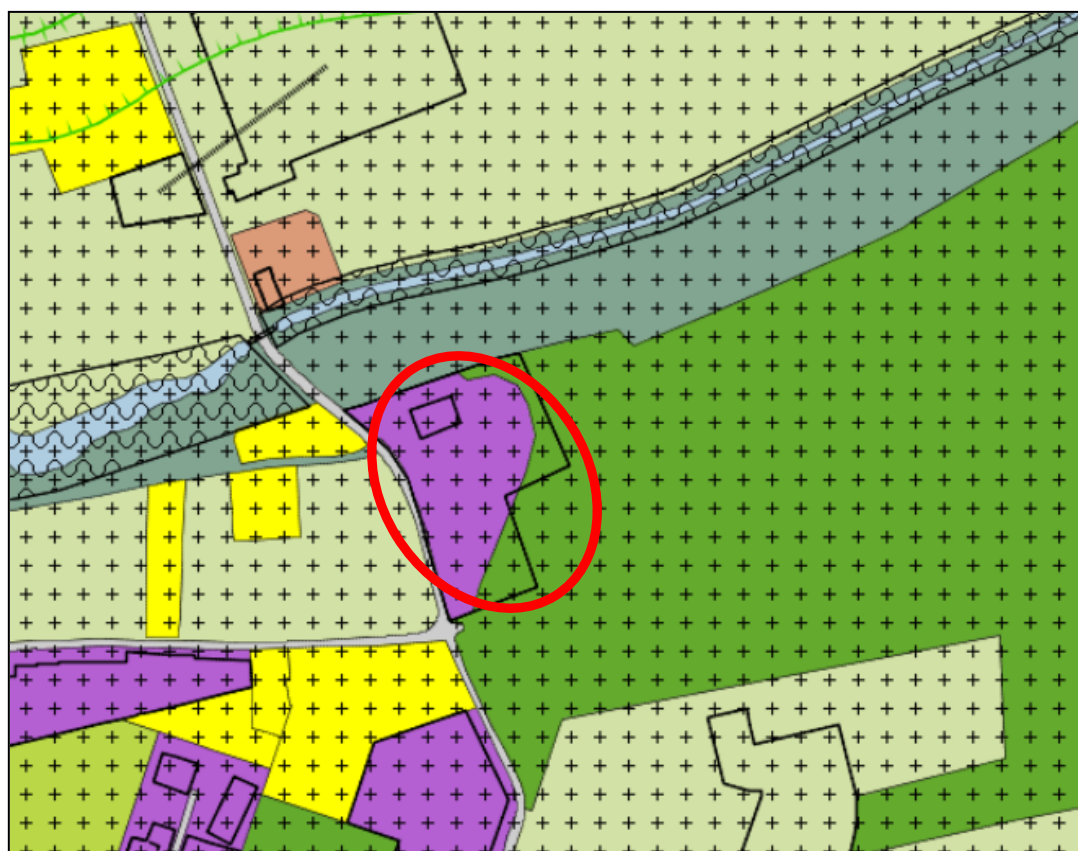
Het plangebied betreft het kadastrale percelen: gemeente Roermond, sectie E, 7135 en 7136.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' IDnr. ' NL.IMRO.0957.BP00000128-VG01, zoals de raad van de gemeente Roermond het vaststelde op 20 oktober 2011.

Het plangebied kent de bestemming 'Bedrijf - Aannemingsbedrijf', met bouwvlak. Gronden met deze bestemming dienen gebruikt te worden voor de uitoefening van een bedrijf in de vorm van een aannemingsbedrijf.

Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern'. Deze bestemming kent een beperking ten aanzien van bouwwerkzaamheden. Het plangebied is verder aangeduid als 'geluidzone – industrie'.



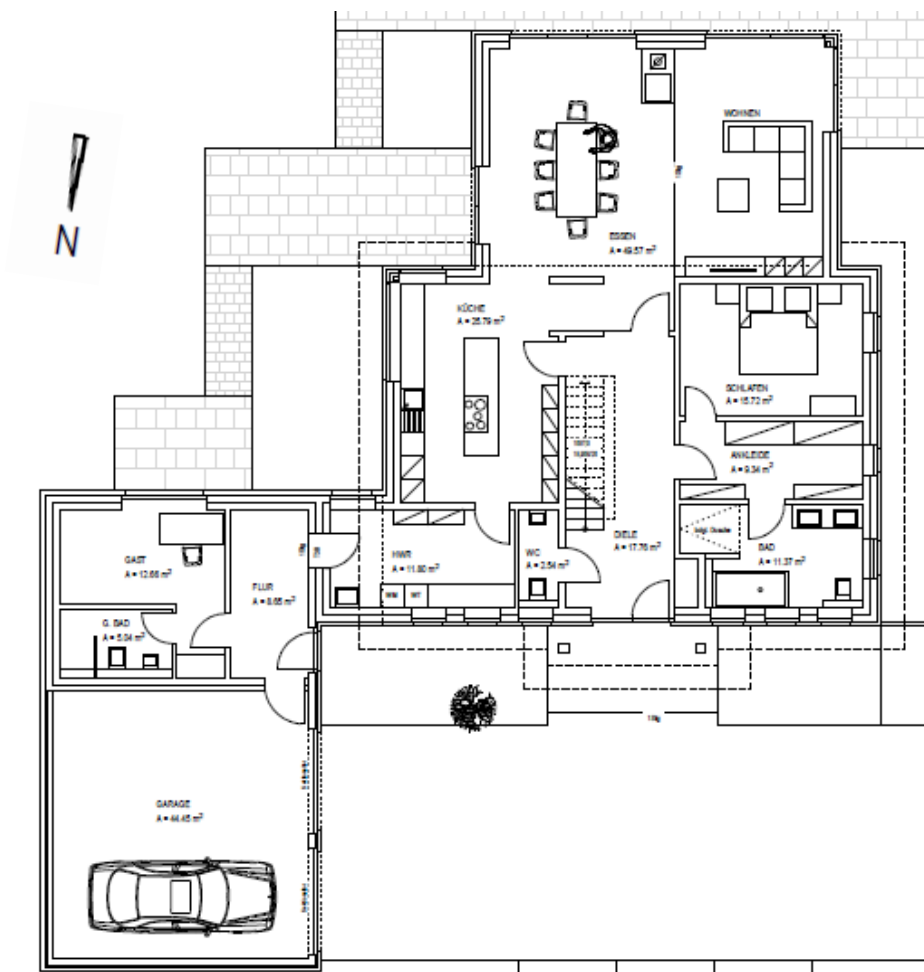
Afbeelding: uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

3. BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE

In de nieuwe situatie, na vaststelling van het wijzigingsplan, zal sprake zijn van een woonbestemming. Binnen deze bestemming is het de bedoeling een nieuwe woning te realiseren. De eerste schetstekening ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning 'bouwen' zijn inmiddels gereed.



Afbeelding: zij aanzicht



Afbeelding: bovenaanzicht

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze hoofddoelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Om regeldruk te verlagen geldt dat ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moeten vinden. Daarom wordt er gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden onder te brengen bij decentrale overheden.

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de jaren daaropvolgend zijn enkele aanvullingen op het Barro in werking getreden. Het Barro geeft voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling geen nationale belangen aan.

Ladder van duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bor) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering voor hun grondgebied, het voorkomen van over programmering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening voor een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw) te motiveren aan de hand van de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2), de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

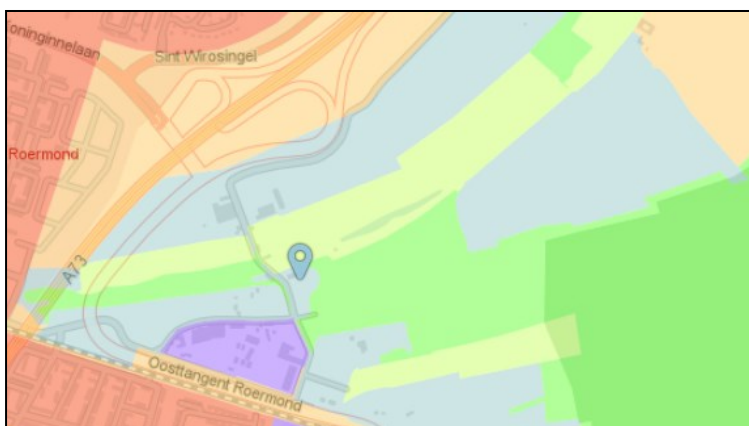
Op onderhavige locatie is slechts sprake van het realiseren van één woning. Daarbij heeft de Raad van State inmiddels in diverse uitspraken aangegeven dat kleinschalige woningbouwplannen geen stedelijke ontwikkeling betreffen als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder van duurzame verstedelijking is verder dus niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie luidt dat het plan past binnen het nationaal beleid.

4.2 Provinciaal beleid

POL2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor verschillende zones liggen er verschillende opgaven met ontwikkelmogelijkheden.



Afbeelding: Uitsnede POL-kaart zonerings

Onderhavig plangebied is gelegen in de zone 'Bronsgroene landschapszone'. Deze zone is bedoeld voor beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies. Daarnaast is deze zone ter bescherming van het winterbed van de Maas en het beeld van het Limburgs landschap in het zuiden van de provincie. De accenten in het provinciaal beleid liggen op de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, balans tussen de ontwikkeling van landbouw en de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Bovengenoemde accenten worden niet belemmerd bij onderhavige ontwikkeling. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is het Limburgs Kwaliteitsmenu van Kracht. Gemeenten dienen in de Structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en daarbij aan te geven op welke wijze zij dit toepassen in de gemeente. In principe gaat het om een beleidskader dat onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toelaat. Daarbij dient het te gaan om een kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering kan in diverse vormen gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld door het realiseren van een landschappelijke inpassing het slopen van bestaande bedrijfsgebouwen, de realisatie van nieuwe natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een gemeentelijke LKM voorziening. Volgend uit de gemeentelijke Structuurvisie kwaliteitsbijdrage Roermond (vastgesteld op 12 februari 2012), die is verwerkt in de thans aan te wenden wijzigingsbevoegdheid, wordt het saneren van de bedrijfslocatie en omzetten naar één woning, aangemerkt als de noodzakelijke kwaliteitsbijdrage.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen aan de Kloosterbaan in Roermond en valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' dat door de gemeenteraad van Roermond is vastgesteld op 20 oktober 2011. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf – Aannemingsbedrijf' met bouwvlak.

In planregels bij de geldende bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van gebruik van vrijkomende bedrijfsgebouwen in de functie 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van één woning. Aan deze wijziging zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de bedrijfsfunctie in zijn geheel dient te komen vervallen;
- hergebruik plaats dient te vinden in de bestaande bouwmassa en overtollige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
- de inhoud van de ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aanwezige woning bedraagt ten minste 300 m³;
- de inhoud van de ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aanwezige woning bedraagt ten hoogste 800 m³;
- er ten behoeve van de woonfunctie geen nieuwe bebouwing opgericht mag worden en dat voor het bouwen van bijgebouwen gebruik gemaakt moet worden van de mogelijkheden uit artikel 6.2 of van bebouwing die aanwezig is ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- aangetoond is dat het gebruik niet leidt tot een belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven;
- aangetoond is dat voldaan wordt aan de parkeernormen;
- aangetoond is dat de waterhuishoudkundige, landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
- aangetoond is dat voldaan wordt aan de normen gesteld in of krachtens de Wet bodembescherming;
- aangetoond is dat het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

Ten aanzien van de diverse voorwaarden wordt korthedshalve verwezen naar de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing die de verschillende onderdelen beantwoordt. De technische aspecten die met name gericht zijn op een goed woonmilieu en het niet onevenredig aantasten van de bestemmingen in de omgeving, komt hierna onder 4 aan de orde.

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving

De gemeente Roermond heeft samen met de Midden-Limburgse gemeenten de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving vastgesteld. Daarbij is afgesproken dat gemeenten in de (potentiële) overcapaciteit aan woningbouwplannen moeten afbouwen. Dit betekent onder andere dat het omvormen van bestaand vastgoed naar woningen niet meer automatisch toegestaan is. Voor Roermond is echter sprake van een uitzonderingssituatie nu in Roermond nog een stevige bouwopgave gerealiseerd moet worden. Bovendien is in onderhavige situatie slechts sprake van een zeer beperkte ontwikkeling (waarbij ook nog sprake is van een verbetering in de omgevingskwaliteit). Op basis daarvan past onderhavige ontwikkeling binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving.

5. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

5.1 Bedrijven en Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar als gevolg van milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, en milieugevoelige functies, zoals woningen, wordt hinder en gevaar voorkomen en voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Het in acht nemen van voldoende afstand tussen bijvoorbeeld de bedrijfsfunctie en de woonfunctie kent twee doelen. Enerzijds wordt daarmee hinder en gevaar voor woningen zoveel mogelijk voorkomen. Anderzijds houden bedrijven daardoor de ruimte om hun activiteiten, binnen aanvaardbare kaders, te kunnen uitoefenen en ontwikkelingen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die een milieubelasting hebben op de omgeving aangezien de bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie beëindigd worden. Ten aanzien van het goed woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat dit gegarandeerd is. In de omgeving zijn veelal burgerwoningen gelegen.

In de naaste omgeving zijn twee agrarische bedrijfslocaties gelegen. Beide locaties liggen evenwel op meer dan 100 meter van de nieuwe woonbestemming (respectievelijk minimaal 130 en 115 meter). Gelet op de in acht nemen richtafstanden ten aanzien van agrarische bedrijven, zoals die zijn opgenomen VNG-handreiking "bedrijven en milieuzonering", is de ontwikkeling niet van invloed op deze bedrijven.

Daarnaast worden er op onderhavige locatie geen nieuwe bedrijfsactiviteiten ontplooid. Daardoor worden in de omgeving gelegen bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Gelet op vorenstaande vormt het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.2 Bodem

Voor het onderwerp bodem is de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit van kracht. De wet is bedoeld ter voorkoming van bodemverontreiniging. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6. verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplanen dient het risico op bodemverontreiniging te worden betrokken.

Uitgangspunt van het Besluit bodemkwaliteit is dat de kwaliteit moet aansluiten bij de functie. Om hier invulling aan te geven heeft het RIVM voor zeven bodemfuncties referentiewaarden ontwikkeld voor een goede bodemkwaliteit. Deze zeven functies worden gebruikt in het gebied-specifiek-beleid. Voor toepassing in het generieke kader zijn deze zeven functies samengevoegd tot twee bodemfunctieklassen: 'wonen' en 'industrie'. De functies moes- en volkstuinen, landbouw en natuur zijn niet ingedeeld in een klasse. Hiervoor is gekozen omdat in gebieden met een van deze functies alleen schone grond of baggerspecie mag worden toegepast. Dat wil zeggen: grond en baggerspecie waarvan de kwaliteit voldoet aan de Achtergrondwaarden. De bodemfunctieklassen beschrijven op hoofdlijnen het gebruik van de bodem in een gebied. Het indelen van een beheergebied in bodemfunctieklassen is de taak van gemeenten.

De bodemfunctieklassenkaart van de gemeente Roermond is volgens het generieke beleid opgesteld en geeft het gewenst of toekomstig bodemgebruik weer. Binnen de bodemfunctieklassenkaart wordt onderscheidt gemaakt in bodemfunctieklassen. De bodemfunctieklassse Industrie is in bestemmingsplannen te vergelijken met functies als:

- spoorlijnen en grote wegen;
- geluidswal (langs Rijksweg of spoorlijn);
- bedrijfsterreinen.



Afbeelding: uitsnede bodemfunctieklasseskaart

In de bodemfunctieklasseskaart is de locatie aangeduid als 'landbouw / natuur'. Het aangrenzende gebied is aangeduid als 'wonen'. De nieuwe bestemming welke specifiek 'wonen' behelst en het daaraan verbonden bodemgebruik is te vervatten binnen de bodemfunctie 'wonen'. De genoemde bodemklassen zijn beide te vervatten onder de bodemfunctieklassse 'wonen'. Gezien het feit dat in onderhavig verzoek geen (bodem)functiewijziging plaatsvindt en geen (vermoeden van) een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is, wordt vanuit dit perspectief verder bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Echter, onderzoek heeft doen blijken dat in het plangebied nog een oude olietank in de bodem aanwezig is. Deze wordt op dit moment gesaneerd. Onderdeel van de sanering is uitvoeren van locatie breed onderzoek naar de gesteldheid en geschiktheid van de bodem.

Een (verkennend) bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit rapport met kenmerk E179101.001/FPA van 6 februari 2017 is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden bodemvreemde materialen aangetroffen en de vorm van puin, baksteen- en kooldeeltjes. Deze bevinden zich voornamelijk rondom de loods.

De bovengrond ter plaatse van het buitenterrein rondom de loods tot een diepte van circa 0,5 m-mv, is onderzocht in de grond(meng)monsters 2 en 7. Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 2 blijkt, dat de concentraties lood, zink, PAK en minerale olie de achtergrondwaarden overschrijden. De concentraties zink, PAK en minerale olie overschrijden tevens de maximale waarden voor de klasse wonen, doch niet de maximale waarden voor de klasse industrie, de bodemindexwaarden en/of de interventiewaarden.

Uit de analyseresultaten van grondmonster 7 blijkt, dat de concentraties kobalt, zink, PAK, PCB en minerale olie de achtergrondwaarden overschrijden. De concentraties zink, PCB en minerale olie overschrijden tevens de maximale waarden voor de klasse wonen, doch niet de maximale waarden voor de klasse industrie, de bodemindexwaarden en/of de interventiewaarden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond ter plaatse van het buitenterrein rondom de loods voornamelijk in de noordwesthoek van de onderzoekslocatie, als klasse industrie grond bestempeld worden.

De bovengrond ter plaatse van het achterterrein tot een diepte van circa 0,5 m-mv, is onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond ter plaatse van het achterterrein als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

De bovengrond ter plaatse van het weiland tot een diepte van circa 0,5 m-mv is onderzocht in grondmengmonsters 1 en 8. Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 1 blijkt, dat de concentraties lood, zink, PAK en PCB de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de maximale waarden voor de klasse wonen. Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 8 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond ter plaatse van het weiland als klasse AW2000/wonen grond bestempeld worden.

De ondergrond ter plaatse van het buitenterrein rondom de loods en het weiland tot een diepte van circa 2,0 m-mv, is onderzocht in de grondmengmonsters 4, 5 en 6. Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 4 blijkt, dat de concentratie kobalt de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen. Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 5 en 6 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Uit de analyseresultaten van het asbestonderzoek blijkt, dat een verhoogde concentratie asbest wordt aangetroffen van 18 mg/kg ds. Naar aanleiding van het onderzoek kunnen we concluderen dat voornoemde overschrijding geen directe belemmeringen en/of beperkingen oplevert ten aanzien van het voorgenomen gebruik van onderhavige onderzoekslocatie ten behoeve van woondoeleinden. Daar de aangetroffen concentratie asbest van dien aard is dat deze ruim onder de 50 mg/kg ds ligt, (criteria voor nader asbestonderzoek) is er geen aanleiding om over te gaan tot een aanvullend c.q. nader onderzoek.

De hypothese "heterogeen diffuus verontreinigde locatie" wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Er wordt geadviseerd om na de sloop van de loods, de sanering van de minerale olieverontreiniging en het verwijderen van de overige verharding en de klasse industrie grond, opnieuw een onderzoek uit te voeren voor het noordelijke gedeelte van de onderzoekslocatie.

Samengevat kan gesteld worden dat, met uitzondering van het genoemde nader bodemonderzoek, ondanks de verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik.

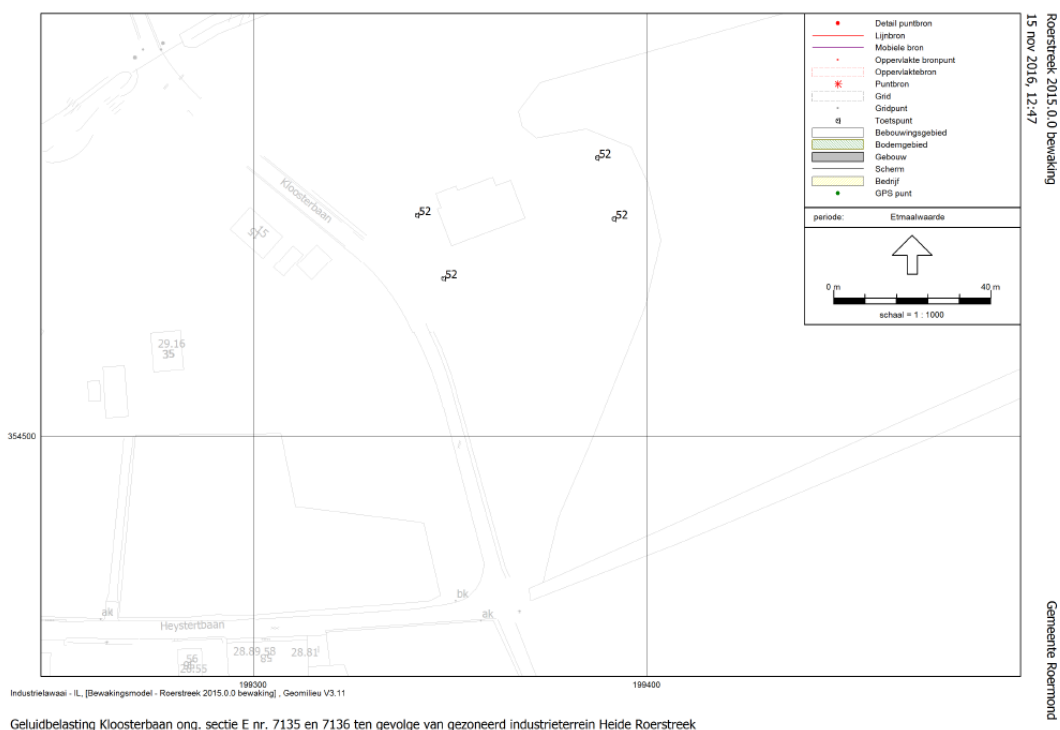
5.3 Geluid

Wat betreft het onderdeel geluid kan er sprake zijn van geluidsbelasting door wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Afhankelijk van de procedure die gevolgd wordt om de wijziging van het bestemmingsplan te realiseren zijn er verschillen in de toetsingscriteria vanuit de Wet geluidhinder. De wijziging wordt via de wijzigingsprocedure geeffectueerd. Er vindt een bestemmingswijziging plaats van een bedrijf naar wonen. De Wet geluidhinder dient te worden betrokken.

Indicatieve berekeningen van het wegverkeerslawaai van de N293 en de A73 geven aan dat de belasting (ruim) onder de voorkeursgrenswaarde komt. Ook ten gevolge van de Kloosterbaan wordt ook aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Aanvullend wordt nog opgemerkt dat de verkeersintensiteit op Kloosterbaan (de relevante weg) relatief laag is. Voor het geval een aanvullend onderzoek nodig zou blijken in het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning 'bouwen' bestaat de verwachting dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de woning niet overschreden zal worden. De afstand van de gevel tot aan de weg bedraagt immers 17 meter en 41 cm.

Voorts wordt op dit moment volledigheidshalve in aanmerking genomen dat de locatie is gelegen binnen een geluidszone industrie. Volgend uit de regels die horen bij deze zonering is het voor het realiseren van een nieuw gevoelig object (een woning) noodzakelijk dat een ontheffing wordt verleend door het bevoegd gezag. Deze ontheffing kan voor het realiseren van een nieuwe woning verleend worden, mits de geluidsbelasting vanwege alle inrichting op het gezoneerde industrieterrein op de gevels van de woning en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. De geluidsbelasting als gevolg van het gezoneerde industrieterrein is weergegeven op het kaartje in de bijlage.



Om het bouwplan te kunnen realiseren moet conform de Wet geluidhinder een ontheffing hogere waarden worden verleend. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden uit de beleidsregel hogere waarden, waardoor een hogere waarde kan worden verleend. De hogere waarden procedure zal gelijktijdig gelopen worden met de wijzigingsprocedure.

5.4 Luchtkwaliteit

De aard en de omvang van onderhavig plan valt binnen de kwalificatie "Niet In Betekenende Mate (NIBM)" van het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat de realisatie van het plan geen significante invloed zal hebben op de bestaande luchtkwaliteit. Op grond van vorenstaande kan nader onderzoek derhalve achterwege blijven en bestaan er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Binnen het plangebied zelf vinden geen activiteiten plaats die externe veiligheidsrisico's voor het plangebied of de omgeving met zich meebrengen. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied heeft er een beoordeling plaatsgevonden van risicovolle activiteiten op basis van de gemeentelijke signaleringskaart en de Risicokaart.



Afbeelding: uitsnede signaleringskaart externe veiligheid

De inventarisatie is nodig omdat met het voorgenomen wijzigingsplan een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Deze woning moet vanwege de ligging in het buitengebied als beperkt kwetsbaar object worden aangemerkt in het kader van de externe veiligheidsregelgeving.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen en geen spoor- of waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt niet binnen de invloedgebieden van risicovolle inrichtingen, buisleidingen voor gevaarlijke stoffen of spoor- en waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied ligt wel binnen de invloedgebieden van de autosnelweg A73 en de provinciale weg N293. Over voornoemde wegen vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied is gelegen op ruim 360 meter van de A73 en ruim 270 meter van de N293. Over deze wegen worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In de Regeling Basisnet is vermeld dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6-contour) van het tracégedeelte van de A73 ter hoogte van het plangebied niet buiten de weg komt. Bovendien heeft de A73 ter hoogte van het plangebied geen plasbrandaandachtsgebied.

De N293 is niet aangewezen als een basisnetroute. In de Nota van toelichtingen op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is aangegeven dat in sommige gevallen de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico achterwege kan blijven. Hiervoor zijn in de Handleiding Risicoanalyse Transport, d.d. 17 juni 2014, vuistregels in de vorm van drempelwaarden voor vervoersaantallen opgesteld die een indicatie geven van de hoogte van het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. Conform deze handleiding heeft een weg buiten de bebouwde kom de hoogste ongevalsfrequentie. Worst case gezien worden daarom voor de N293 de vuistregels van een weg buiten de bebouwde kom gehanteerd. Op basis van de vuistregels uit HART is vastgesteld dat de N293 geen PR 10-6-contour heeft.

De vervoersintensiteiten van gevaarlijke stoffen over de overige wegen in de directe nabijheid van het plangebied blijven ruim onder de vervoersintensiteiten die zijn opgenomen in de vuistregels uit de HART. Daarmee is vastgesteld dat de overige wegen geen PR 10-6-contouren hebben.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er met betrekking tot het plaatsgebonden risico geen belemmeringen zijn.

Voorts kan gelet op de afstand tot de A73 en N293 in combinatie met de beperkte personendichtheid binnen en in de directe nabijheid van het plangebied en het gestelde in de vuistregels van HART geconcludeerd worden dat door de ontwikkeling van het plangebied geen significante toename zal optreden in de omvang van het groepsrisico. Bovendien is op basis van de vuistregels uit HART vastgesteld dat de omvang van het groepsrisico voor zowel de A73 als de N293 lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Uit de vuistregels kan worden afgeleid dat het groepsrisico van de overige wegen in de nabijheid van het plangebied ruim lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Gelet op het bovenstaande en het gestelde in het Bevt is het niet noodzakelijk om invulling te geven aan de volledige verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat in de toelichting van het wijzigingsplan voor wegen die gelegen zijn binnen een invloedgebied ingegaan dient te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN) dient in de gelegenheid gesteld te worden om advies uit te brengen over de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Na ontvangst van het advies de VRLN wordt er invulling gegeven aan de beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied (zie ook advies in de bijlage).

5.6 Flora en Fauna

Sinds de inwerkingtreding van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. Daarnaast geldt te allen tijde dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven.

De gronden waarop de uitbreidingen gepland zijn, zijn momenteel in gebruik als bedrijfslocatie. Door het huidige gebruik van het perceel is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt. Immers, de aanwezige plantensoorten worden grotendeels door de mens gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat het plangebied voor hun mede daardoor en door de aanwezigheid van mensen minder geschikt is als leefgebied.

Wel is de bestaande aanplant rondom de inrichting geschikt als leefgebied. Dit zal na realisatie van de beoogde wijziging niet veranderen.

Ten behoeve van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan is het Natuurloket geraadpleegd.



Afbeelding: geraadpleegd kilometerhok X:199 / Y:354

Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied (kilometerhok X:199 / Y:354) de volgende beschermde en/of bedreigde soorten voorkomen:

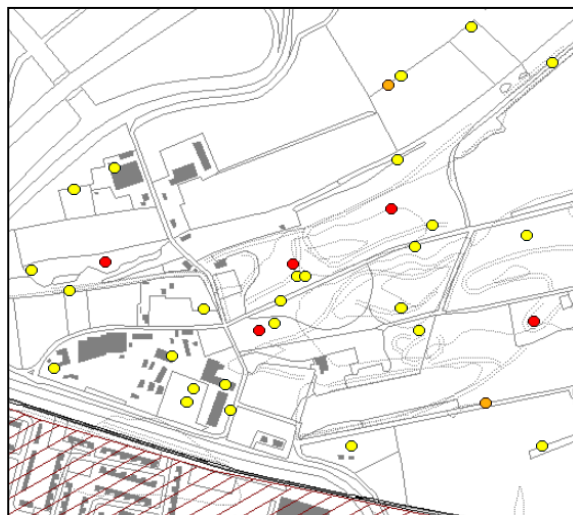
Rapportage voor kilometerhok X:199 / Y:354						
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid* Detail*
Vaatplanten		1			4	goed -
Mossen					niet	
Korstmossen					niet	
Paddestoelen					niet	
Zoogdieren	14	11		8	1	slecht 51-100%
Broedvogels					niet	
Watervogels					niet	
Reptielen		3		2	2	goed 51-100%
Amfibieën	4	3		2	2	goed 51-100%
Vissen					1	redelijk 0%
Dagvlinders					goed	
Nachtvlinders					niet	
Libellen					goed	
Sprinkhanen					1	goed 11-25%
Overige ongewervelden					slecht	1-10%

Afbeelding: rapportage natuurloket

Op grond van de Flora- en Faunawet (lijst 2+3) bevinden zich in het kilometerhok 1 soort vaatplant, 11 soorten zoogdieren, 3 soorten amfibieën en 3 soorten reptielen. Op grond van de Habitatrichtlijn bevinden zich in het kilometerhok 8 soorten zoogdieren, 2 soorten amfibieën en 2 soorten reptielen. Op grond van de Rode Lijst bevindt zich in het gebied 4 soorten vaatplanten, 1 soort zoogdier, 2 soorten amfibieën, 2 soorten reptielen, 1 soort vissen en 1 soort sprinkhanen.

De provincie Limburg heeft de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd tot 2011.

Op de site van provincie Limburg is de kaart met beschermde en bedreigde planten en de kaart met beschermde en bedreigde broedvogels van de betreffende omgeving beoordeeld. Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen beschermde plantensoorten voorkomen en geen beschermde soorten broedvogels.



Afbeelding: natuurgegevens Provincie Limburg

In hetzelfde kilometerhok bevinden zich beschermde soorten broedvogels, namelijk 3 rode lijst soorten, 4 aandachtsoorten en 17 schaarse soorten. Deze vogels zijn voornamelijk in het bosgebied bij de Maasnielderbeek waargenomen. De uitbreiding zal op deze soorten derhalve geen nadelige effecten veroorzaken. Tevens bevinden zich in hetzelfde kilometerhok beschermde plantensoorten, namelijk 1 rode lijst soort, 44 Limburgse lijst soorten en 79 schaarse soorten. Deze plantensoorten zijn voornamelijk waargenomen in het bosgebied bij de Maasnielderbeek.

De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling die het voorliggende plan mogelijk maakt, geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten in het gebied. De wijziging van de bestemming vindt verder ook plaats op bestaande bebouwing en verharding. Verder onderzoek naar aanwezige natuurwaarden is derhalve niet noodzakelijk. Aanbevolen wordt wel om ingrijpende werkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Dan zijn er geen negatieve effecten in het kader van de Flora- en faunawet te verwachten.

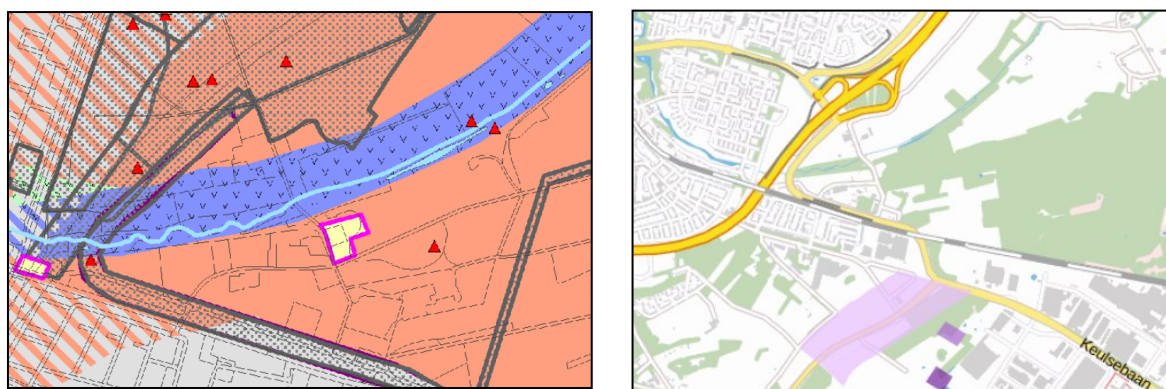
Opgemerkt wordt wel nog dat aangezien in het verleden diverse vleermuissoorten zijn aangetroffen en de, mogelijk, leegstaande te slopen gebouwen geschikt zijn voor het verblijf van een steenmarter (sinds 1 januari is deze soort minder beschermd) is het noodzakelijk voor de sloop van de bestaande opstallen een FF-onderzoek uit te laten voeren.

5.7 Archeologie

Sinds het verdrag van Malta is in Nederland wettelijk geregeld hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodem-verstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Uitzondering op deze regel kan worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden.

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Asenray. Asenray is gelegen binnen een van de oudste cultuurgebieden van Nederland. Het vruchtbare landschap, gevormd door de Maas en de Maasnielsebeek, nodigde al vroeg uit tot de vestiging van mensen. Op basis van de landschappelijke en bodemkundige situatie maar ook op basis van eerdere archeologische vondsten en historische kennis is het plangebied verdeeld in gebieden met een hoge of met een lage archeologische verwachting. Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting zijn specifieke voorschriften van toepassing. De locatie is beoordeeld vanuit gemeentelijke archeologische verwachtingskaart en IKAW/AMK kaart.

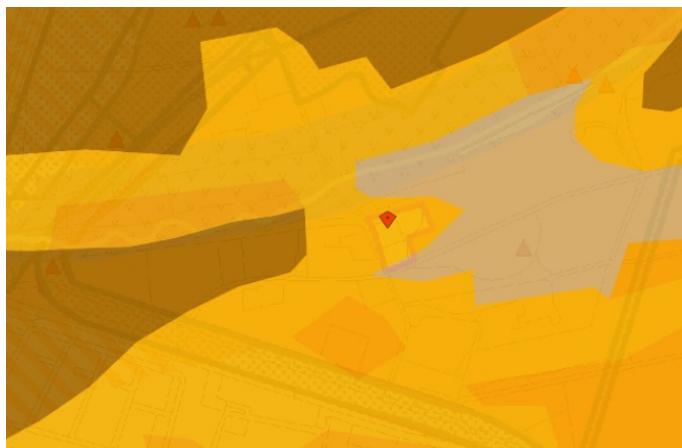


Afbeelding: uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart & uitsnede IKAW/AMK kaart

Gebleken is dat de bodem in het plangebied behoorlijk verstoord is als gevolg van een aangetroffen verontreiniging en daartoe uitgevoerde sanering. Zie hiertoe ook de bodemparagraaf. De bouwgrenzen en volumes die van invloed kunnen zijn op te beschermen waarden zijn derhalve te verwaarlozen. De verwachtingswaarde ten aanzien van archeologische waarden wordt daarmee beoordeeld als zeer laag. Voorts blijkt een en ander ook uit het beoordeelde kaartmateriaal (waarbij voor de locatie een uitsnede is gemaakt). Een aanvullend onderzoek of bijzondere maatregelen tijdens de werkzaamheden is niet daarmee niet aan de orde.

5.8 Cultuurhistorie

Het plangebied heeft weliswaar geen archeologische verwachtingswaarde maar is conform de cultuurlandschapskaart tevens gelegen binnen de begrenzing van een cultuurhistorisch waardevol gebied (zie afbeelding hieronder). Het gebied wordt geduid als 'nieuw cultuurlandschap 1806/1840-1890'. Hier dient het aanbeveling om ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk te beperken. Eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande structuren.



Afbeelding: uitsnede kaart cultuurlandschap noord en midden limburg

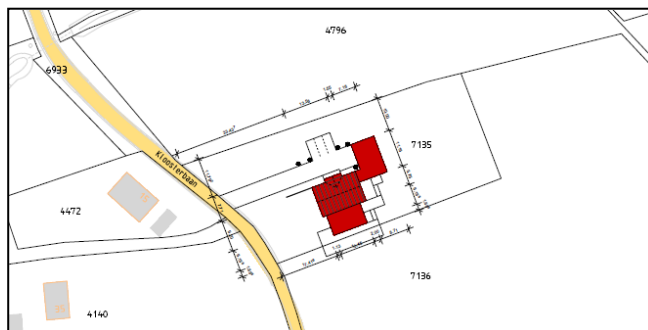
De bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwingstructuren (bestaande bouwwerken bedrijfsbebouwing worden vervangen door een woonhuis met toebehoren). Het planvoornemen heeft verder ook geen invloed op het waardevolle gebied. Het gebied kent een sinds 1830 weinig gewijzigd verkavelingspatroon. Het planvoornemen heeft geen invloed op dit verkavelingspatroon. Voorts bevinden zich binnen het plangebied geen panden die in het kader van het 'Monumenten Inventarisatie Project' zijn geïnventariseerd als beeldbepalend of zijn aangemerkt als (rijks)monumenten.

5.9 Water

Voor het aspect 'hemelwater' wordt opgemerkt dat de wijziging van de bestemming plaatsvindt op bestaande bebouwing en verharding. De bebouwing zal in vierkante meters niet of nauwelijks toenemen. Bovendien zal het 'hemelwater' van de nieuw te realiseren woning volledig afgekoppeld worden en via een eigen nieuwe voorziening geïnfiltreerd worden in de bodem ter plaatse. De uitvoering en invulling van de nieuwe voorzieningen wordt vormgegeven bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Het 'vuilwater' zal via een persriool worden afgevoerd.

5.10 Parkeren

Het perceel is groot genoeg om te kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Naast de woning zullen drie parkeerplaatsen worden aangelegd. Een en ander zoals aangegeven op onderstaande plattegrond.



Afbeelding: plattegrond met parkeerplaatsen

6. Juridische aspecten

6.1 Wettelijk kader

Het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een 'wijzigingsplan' vaststellen. De grondslag hiervoor is opgenomen in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. De feitelijke wijzigingsbevoegdheid is daarbij opgenomen in artikel 6.4.2 het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray'.

6.2 Analoge verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende onderdelen weergegeven:

- De grens van het plangebied;
- De bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden ('wonen');

6.3 Planregels

Voortvloeiend uit de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 6.4.2. het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' zijn de planregels van de bestemming 'wonen' (artikel 30) overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Asenray' van toepassing. De planregels van dit wijzigingsplan zijn opgenomen in de bijlage.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische & maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

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

óf in de volgende bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen:

- het totaal der exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000; óf
- er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening; óf
- de verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Voorliggend plan heeft betrekking op een initiatief voor de realisatie van een woning. De verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening betreffen uitsluitend de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte. Bovendien is geen exploitatiebijdrage verschuldigd. Derhalve is er geen sprake van verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Uit de gevraagde planologische wijziging kan planschade voortvloeien. In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het vast te stellen wijzigingsplan voor het gewenste bouwplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

8. Procedure

8.1 Procedure wijzigingsplan

De wettelijke besluitvormingsprocedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp wijzigingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kan door een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze worden ingediend;
- Vaststelling van het wijzigingsplan door het college binnen 8 weken;
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het vastgestelde wijzigingsplan door terinzagelegging;
- Mogelijkheid tot beroep (voor belanghebbenden) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking;
- 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.

8.2 Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn van 10 mei 2017 tot 20 juni 2017 bestond de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld op 4 juli 2017.

Bijlage: principe medewerking



gemeente Roermond



uw nummer

uw datum

ons nummer Z054E36BAA0
brondoc.nr. 2014/UIT/61799
onze datum 15 juli 2014
verzonden

Rentmeesterskantoor Aerwinckel
Sint Petrusstraat 11 A
6077 ND SINT ODILIENBERG

inlichtingen bij
sector/afdeling
doorkiesnr. **23 JULI 2014**
Dhr. R. Gerardts
RU/Plannen en Projecten
(0475) 35 94 17

bijlage(n)
betreffende Stedenbouwkundig kader
principe-medewerking

Geachte heer/mevrouw,

Op 20 mei 2014 hebben wij uw brief ontvangen inzake herontwikkeling van de locatie aan Kloosterbaan (kadastraal bekend: Gemeente Roermond, Sectie E, nummer 7315 en gedeeltelijk 7136), geregistreerd onder nummer Z054E36BAA0.

Omtrent uw verzoek kunnen wij u het volgende mededelen.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Asenray heeft de locatie de bestemming bedrijf-aannemingsbedrijf.

Uw verzoek is hiermee niet in overeenstemming aangezien het binnen deze bestemming niet is toegestaan een woning te realiseren of een kinderdagverblijf te vestigen.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen zodat hier één woning gerealiseerd kan worden. Hierbij is tevens opgenomen dat er in dat geval geen kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen hoeven te worden in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) of de structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond. Een tweede woning kan echter niet gerealiseerd worden binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Tevens is er in het bestemmingsplan geen mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan de vestiging van een kinderdagverblijf.

Beoordeling

Om te beoordelen of het wenselijk is medewerking te verlenen aan het verzoek is een analyse van onderhavige locatie en het omringend gebied uitgevoerd. Hiervan worden de uitkomsten hieronder opgenomen.

Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied van Asenray. Op de locatie is momenteel een aannemingsbedrijf gevestigd en de locatie is ook overeenkomstig bestemd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van één woning.

Onderhavige locatie is niet gelegen in een lint of cluster. Conform het LKM en de structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond is het niet mogelijk om op een dergelijke locatie een woning te realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is hier desondanks de mogelijkheid opgenomen om in

afwijking van het beleid op deze locatie één woning te realiseren, zelfs zonder dat overige kwaliteitsverbeterende maatregelen worden gevraagd. Hiermee wordt gestimuleerd dat de niet bij het gebied passende functie, het aannemingsbedrijf, hier verwijderd kan worden. Voor het realiseren van een tweede woning zijn beleidsmatig geen mogelijkheden. Zoals aangegeven biedt de structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond hier geen ruimte toe. Daarnaast is ook in de structuurvisie gemeente Roermond voor de Kloosterweg / Kloosterbaan en omgeving aangegeven dat dit een locatie is waar ecologische waarden ontwikkeld kunnen worden. Het realiseren van twee woningen op deze locatie sluit hier niet bij aan. Gezien deze beleidsmatige uitgangspunten is het niet aangewezen om hier meerdere woningen toe te staan. Bovendien zou het verlenen van medewerking aan het realiseren van een extra woning er toe leiden dat er een precedent ontstaat. Dit zou tevens aan de orde zijn, wanneer geen kwaliteitsverbeterende maatregelen worden gevraagd voor het realiseren van de tweede woning. Voor het bouwen van één woning is een stedenbouwkundig kader opgesteld. Bij de verdere uitwerking van de plannen moet hieraan voldaan worden.

Tegen het vestigen van kinderdagopvang / buitenschoolse opvang op deze locatie bestaan op voorhand geen overwegende bezwaren. Momenteel is echter niet duidelijk hoe groot deze opvang zou worden, waar deze zou komen te liggen en welke voorzieningen hierbij horen. Bovendien ligt er in de directe omgeving voor een aantal andere locaties nog een verzoek tot vestiging van een kinderdagopvang / buitenschoolse opvang. Daarnaast zijn er in de directe omgeving (aan Straat 11 – 13, Kloosterweg 96 en Kloosterweg 97) reeds drie locaties voor kinderdagopvang vergund. Gezien de uitstraling van het gebied als agrarisch gebied en groen overloop gebied van Roermond is het niet passend om op al deze locaties een kinderdagopvang te realiseren. Daarnaast spelen er milieutechnische aspecten zoals externe veiligheid en verkeer die er voor zorgen dat het niet wenselijk is om op zes locaties binnen een straal van 500 meter een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang te realiseren. In de omgeving zijn namelijk tevens voorzieningen zoals het bedrijventerrein Roerstreek, een aantal agrarische bedrijven, de A73 en de N293 gelegen. Dermate grote concentraties gevoelige voorzieningen binnen deze invloedsgebieden zijn derhalve niet wenselijk. Derhalve verlenen wij geen medewerking aan invulling van al deze locaties, maar staan wij wel positief tegenover het toevoegen van in totaal nog één locatie voor een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang in deze omgeving. Daarom moet afstemming plaatsvinden met de andere initiatieven in de omgeving. Realisatie van een kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang is een rode ontwikkeling in het buitengebied. Derhalve is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing, nader uitgewerkt in de Structuurvisie Kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond. In het onderhavige geval is module 4.10 Overige (gebouwde) functies, van toepassing. Ook voor een reeds gerealiseerde kinderdagopvang in de omgeving en in de principe besluiten voor kinderdagopvangen / buitenschoolse opvangen elders is dit gehanteerd. Hierbij is uitgegaan van een kwaliteitsbijdrage die neerkomt op een bedrag van €12,50 per m2. Deze kwaliteitsverbetering kan tevens in natura worden gerealiseerd. De te leveren tegenprestatie wordt vastgelegd in de met u te sluiten realiseringsovereenkomst.

Externe veiligheid

De locatie ligt binnen het invloedgebied van de A73. Bovendien liggen in de omgeving van de locatie een hoge druk aardgastransportleiding en de N293. Indien er een ruimtelijke procedure doorlopen wordt, dient in de ruimtelijke onderbouwing of de toelichting van het bestemmingsplan aandacht geschonken te worden aan het aspect externe veiligheid. Om dit te onderzoeken kan een quick scan uitgevoerd worden. Verantwoordingsplicht voor het groepsrisico is mogelijk van toepassing.

Riolering

In de directe omgeving is geen vrijverval riool en moet worden aangesloten op een persriool. De kosten hiervan komen voor uw rekening. In te sluiten realiseringsovereenkomst zal dit worden vastgelegd.

Parkeren

Op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de Nota parkeernormen 2013 zijn normen opgenomen voor verschillende functies en daarin wordt tevens aangegeven hoe de parkeerplaatsen berekend worden.

Procedure

Op basis van bovenstaande zijn wij in principe bereid om medewerking te verlenen aan het realiseren van één woning op onderhavige locatie. Daarnaast staan wij in beginsel positief te staan tegenover een kinderdagverblijf in deze omgeving, maar hieromtrent dient afstemming met andere initiatieven plaats te vinden om negatieve effecten in de omgeving te voorkomen. Wanneer dit duidelijk is, kan aan realisatie van een kinderdagopvang / buitenschoolse opvang medewerking worden verleend met een omgevingsvergunning.

Ten aanzien van een mogelijk andere dienstverlenende functie wordt in een concreet geval afgewogen of dit ter plaatse een passende functie is.

Wanneer voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden zijn wij in principe bereid medewerking te verlenen aan realisatie van één woning op onderhavige locatie, mits u een formele aanvraag indient en daarbij een nieuw wijzigingsplan met bijbehorende stukken aanlevert. Hierin dient u aan te tonen te voldoen aan de voorwaarden die opgenomen zijn in de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan.

Voor de volledigheid delen wij u mede dat wij aan de te verlenen planologische medewerking als voorwaarde stellen dat eventuele hieruit voortvloeiende planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer komen. Hiertoe zal tussen u en de gemeente Roermond een planschadeovereenkomst worden gesloten. In de te sluiten overeenkomst zal tevens geregeld worden dat eventuele overige kosten, wanneer er aanpassingen aan de openbare ruimte moeten worden aangebracht, er andere werkzaamheden door de gemeente Roermond moeten worden uitgevoerd, voor rekening van u, de initiatiefnemer, komen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van het vorenstaande nog vragen hebben dan kunt u zich wenden tot onze medewerker de heer R. Gerardts, telefoon 0475-359417.

Burgemeester en wethouders van Roermond,
De secretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

mr. P.A.G. Cammaert

Bijlage: bodemonderzoek (kenmerk E179101.001/FPA van 6 februari 2017)

Bijlage: advies EV Kloosterbaan ong. Roermond d.d. 21 maart 2017

Bijlage: planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het Wijzigingsplan 'Kloosterbaan ong.' met identificatienummer NL.IMRO.0957.BPW0000287-VG01 van de gemeente Roermond.

1.2 moederplan:

het bestemmingsplan Buitengebied Asenray met identificatienummer NL.IMRO.0957.BP00000128-VG01 van de gemeente Roermond;

1.3 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten van het moederplan blijven onverkort van toepassing op de regels van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen;

Met daarbij behorende:

- b) verkeersvoorzieningen;
- c) parkeervoorzieningen;
- d) nutsvoorzieningen;
- e) groenvoorzieningen;
- f) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g) extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a) op de als 'wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 30.1 genoemde functies worden gebouwd;
- b) binnen het bouwvlak is één woning toegestaan;
- c) ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaand bebouwde oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan met niet meer dan 20% wordt vergroot;
- d) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gelijk aan de voorgevel van de hoofdgebouwen op de belendende percelen binnen deze bestemming gesitueerd, met dien verstande dat, wanneer de voorgevels van de belendende percelen niet in dezelfde lijn zijn gelegen, de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd binnen de zone tussen de voorgevels op de belendende percelen;
- e) indien er geen belendende percelen zijn, mag er niet voor de voorgevel gebouwd worden;
- f) de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- g) de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter;
- h) de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient voor vrijstaande woningen tenminste 2,5 meter en voor geschakelde aan de niet aangebouwde zijde van het hoofdgebouw tenminste 2,5 meter te bedragen;

- i) de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 800m³;
- j) het maximale bebouwingspercentage bedraagt:
 - 1. per bouwperceel voor woondoeleinden tot 200 m² maximaal 70%
 - 2. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 200 m² en 400 m² maximaal 60%;
 - 3. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 400 m² en 600 m² maximaal 50%;
 - 4. per bouwperceel voor woondoeleinden groter of gelijk aan 600 m² maximaal 40%;

3.2.2 Bijgebouwen

- a) bijgebouwen worden tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's betreft;
- b) het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel voor woondoeleinden maximaal 150m², waarbij het bepaalde in 30.2.1 onder h van overeenkomstige toepassing is;
- c) de maximale goothoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 2,70 meter en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 5,7 meter;
- d) de maximale bouwhoogte van bijgebouwen zonder kap bedraagt 3,5 meter;
- e) de goothoogte van bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde voor de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter bedragen, mits deze ten minste 1,00 meter achter de perceelsgrens wordt geplaatst;

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 30.2.3 voor het plaatsen van erfafscheidingen op de perceelsgrens bij hoekpercelen, onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

- a) het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet anderszins hinder of gevaar mag opleveren;
- b) geen fundamentele inbreuk op de groene dan wel open structuur pleegt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a) het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b) het gebruik van gebouwen als afhankelijke woonruimte.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleine economie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 30.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

- a) aangetoond is dat er geen onevenredige hinder wordt toebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
- b) aangetoond is dat door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig verandert, dat het karakter ervan geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
- c) de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, niet meer dan 50 % van de begane grond en maximaal 30 % van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedraagt en de totale oppervlakte van de activiteit niet meer bedraagt dan 25 m²;
- d) aangetoond is dat het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
- e) de uitvoerder van de activiteiten op hetzelfde perceel woont;
- f) detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de ontheffing wordt verleend;

- g) activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldings- c.q. vergunningsplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 1 of A van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan (bijlage 1);

3.5.2 Afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 30.4 voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw of (gedeelte van) het hoofdgebouw als afhankelijke woonruimte voor het verlenen van mantelzorg, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) er is sprake van een objectieve indicatiestelling (bijvoorbeeld een doktersverklaring) waaruit de noodzaak van mantelzorg blijkt, met uitzondering van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie);
- b) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven
- c) de afhankelijke woonruimte uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gerealiseerd mag worden;
- d) aangetoond is dat er moet is van een ruimtelijke eenheid tussen hoofdgebouw en afhankelijke woonruimte;
- e) bij de behandeling van een aanvraag tevens wordt getoetst aan stedenbouwkundige en andere ruimtelijke aspecten;
- f) voor het bouwen van bouwwerken ten behoeven van het afhankelijk wonen de regels uit artikel 30.2 van toepassing zijn maar dat het vloeroppervlak dat voor de afhankelijke woonruimte gebruikt wordt ten hoogste 70 m² mag bedragen;
- g) de afhankelijke woonruimte mag niet worden gerealiseerd in een tijdelijke woonunit (bijvoorbeeld een stacaravan);
- h) er mag geen tweede woning ontstaan;
- i) per bouwperceel kan op enig moment slechts één ontheffing van kracht zijn voor het gebruik van een gebouw als afhankelijke woonruimte;
- j) de ontheffing is persoonsgebonden en vervalt van rechtswege op het moment dat de behoefte aan mantelzorg komt te vervallen.

Artikel 4.1 geluidzone - industrie

4.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

4.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals omschreven in de Wet geluidhinder, worden gebouwd.

4.1.3 Ontheffing van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 43.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege de inrichting op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het moederplan blijven onverkort van toepassing op de regels van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

De overgangsregels van het moederplan blijven onverkort van toepassing op de regels van dit wijzigingsplan.

Artikel 6 Slotregel

6.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Wijzigingsplan Kloosterbaan ong. van de gemeente Roermond.

Bijlage: verbeelding

