

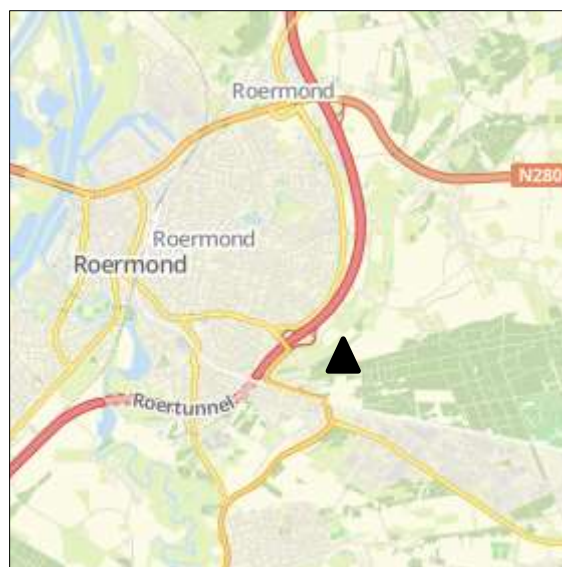


gemeente **Roermond**

## Gemeente Roermond

### *Wijzigingsplan Kloosterbaan 25*

*artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening*



**Opdrachtgevers:**

Rik Dieteren Woningontuiming & Verhuizingen en  
Evers Projecten Bouw  
Kloosterbaan 25  
6044 XZ ROERMOND

**Status:**

Vastgesteld 19 februari 2019  
NL.IMRO.0957.BPW0000302-VG01

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding planherziening	1
1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	1
1.3. Bij het plan behorende stukken	3
1.4. Leeswijzer	4
<b>HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2. Planbeschrijving huidige situatie	8
2.3. Planbeschrijving nieuwe situatie	8
<b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER</b>	<b>10</b>
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	11
3.3. Regionaal beleid	14
3.4. Gemeentelijk beleid	14
<b>HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN</b>	<b>18</b>
4.1. Milieuwetgeving	18
4.1.1. Bodem	18
4.1.2. Geluid	20
4.1.3. Luchtkwaliteit	20
4.1.4. Bedrijven en milieuzonering	22
4.2. Externe veiligheid	24
4.3. Waterhuishouding	26
4.4. Archeologie	27
4.5. Cultuurhistorie	28
4.6. Flora en fauna	28
4.7. Verkeer en parkeren	29
4.8. Kabels en leidingen	30
4.9. Landschappelijke inpassing	31
<b>HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>33</b>
5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	33
5.2. Ruimtelijke hoofdopzet	33
<b>HOOFDSTUK 6 PLANOPZET</b>	<b>34</b>
6.1. Toelichting bij regels	34
6.2. Toelichting bij verbeelding	34
<b>HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID</b>	<b>35</b>
7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	35
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2.1. Terinzagelegging	35
7.2.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
7.2.3. Zienswijzenprocedure	36
<b>HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN</b>	<b>37</b>

## HOOFDSTUK 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding planherziening

Het voorliggende wijzigingsplan conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming “Bedrijf – Constructiebedrijf” op het adres Kloosterbaan 25 te Roermond (oude situatie voor aankoop perceel sectie E nr. 5623 en nr. 5008) naar een bestemming “Bedrijf”, waarbij de vestiging van twee bedrijven mogelijk wordt gemaakt.

Voor de locatie geldt het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Asenray”. In dat plan kan de bedrijfsbestemming onder voorwaarden gewijzigd worden volgens artikel 7.4 van de planregels in een andere specifieke bedrijfsfunctie. In dit geval de vestiging van twee bedrijven: een verhuisbedrijf en een bouwbedrijf, die verplaatsen vanuit Roermond.

Voor de gewenste ontwikkeling dient de planologische procedure van een wijzigingsplan ex artikel 3.6. Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen te worden, waarbij voldaan dient te worden aan de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan (bestemmingsplan “Buitengebied Asenray”). Aangezien gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid onder de Wro, dient het wijzigingsplan te voldoen aan de standaardregels SVBP 2012 en digitaliserings-eisen conform IMRO 2012.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond heeft zich per brief van 27 maart 2018 bereid verklaard onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan op basis van een ingediend principeverzoek van 1 februari 2018.

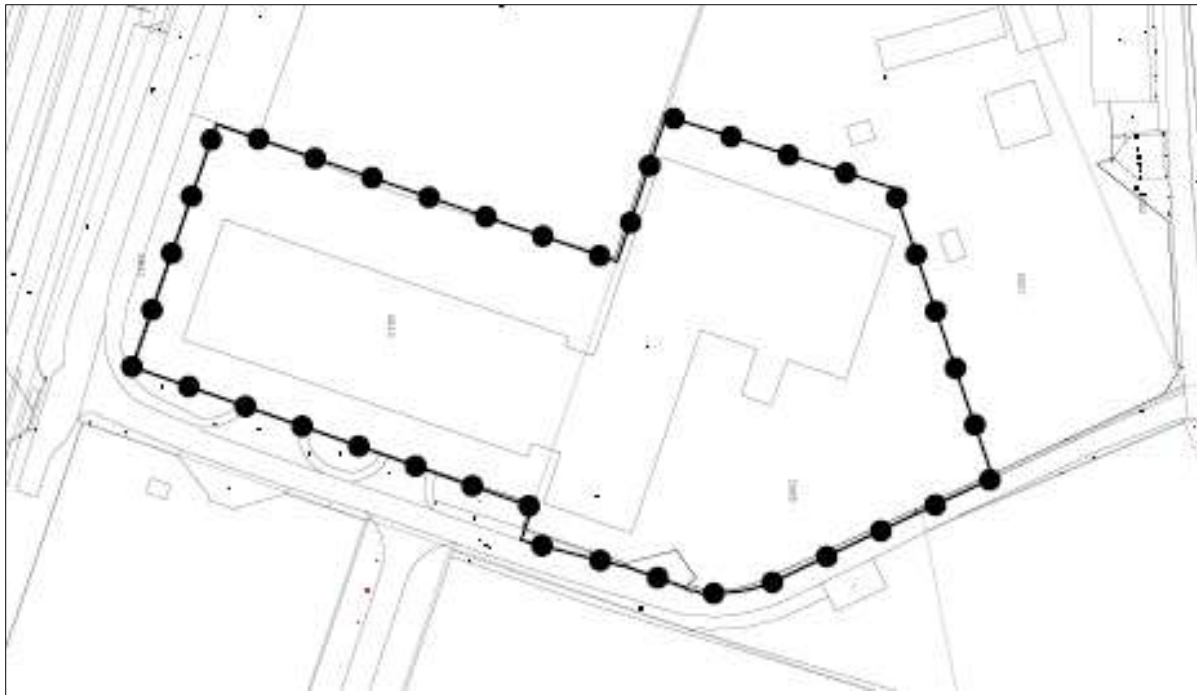
### 1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

#### *Ligging*

Het adres Kloosterbaan 25 ligt aan de rand van het buitengebied en heeft al een bedrijfsfunctie op een bedrijventerrein. De bedrijfsgebouwen zijn in gebruik geweest als constructiebedrijf/metaalhandel en staan nu al enige tijd leeg. Het gebied tussen de Heystertbaan, Heidebaan en Kloosterbaan bestaat uit bedrijfsgebouwen en burgerwoningen.

In de directe omgeving zijn enkele woningen, bedrijfspanden, bos- en landbouwgronden gelegen. De locatie is ten noorden van de Heidebaan en ten westen van de Kloosterbaan gesitueerd op de rand van het stedelijk gebied van Roermond langs de N570.

Het bedrijfsobject Kloosterbaan 25 bestaat uit 3 bedrijfshallen, kantoren, omheind en verhard terrein. Het geheel is gelegen op de bovengenoemde twee percelen van totaal ± 6.903 m<sup>2</sup> en heeft een totale bebouwde oppervlakte van ± 2.900 m<sup>2</sup>.



Figuur 1: Plangebied, topografische kaart en omgeving (bron: Kadaster en google)

## Begrenzing

De percelen (oude situatie) zijn kadastraal bekend als:

- Gemeente Roermond, sectie E, nummer 5008, groot 3.890 m<sup>2</sup>, deelloccatie A.
- Gemeente Roermond, sectie E, nummer 5623, groot 3.013 m<sup>2</sup>, deelloccatie B.



Figuur 2: Begrenzing van het plangebied in deelloccatie A en B (bron: kadaster/bodemonderzoek MAH)

## Juridische status plangebied

Het wijzigingsplan valt onder het bestemmingsplan “Buitengebied Asenray”, met de enkelbestemming “Bedrijf – Constructiebedrijf” volgens artikel 7 en de dubbelbestemming “Waarde-archeologie” volgens artikel 35. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 20 oktober 2011 en geheel onherroepelijk in werking. De gronden zijn bestemd voor de bedrijfsuitoefening in de vorm van metaalverwerking in een constructiebedrijf. Dit betekent dat op deze locatie alleen een constructiebedrijf is toegestaan. Andere bedrijvigheid is binnen deze specifieke bestemming niet toegestaan. De vestiging van een verhuisbedrijf en een bouwbedrijf is daarom strijdig met het bestemmingsplan. Volgens artikel 7.4 van de planregels is een functiewijziging mogelijk onder nadere voorwaarden. Dit plan voorziet daarin.

## 1.3. Bij het plan behorende stukken

Het voorliggende plan omvat de volgende hoofdonderdelen:

1. De planregels.
2. De verbeelding.
3. Toelichting behorend bij het plan met deelonderzoeken, planbeschrijving en planmotivatie.
4. In de bijlagen zijn de onderzoeken separaat opgenomen.

### 1.4. Leeswijzer

Achtereenvolgens komt in de toelichting het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 omvat een gebieds- en planbeschrijving voor de huidige en toekomstige situatie.  
Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de verschillende beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente.

Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten met de daarbij behorende randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 5 behandelt de toekomstige planologische situatie.

Hoofdstuk 6 omvat de juridische planopzet.

Hoofdstuk 7 handelt over de economische uitvoerbaarheid van het plan en het wettelijk overleg.

Hoofdstuk 8 omvat de bijlagen waarin de (deel) onderzoeken zijn opgenomen.

## HOOFDSTUK 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

### 2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Op topografische kaarten tot en met 1978 is de locatie en de directe omgeving ingetekend als landbouwgrond. Op een topografische kaart uit 1979 is ter plaatse van de locatie de eerste bebouwing (loods) te zien. Op een op een luchtfoto uit 1996 is te zien dat ten westen van de bestaande loods een uitbreiding heeft plaatsgevonden. Voor zover bekend is de onderzoekslocatie tot 1979 alleen in gebruik geweest als landbouwgrond (bron: Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Kloosterbaan 25, Milieu Adviesbureau Heel, februari 2018).



*Figuur 3: Luchtfoto 1996 deellocatie A Kloosterbaan 25*



*Figuur 4: Luchtfoto 1996 deellocatie B Kloosterbaan 25*

Ter plaatse van de Kloosterbaan te Roermond, waar de locatie deel van uitmaakt, is een handel in oud papier, staal en ijzer (Kranenpoot Staalhandel) gevestigd geweest. De initiatiefnemers hebben het pand gesplitst aangekocht in juni 2018.

De Kloosterbaan en het plangebied zijn gelegen in het buitengebied van Roermond-Asenray, tussen de snelweg A73 en het bedrijventerrein Roerstreek, in het verlengde van een uitloper van natuurgebied de Meinweg. De Kloosterbaan is een lokale ontsluitingsweg met weinig verkeer als gevolg van de aanleg van het Oosttangent Noord te Roermond.



Figuur 5: Plangebied in omgeving

In de directe omgeving zijn enkele woningen, bedrijfspanden, volkstuinen, bos- en landbouwgronden gelegen.



Figuur 6: Voorzijde deellocatie B vanaf de Heidebaan





*Figuur 7: Zicht op bebouwing vanaf de Kloosterbaan*



*Figuur 8: Zicht op deellocatie A vanaf de Kloosterbaan*



*Figuur 9: Zicht op deellocatie B vanaf de Heidebaan*

## 2.2. Planbeschrijving huidige situatie

De globale oppervlakten van het pand Kloosterbaan 25 zijn als volgt:

- Bedrijfshal 1 ± 450 m<sup>2</sup>, kantoren ± 200 m<sup>2</sup>;
- Bedrijfshal 2 ± 1.200 m<sup>2</sup>;
- Bedrijfshal 3 ± 1.000 m<sup>2</sup>, kantoren ± 40 m<sup>2</sup>;
- Oppervlakte terrein ± 6985 m<sup>2</sup>.

## 2.3. Planbeschrijving nieuwe situatie

De gewenste toekomstige situatie op het perceel is als volgt te beschrijven:

*“Het vestigen van een verhuisbedrijf en een bouwbedrijf aan de Kloosterbaan 25 te Roermond binnen de contouren van de bestaande bebouwing zonder uitbreiding van de gebouwen en wijziging van de structuur van het buitenterrein”.*

De bedrijfsprofielen van de twee bedrijven kunnen als volgt omschreven worden:

- Rik Dieteren Woningontruiming & Verhuizingen

Rechtsvorm: Eenmanszaak  
Statutaire naam: Rik Dieteren Woningontruiming & Verhuizingen  
Handelsnaam: Rik Dieteren Woningontruiming & Verhuizingen  
Vestigingsnummer:  
KvK-nummer: 12066174  
Datum vestiging: 10-04-2007  
Activiteiten: SBI-code: 4942 Verhuisvervoer, 52109 Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen e.d.), 4618 Handelsbemiddeling gespecialiseerd in overige goederen  
Werkzame personen: 6 fulltime fte's  
Kadastrale situatie nieuw: Perceel sectie E nr. 5633 en nr. 7654 (voorlopig)

Het bedrijf is in 2007 gestart met woningontruiming en richt zich daarnaast op de particuliere en zakelijke markt van kleine en grote verhuizingen. De bedrijfsactiviteiten van het verhuis- en woningontruimingsbedrijf Rik Dieteren bestaan hoofdzakelijk uit opslag van goederen (zijnde huisraad uit woningen). De opslag vindt in pandig plaats op het bedrijf in mini-containers. Het bedrijf was voorheen gevestigd op Straat 3 te Roermond.

Het wagenpark van het bedrijf bestaat uit 4 vrachtwagens en 3 aanhangers. In de ochtend wordt omstreeks 08.15 uur vertrokken vanuit de bedrijfslocatie naar de projecten. Tussen 16.00 uur en 19.00 uur zijn de bedrijfswagens terug bij de loods. De bedrijfswagens worden gestald op de Kloosterbaan binnen de loods. Het totaal aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf wordt geschat op maximaal 15 per dag.

- Evers Projecten en Bouw B.V.

Rechtsvorm: Besloten vennootschap  
Statutaire naam: Evers Projecten en Bouw B.V.  
Handelsnaam: Evers Project en Bouw B.V.  
Vestigingsnummer: 000038857669  
KvK-nummer: 70596174  
Datum vestiging: 10-1-2018  
Activiteiten: SBI-code: 4120 – Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw  
Het uitoefenen van een aannemers-/bouwbedrijf  
Werkzame personen: 4 fulltime fte's  
Kadastrale situatie nieuw: Perceel sectie E nr. 7652, 7653 (voorlopig) en 7655 (voorlopig)

Evers Projecten & Bouw richt zich op zowel nieuwbouw als verbouw/renovatie van woningen en bedrijfspanden. Het bedrijf was voorheen op de Molenweg 34 te Roermond gevestigd. De bedrijfsvoering betreft het opslaan van materialen en de voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van werken op locatie. De opslagfunctie betreft het opslaan van voorraad materialen en werktuigen t.b.v. de bedrijfsvoering. Alle opslag zal inpandig plaatsvinden en de structuur van het buitenterrein wordt niet gewijzigd. Daarnaast zal op de nieuwe locatie Kloosterbaan 25 een kantoor gehuisvest worden.

Het wagenpark van het bedrijf bestaat uit 2 bedrijfsbussen en aanhangers. In de ochtend wordt vertrokken vanuit de bedrijfslocatie naar de projecten. De 2 bedrijfsbussen worden inpandig gestald op de Kloosterbaan. Het totaal aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf wordt ingeschat op maximaal 10 per dag.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014), het regionale beleid en het gemeentelijk beleid behandeld.

### 3.1. Rijksbeleid

Voor het wijzigingsplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant. Overige beleidskaders van het Rijk, zoals de Beleidslijn grote rivieren, het Nationaal Waterplan en de Waterwet zijn niet relevant voor de planontwikkeling, gelet op de ligging en de afwijking van de planologische kaders.

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen voor de middellange termijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen 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 het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen de 13 nationale belangen. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. In het Barro staat aan welke regels de gemeenten en provincies zich moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Nationaal belang 13, d.w.z. een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten, is voor het wijzigingsplan relevant. Dit moet met behulp van de “ladder van duurzame verstedelijking” worden onderbouwd, conform artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is wettelijk verankerd in het Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder.

De tekst uit het Bro (Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking) van artikel 3.1.6. luidt als volgt:

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

Het voorliggende plan voorziet in een functiewijziging van de bestemming "Bedrijf-Constructiebedrijf" naar een specifieke bedrijfsfunctie voor de twee genoemde bedrijven, waarbij het ruimtebeslag niet wijzigt. Daarnaast is gelet op de functiewijziging van het plan geen sprake van een nieuwe bedrijfslocatie als bedoeld in artikel 1.1.1. Bro. Er is dus ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Vanuit het Barro zijn alleen de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 gebied) van belang. In paragraaf 4.6 zal hierop nader ingegaan worden. Het plangebied is geheel gesitueerd buiten het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt dan ook geen toetsingskader.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd. Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan niet strijdig is met het rijksbeleid.

## **3.2. Provinciaal beleid**

Voor het provinciale beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL);
- Omgevingsverordening Limburg 2014;
- Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

### POL 2014

Voor de provinciale beleidskaders wordt ingegaan op het POL 2014, dat het POL 2006 vervangt. Op 12 december 2014 is het POL 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het POL 2014, is een integraal plan met een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting.

Het POL 2014 kent acht globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

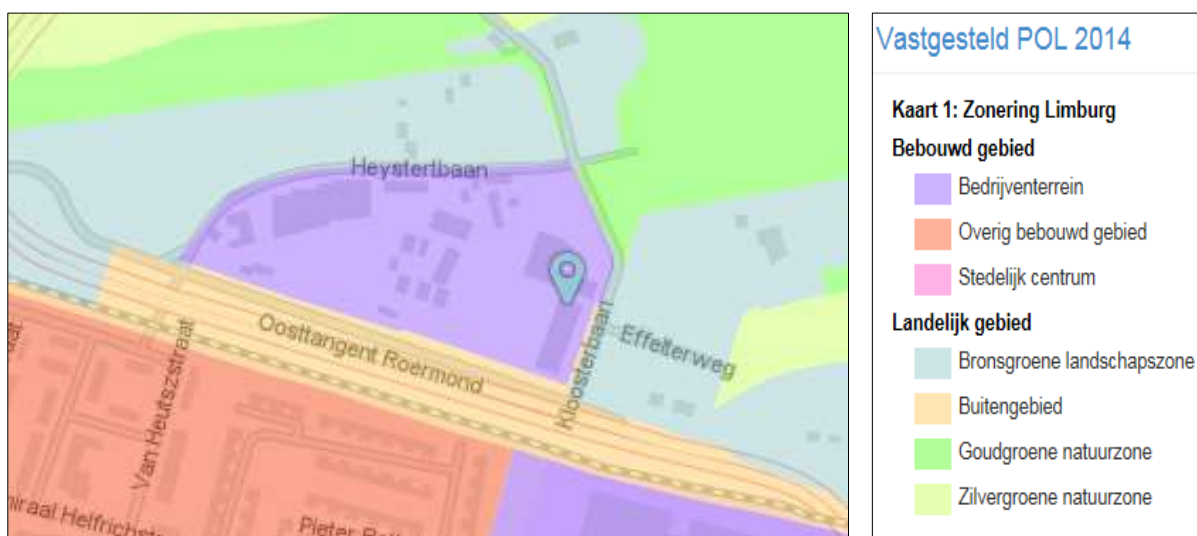
- stedelijk centrum
- stedelijk gebied
- landelijke kern en
- bedrijventerrein

Binnen het landelijk gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- goudgroene natuurzone
- zilvergroene natuurzone
- bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

Voor het aan de orde zijnde plangebied geldt conform het POL 2014 de zone bedrijventerrein binnen het bebouwd gebied. Deze zone omvat specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio Midden-Limburg van het POL. De functiewijziging voor de vestiging van twee bedrijven is passend binnen de beleidsdoelstellingen van het bebouwd gebied met ruimte voor bedrijvigheid.

Onderstaand is het kaartfragment van het vastgestelde POL 2014 weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede POL-viewer 2014 met locatie Kloosterbaan 25 binnen de zones.

De Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is op korte afstand van het plangebied gelegen. Bij de landschappelijke inpassing en de flora en faunatoets zal op mogelijke effecten van het plan op de natuurzones nader ingegaan worden.

### Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL 2014 hoort de 'Omgevingsverordening Limburg 2014'. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. De basis 'Omgevingsverordening Limburg 2014' is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Na vaststelling van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 zijn bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014 gemaakt door de gemeenten in regionaal verband (Noord/Midden/Zuid) met acht thema's: wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, landbouw, vrijetijdseconomie, energie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.



Figuur 11: Uitsnede POL-viewer 2014 met locatie Kloosterbaan 25 binnen de zone bebouwd gebied.

Volgens de afbeelding uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de locatie gesitueerd in het bebouwd gebied.

Binnen het plangebied gebied zijn de provinciale regels ten aanzien van bedrijventerreinen van toepassing volgens artikel 2.4.5 lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014:

*2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor bedrijventerreinen aan de bestaande voorraad bedrijventerreinen alsmede aan de bestaande planvoorraad bedrijventerreinen anders dan in overeenstemming met de algemene opgaven en principes van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Midden-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage 2.*

De regio werkt momenteel de POL-bestuursafspraken over de bedrijventerreinen uit. Deze uitwerking zal vorm krijgen als 'Beleidskader Werklocaties' Midden-Limburg. Dit zal na totstandkoming het toetsingskader voor voorraadbeheer van bedrijventerreinen van de gemeente zijn.

De functiewijziging naar 2 bedrijven valt niet onder de bestuursafspraken inzake nieuwe bedrijventerreinen. De locatie betreft een bestaand pand op een bestaand bedrijventerrein. De inpassing van het wijzigingsplan binnen het bebouwd gebied is conform de provinciale regels.

De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die ruimtelijke plannen waarbij een provinciaal belang aan de orde is. De provincie hanteert hiervoor een Provinciale Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen waarop de provincie zich wil richten. Het plan heeft betrekking op het thema "bedrijventerreinen" in Noord- en Midden-Limburg, als een ontwikkeling binnen het "bestaand bebouwd gebied". Vooroverleg met de provincie is derhalve niet noodzakelijk. Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan.

### Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

De oude POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering", met het daarbij behorende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), gaf extra condities en voorwaarden aan, waaronder bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn in het buitengebied.

Het LKM is per 1 januari 2010 in werking getreden en bij ontwikkeling van functies die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, kan een tegenprestatie verlangd worden voor de mogelijke compensatie van de omgevingskwaliteit.

De uitwerking van het LKM is aan de gemeenten gedelegeerd. Gezien de ligging van het plangebied binnen het bebouwd gebied is het LKM niet van toepassing.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

### 3.3. Regionaal beleid

Voor het regionale beleid zijn de bestuursafspraken “Werklocaties” binnen het SML (Samenwerking Midden-Limburg) relevant.

In het Bestuurlijk Overleg “Werklocaties” van maart 2016 is een plan van aanpak “Regionale POL-uitwerking “Werklocaties ” vastgesteld. Doel van dit plan is om te komen tot regionale bestuursafspraken over beleid en regels voor nieuwe bedrijfsterreinen.

Het wijzigingsplan t.b.v. een functiewijziging van een bedrijfsobject op een bestaand bedrijventerrein is niet in strijd met het regionale beleid.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Strategische visie Roermond 2020.
2. Toekomstvisie Roermond 2030.
3. Economische visie.
4. Ruimtelijk detailhandelsbeleid 2015-2020 gemeente Roermond.
5. Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Asenray”.

#### *Ad. 1. Strategische visie Roermond 2020.*

Dit beleidsplan is vastgesteld in oktober 2008 en is een plan op hoofdlijnen rond strategische thema's die een samenhangend geheel vormen. Een van die thema's is een economisch sterke stad met bedrijvigheid. Daarnaast is Roermond is een economisch sterke stad met zeer veel werkgelegenheid, voor haar eigen inwoners en voor mensen van (ver) daarbuiten.

Het doel van het wijzigingsplan is om twee bedrijven in een leegstaand bedrijfspand te herhuisvesten.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan past binnen de algemene uitgangspunten van de Structuurvisie.

#### *Ad. 2. Toekomstvisie Roermond 2030.*

De toekomstvisie is op 22 december 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Om in te spelen op de kansen en uitdagingen heeft de gemeente – in een open co-creërend proces met Roermondse en partners in de stad – deze toekomstvisie opgesteld. Vijf thema's staan centraal in de toekomstvisie, waaronder industrie met een dynamisch midden- en kleinbedrijf.

Het doel van het wijzigingsplan is om twee bedrijven in een leegstaand bedrijfspand te herhuisvesten.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan passend is in de Toekomstvisie Roermond 2030.



### *Ad. 3. Economische visie.*

Op 11 mei 2017 heeft de gemeenteraad de Economische visie Roermond met het credo 'Binden Boeien Bewegen' vastgesteld. De onderliggende strategie is om de stad Roermond een eigen, vitale positie in het stedelijke netwerk van Zuidoost Nederland te laten innemen. Om deze strategie te verwezenlijken, zijn er vier actielijnen met twintig speerpunten opgesteld. Deze strategie krijgt vorm langs vier actielijnen: versterken van complete stad, investeren in menselijk kapitaal, ondersteunen van innovatie & ondernemerschap en samenwerken voor een vitale economie. Per actielijn worden specifieke speerpunten benoemd.

Het herbenutten van een leegstaand pand op een bedrijventerrein door twee bestaande Roermondse ondernemingen, die elders gehuisvest waren, kan als passend beschouwd worden binnen de actielijn III (Ondersteunen van innovatie en ondernemerschap) van de Economische visie.

### *Ad. 4. Ruimtelijk detailhandelsbeleid 2015-2020 gemeente Roermond.*

Op 9 april 2015 heeft de gemeenteraad van Roermond het ruimtelijk detailhandelsbeleid vastgesteld. Het detailhandelsbeleid geeft de hoofdlijnen aan voor de komende beleidsperiode. Daarnaast wordt maatwerk geleverd voor innovatieve initiatieven die een aanwinst zijn voor de detailhandelsstructuur in Roermond. De winkelstructuur, zoals Roermond die nu kent, blijft gehandhaafd, waarbij de 3 C's: Compact, Compleet en Comfortabel worden versterkt.

De bedrijven zijn bestemd voor de uitoefening van een bouwbedrijf en een verhuisbedrijf, waarbij detailhandel uitgesloten is. Het wijzigingsplan heeft geen raakvlak met het Ruimtelijk detailhandelsbeleid 2015-2020 van de gemeente Roermond.

### *Ad. 5. Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Asenray".*

De planlocatie is gelegen in het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Asenray" van de gemeente Roermond, met de bestemming "Bedrijf – Constructiebedrijf" volgens artikel 7. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" volgens artikel 35 en de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie" volgens artikel 43.1 en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – weg 25 meter volgens artikel 43.6. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Roermond op 20 oktober 2011.

Artikel 7 van het bestemmingplan regelt dat de voor "Bedrijf – Constructiebedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsuitoefening in de vorm van metaalverwerking in een constructiebedrijf. Dit betekent dat op deze locatie alleen een constructiebedrijf is toegestaan. Andere bedrijvigheid is binnen deze bestemming niet toegestaan. De vestiging van een verhuisbedrijf en een bouwbedrijf is daarom strijdig met het bestemmingsplan.

Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.4) van toepassing t.a.v. andere bedrijvigheid, deze luidt als volgt:

*"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van gebruik van vrijkomende bedrijfsgebouwen in een andere specifieke bedrijfsfunctie, met dien verstande dat:*

- a. aangetoond is dat er sprake is van een ruimtelijke verbetering in de vorm van een afname van bebouwing (niet zijnde gemeentelijk monument of een rijksmonument) alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en / of aangetoond is dat er sprake is van een vermindering van de milieubelasting;*
- b. buitenpandige opslag niet is toegestaan;*

- c. aangetoond is dat voldaan wordt aan de normen voor wat betreft aantal parkeerplaatsen zoals die zijn opgenomen in Bijlage 3 Parkeernormen;
- d. toevoeging van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- e. de bouwregels uit artikel 7.2 van kracht blijven;
- f. aangetoond is dat de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. detailhandel niet is toegestaan behoudens in ter plaatse geproduceerde of bewerkte producten ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met een oppervlak van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- h. aangetoond is dat de waterhuishoudkundige, landschappelijke en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- i. een goede landschappelijke inpassing dient verzekerd te zijn;
- j. aangetoond is dat voldaan wordt aan de normen gesteld in of krachtens de Wet bodembescherming”.



Figuur 12: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied Asenray"

Artikel 25 van het bestemmingsplan regelt dat de voor "Waarde-Archeologie " aangewezen gronden bestemd zijn voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en mede bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. .

Volgens de algemene aanduidingsregels is het plangebied gelegen binnen de aanduiding "geluidzone - industrie" volgens artikel 43.1. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - 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.

Tevens is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - weg 25 meter" volgens artikel 43.6. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 25 meter' mag geen bebouwing worden opgericht anders dan met de bestemming 'Verkeer - 1' verband houdende bouwwerken, zoals geluidswerende en ecologische voorzieningen.

De gemeente Roermond heeft op 27 maart 2018 met een principemedewerking het planverzoek onder voorwaarden positief beoordeeld. Een toets aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan leidt tot de volgende conclusies:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in “Bedrijf –specifieke aanduiding verhuisbedrijf en bouwbedrijf” waarbij in paragraaf 4.1.4. aangetoond zal worden dat er sprake is van een vermindering van de milieubelasting van beide bedrijven dan bij een constructiebedrijf als gevolg van een lagere milieucategorie;
- b. op het perceel Kloosterbaan 25 zal in de nieuwe situatie geen buitenopslag plaatsvinden;
- c. gelet op de aanwezige buitenruimte bij beide bedrijven van in totaal circa 4.000 m<sup>2</sup> zal aan de parkeernormen ruimschots voldaan kunnen worden; in paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt dit nader gemotiveerd;
- d. het pand zal niet voorzien worden van een bedrijfswoning;
- e. een toetsing aan de bouwregels kan achterwege blijven omdat het plan een gebruikswijziging betreft zonder uitbreidingen van het bouwvolume;
- f. in het kader van de milieuzonering zal aangetoond worden dat als gevolg van een lagere milieubelasting er geen belemmeringen aanwezig zijn voor bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied;
- g. beide bedrijven zijn niet actief in de detailhandel;
- h. uit een toets aan de waterhuishoudkundige, landschappelijke en natuurwaarden zal blijken dat deze als gevolg van de gebruikswijziging niet onevenredig worden aangetast;
- i. de landschappelijk inpassing wordt in paragraaf 4.10 van deze toelichting nader gemotiveerd;
- j. het aspect bodem zal in paragraaf 4.1. met uitgevoerde bodemonderzoeken nader onderbouwd worden.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven uitgezonderd het vigerend bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project en omgekeerd staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering/geur);
- externe veiligheid;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- landschappelijke inpassing.

### 4.1. Milieuwetgeving

#### 4.1.1. Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Een bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Voor de locatie Kloosterbaan 25 (deellocatie A en B) zijn twee verkennende bodemonderzoeken beschikbaar.

##### *1. Bouwbedrijf op deellocatie A*

Voor het perceel is een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5740 inclusief vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd d.d. 14 februari 2018 door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV onder rapportnummer 1096KRA/17/R1 **zie bijlage 1**.

Het onderzoek is uitgevoerd i.v.m. de eigendomsoverdracht en het nieuwe gebruik met de volgende conclusies:

##### Vooronderzoek

- In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan baksteen waargenomen.
- In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Aangezien uit het vooronderzoek blijkt dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt is geen grondwateronderzoek verricht.

## Verkennend bodemonderzoek

### *Toetsing WBB*

- In de bovengrond ter plaatse van MMA1 zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en minerale olie aangetoond. Ter plaatse van MMA2 zijn licht verhoogde gehalten aan lood, zink, PAK en PCB aangetoond. Ter plaatse van MMA3 overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde. Ter plaatse van MMA4 zijn een matig verhoogd gehalte aan PAK en licht verhoogde gehalte aan cadmium, kobalt, lood, nikkel, zink, PCB en minerale olie aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond (MMA5).

### *Toetsing BBK (eindoordeel)*

- De bovengrond ter plaatse van MMA1 en MMA2 voldoen aan de maximale waarde voor wonen. De bovengrond ter plaatse van MMA3 en de ondergrond (MMA5) voldoen aan de achtergrondwaarde. De baksteenhoudende bovengrond ter plaatselijk MMA4 voldoet aan de maximale waarde voor industrie.

### *Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden*

- Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet de bovengrond ter plaatse van MMA1, MMA2 en MMA4 aan de bodemkwaliteitsklasse industrie en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig. De bovengrond ter plaatse van MMA3 en de ondergrond (MMA5) voldoen aan de achtergrondwaarde en komen mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

## Verkennend asbestonderzoek

- Op maaiveld en in de proefgaten is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen eigendomsoverdracht en het gebruik van de locatie als industrieterrein.

## *2. Verhuisbedrijf op deellocatie B*

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 inclusief vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd d.d. 14 februari 2018 door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV onder rapportnummer 1096KRA/17/R2 **zie bijlage 2**.

Het onderzoek is uitgevoerd i.v.m. de eigendomsoverdracht en het nieuwe gebruik met de volgende conclusies:

### Vooronderzoek

- In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan sporen baksteen waargenomen.
- In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- Aangezien uit het vooronderzoek blijkt dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt is geen grondwateronderzoek verricht.

## Verkennend bodemonderzoek

### *Toetsing WBB*

- In de bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond.

### *Toetsing BBK (eindoordeel)*

- Zowel de boven- als de ondergrond voldoen aan de achtergrondwaarde.

### *Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden*

- Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet zowel de boven- als de ondergrond aan de achtergrondwaarde en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

De resultaten van het onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen eigendomsoverdracht en het gebruik van de locatie als industrieterrein.

Geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik en geen belemmering vormt voor de voorgenomen wijziging. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### 4.1.2. Geluid

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

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

Het plangebied valt wel in de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Heide-Roerstreek. Conform artikel 40 van de Wet geluidhinder ligt er rond een gezoneerd industrieterrein een zone waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein, de 50 dB(A) niet overschrijdt. Als er geluidsgevoelige bestemmingen in de zone liggen dan is hiervoor in het verleden door gedeputeerde staten een ontheffing van 55 dB(A) vastgesteld.

Indien in de zone geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd dient met behulp van een akoestisch onderzoek, onderzocht te worden of de geluidsbelasting t.g.v. het industrieterrein de 55 dB(A) overschrijdt. In het wijzigingsplan worden geen geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan akoestisch niet belemmerd wordt vanuit de Wgh en industrielawaai.

### 4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het nivo van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is.

Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit. Die situatie doet zich niet voor in het plangebied.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool [www.nsl-monitoring.nl/viewer](http://www.nsl-monitoring.nl/viewer) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit de Wet Milieubeheer zoals weergegeven in tabel 'grenswaarden maatgevende stoffen Wm'. Het maximaal aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurs gemiddelde voor fijnstof ligt tevens onder de grenswaarde. In de onderstaande afbeelding zijn de rekenpunten in de omgeving van het plangebied weergegeven (meest belastende wegen).



Figuur 13: Afbeelding luchtkwaliteit op basis van NSL-tool

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid voor hervestiging van twee bedrijven in een bestaand bedrijfsobject. De vestiging van beide bedrijven als gevolg het wijzigingsplan draagt niet bij aan de luchtkwaliteit gelet op de bedrijfsactiviteiten en de beperkte verkeersaantrekkende werking. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

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.

## 4.1.4. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient nagegaan te worden of in de omgeving van het plangebied bedrijven, inrichtingen of woningen aanwezig zijn die door de planrealisatie belemmerd kunnen worden. Op het huidige perceel Kloosterbaan is geen bedrijfswoning aanwezig en deze zal ook niet worden toegevoegd. Daarmee wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7.4 lid d.

### *Milieuzonering*

Basis voor de toetsing vormt de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in onderstaande figuur.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

*Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)*

Het plangebied en omgeving is te kenmerken als een "gemengd gebied". Overeenkomstig de toelichting in de handreiking mogen in zo'n gebied de genoemde richtafstanden met één categorie verlaagd worden. Gezien de aanwezige functies in de omgeving zoals bedrijvigheid en infrastructuur (Oosttangent) is gerechtvaardigd het omgevingstype te kenmerken als een "gemengd gebied".

In de oude situatie met het constructiebedrijf was sprake van een milieucategorie 3.2 bedrijf. Voor een dergelijk bedrijf geldt een richtafstand tot omliggende woonbebouwing van 100 meter. Voor een gemengd gebied bedraagt de richtafstand 50 meter. De dichtsbijzijnde woning is gelegen op de Heystertbaan 58 op een werkelijke afstand van 36 meter van deellocatie B (het bouwbedrijf). De afstand tussen de woning Heystertbaan 58 en het verhuisbedrijf bedraagt 86 meter. Alle overige woningen, zoals de Heystertbaan 56 en 31, liggen op grotere afstand dan de dichtsbijzijnde woning Heystertbaan 58.



In de nieuwe situatie bestaan de activiteiten van het verhuisbedrijf en het bouwbedrijf voornamelijk uit opslag, met ondergeschikte kantooractiviteiten. Er vinden verder geen (of slechts in zeer beperkte mate) productiewerkzaamheden plaats, zoals voorbereidend zaagwerk bij het bouwbedrijf.

Voor het verhuisbedrijf is de SBI-code 52109 B milieucategorie 2, de richtafstand (met 1 stap gereduceerd i.v.m. gemengd gebied) 30 meter en de werkelijke afstand tot de woning aan de Heystertbaan 58 86 meter. Ook zonder reducering van de richtafstand voldoet het verhuisbedrijf aan de afstand van 50 meter bij een milieucategorie 3.1 bedrijf. Nu de werkelijke afstand tot de gevel van de woning groter is dan de richtafstand van 50 en 30 meter is nader onderzoek derhalve niet vereist. Het woon- en leefklimaat in de woning Heystertbaan 58 is voldoende gegarandeerd.

Voor het bouwbedrijf is de SBI-code 4120-2, aannemersbedrijf met werkplaats en een bedrijfsvloeroppervlak > 1000 m<sup>2</sup> milieucategorie 2, de richtafstand (met 1 stap gereduceerd i.v.m. gemengd gebied) 30 meter en de werkelijke afstand tot de woning aan Heystertbaan 58 is 36 meter. Nu de werkelijke afstand tot de gevel van de woning groter is dan de richtafstand van 30 meter is nader onderzoek derhalve niet vereist. Het woon- en leefklimaat in de woning Heystertbaan 58 is voldoende gegarandeerd.

De invloed van bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) buiten het plangebied op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen dient eveneens getoetst te worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De milieuaspecten externe veiligheid en geur zijn hierbij bepalend. Het aspect externe veiligheid zal getoetst worden in paragraaf 4.2. In deze paragraaf zal het werkklimaat in de bedrijven dus alleen getoetst worden op het aspect geur.

Volgens het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Asenray” zijn er vier bedrijven planologisch mogelijk in de omgeving van het plangebied.

1.

De locatie Kloosterbaan ong. te Roermond, schuin tegenover het adres Kloosterbaan 15 betreft een (voormalige) bedrijfslocatie met de bestemming “Bedrijf-aannemingsbedrijf”, die met een “Wijzigingsplan Kloosterbaan Roermond” vastgesteld is op 4 juli 2017 t.b.v. een functiewijziging naar wonen. De bedrijfsbestemming is daarmee vervallen.

2.

De locatie Heystertbaan 40 betreft een bedrijfslocatie met de bestemming “Bedrijf-meubelfabriek”. De meubelfabriek is vervangen door o.a. groothandel Cohose BV en een aantal andere bedrijven, zoals een klussenbedrijf en een schildersbedrijf. De groothandel is een specialist op het gebied van industriële koppelingen en slangen met een SBI-code 4669 milieucategorie 2, waarbij de afstand voor het aspect geur 0 meter bedraagt. De werkelijke afstand tussen de groothandel en de planontwikkeling bedraagt circa 65 meter.

3.

Op de Heidebaan 101-103 is een kermisopslag aanwezig met de bestemming “Bedrijf-kermisopslag”. Gezien de beperkte uitstraling kan het kermisbedrijf worden gelijkgesteld met een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 uit de brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging voor Nederlandse Gemeenten, waarbij de afstand voor het aspect geur 0 meter bedraagt. De werkelijke afstand tussen de kermisopslag en de planontwikkeling bedraagt circa 39 meter.

4.

Op de Heidebaan 125, oostelijk van het plangebied is een nutsvoorziening (Gasunie GOS, Z052, aardgasontvangst) aanwezig met de bestemming “Bedrijf-nutsvoorziening” op perceel Roermond, sectie E, nummer 6080.

Een nutsvoorziening betreft een bedrijf in milieucategorie 2, waarbij de afstand voor het aspect geur 0 meter bedraagt. De werkelijke afstand tussen de nutsvoorziening en de planontwikkeling bedraagt circa 70 meter.

Er kan worden geconcludeerd dat de bestaande bedrijven/inrichtingen in de omgeving van het plangebied niet belemmerd worden door de vestiging van de twee nieuwe bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat de bedrijfsactiviteiten van beide bedrijven een aanmerkelijke lagere milieubelasting kennen dan het voorheen daar gevestigde constructiebedrijf met een milieucategorie 3.2. Hoewel er sprake is van een toename van het aantal bedrijven (van één naar twee) op de locatie, leiden deze bedrijven ieder afzonderlijk tot een lagere milieubelasting ten opzichte van een constructiebedrijf volgens de beschreven bedrijfsactiviteiten in paragraaf 2.3. De werkzaamheden van beide bedrijven worden grotendeels buiten de bedrijfslocatie uitgevoerd. Beide bedrijven hebben overwegend een opslagfunctie, met daarnaast een beperkte kantoorfunctie voor het eigen bedrijf.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Kloosterbaan 25 voldoet aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

### 4.2. Externe veiligheid

Het plan gaat niet uit van het realiseren van een kwetsbaar object, zoals woningen, in het kader van de externe veiligheid.

#### *Beleid*

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgedebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water.

In het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

### Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er 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. Het plangebied ligt binnen de rode ellips.



Figuur 14: Uitsnede Risicokaart

Hieruit is het volgende gebleken:

- Binnen het plangebied zelf vinden geen activiteiten plaats die externe veiligheidsrisico's voor het plangebied of de omgeving met zich meebrengen.
- Bevi-bedrijven bevinden zich op minimaal 1 kilometer afstand van het plangebied op Industrieterrein Heide-Roerstreek.
- In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoor- of waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De spoorlijn IJzeren Rijn ligt in de nabijheid van het plangebied maar deze is buiten gebruik.
- Op de Heidebaan 125, oostelijk van het plangebied, is een nutsvoorziening (Gasunie GOS, Z052, aardgasontvangst)) aanwezig op perceel Roermond, sectie E nummer 6080, waarbij de plaatsgebonden risico-contour van 15 meter het plangebied niet raakt.
- 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. De afstand van het plangebied tot de N293 bedraagt circa 20 meter. De A73 ligt op circa 480 meter van het plangebied. Binnen de invloedgebieden van voornoemde wegen vindt met de realisatie van de twee bedrijven vrijwel geen toename te verwachten van de personendichtheid t.o.v. de oude situatie met één bedrijf. De plaatsgebonden risicocontouren (PR  $10^{-6}$ -contouren) van de A73 en van de N293 strekken zich niet uit tot buiten de weg. De A73 is een transportroute die in het Basisnet is aangewezen. De N293 is geen Basisnetroute.

- Op circa 45 meter van de bebouwing aan de Heidebaanzijde ligt de hogedruk aardgastransportleiding Z-509-01. Dit is een 8 inch leiding met een werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour (PR  $10^{-6}$  contour) ligt op de leiding. Het invloedgebied strekt zich uit tot 95 meter aan weerszijden van de leiding. Een gedeelte van het plangebied ligt dus binnen het invloedgebied van deze aardgastransportleiding.

Naar aanleiding van de uitgevoerde inventarisatie kan worden gesteld dat het plangebied gelegen is binnen de invloedgebieden van de A73, de N293 en de hogedruk aardgastransportleiding Z-509-01. Vanwege de ligging binnen de invloedgebieden van voornoemde risicobronnen dient er invulling gegeven te worden aan de (beperkte) verantwoordingsplicht van het groepsrisico. In dit kader dient het wijzigingsplan voor advies te worden toegestuurd aan het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg Noord. Het advies van de veiligheidsregio kan zich beperken tot de onderdelen, bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Het advies van de Veiligheidsregio Limburg Noord d.d. 12 oktober 2018 is ingesloten als **bijlage 3** met de volgende conclusies:

1. Voorzie indien mogelijk de bedrijven met mechanische ventilatie met een noodschakeling zodat de ventilatie ingeval van een calamiteit gemakkelijk afgeschakeld kan worden. Oriënteer daarbij de luchtinlaat van het ventilatiesysteem van de A73 af;
2. Oriënteer de toegangsdeuren van de bedrijven van de A73 en de buisleiding af;
3. Zorg dat de werknemers van de bedrijven op de hoogte zijn van de risico's die op hen van toepassing zijn zodat zij hiernaar kunnen handelen bij een incident.

Het verantwoordingsdocument externe veiligheid wijziging bestemming Kloosterbaan 25 te Roermond van de gemeente Roermond d.d. 9 november 2018 is ingesloten als **bijlage 4**.

### *Conclusie*

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het vanuit het oogpunt externe veiligheid verantwoord is om medewerking te verlenen aan het "Wijzigingsplan Kloosterbaan 25 Roermond".

## 4.3. Waterhuishouding

Voor het aspect 'water' wordt opgemerkt dat de wijziging van de bestemming plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing en verharding. De bebouwing zal in vierkante meters niet toenemen, waardoor de waterhuishoudkundige situatie neutraal blijft na komst van de twee bedrijven.

### *Provinciaal beleid*

In het kader van het POL 2014 zijn voor de locatie geen bijzondere eisen en/of belemmeringen gesteld ten aanzien van het aspect water. De locatie is niet gesitueerd in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens het POL. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

### *Waterschap Limburg*

Het plangebied is gesitueerd in het werkgebied van het voormalige Waterschap Roer en Overmaas. Per 1 januari 2017 is dit waterschap na een fusie opgegaan in het Waterschap Limburg.

Uit de leggerkaart Zuid Limburg (volgens de website van Waterschap Limburg) blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een aandachtsgebied en/of primaire watergangen. De Maasnielderbeek ligt ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 200 meter.

Afwatering van het gebied vindt plaats op de Maas. De stromingsrichting van het grondwater is overwegend noordwestelijk. Het grondwater bevindt zich volgens de uitgevoerde bodemonderzoeken naar schatting ter plaatse van de locatie op een diepte van circa 21 m+NAP. De hoogteligging van de locatie bedraagt circa 29 m+NAP. Op basis hiervan kan het grondwater op de onderzoekslocatie op een diepte van circa 8 m-mv verwacht worden.

### *Beleid gemeente Roermond*

Het beleid van de gemeente Roermond is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Bij nieuwbouw en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van het riool (droogweerafvoer). In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roermond eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Op deze locatie ligt geen gemeentelijke riolering. Afvalwater wordt geloosd middels een IBA (individuele behandeling afvalwater). Deze IBA's zijn afgestemd op een specifiek maximaal aantal gebruikers/hoeveelheid afvalwater. Eventuele ombouw/aanlegkosten van een gemeentelijke riolering komen ten laste van de initiatiefnemers.

Aan de basisprincipes van het waterbeleid van de gemeente en het waterschap zal worden blijven voldaan doordat er geen wijzigingen optreden als gevolg van de planontwikkeling.

Het plan hoeft niet te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor een verplichte watertoets.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water. Daarmee is aangetoond dat de waterhuishoudkundige waarden, zoals benoemd in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7.4.1 onder h, niet wijzigen c.q. niet onevenredig aangetast worden.

## **4.4. Archeologie**

Het plangebied wordt op basis van de beleidskaarten (RAAP-rapport 1741) behorend bij de Nota Archeologie 2011 van de gemeente Roermond aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting. De gebieden met deze waardering zijn doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Asenray" en worden beschermd door de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" van dit plan.

Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv en een onderzoekslocatie groter dan 100 m<sup>2</sup>, vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Vanwege het ontbreken van bouwplannen met bodemingrepen is een nadere toetsing van het aspect archeologie niet aan de orde.

Gezien het bovenstaande vormt dit aspect geen belemmering voor het wijzigingsplan.

## 4.5. Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied aangemerkt als buitengebied binnen de begrenzing van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een dorpskern. Binnen het plangebied bevinden zich geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

## 4.6. Flora en fauna

Voor het wijzigingsplan is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied. De bescherming van planten en dieren was in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze twee wetten zijn in 2017 vervangen door de Wet Natuurbescherming. De Nederlandse wet- en regelgeving geeft daarbij tevens invulling aan de Europese wet- en regelgeving, waaronder de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Voor het wijzigingsplan zijn de gebieds- en soortenbescherming relevant.

### Gebiedsbescherming:

#### ▪ *Natura 2000*

Het plangebied ligt op een afstand van 600 meter van Natura 2000-gebied De Meinweg. Door de aanwezigheid van het drukke Oosttangent en de stedelijke bebouwing op het bedrijventerrein Roerstreek-Heide is er reeds sprake van (geluids)verstoring op het Natura-2000-gebied. Het is niet te verwachten dat de vestiging van beide bedrijven zal leiden tot een negatief effect op de natuurwaarden in dit gebied gelet op de hoofdzakelijke opslagfunctie.



Figuur 15: Ligging plangebied t.o.v. natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland

### ▪ *Natuur Netwerk Nederland*

Het plangebied grenst ter plaatse van de Kloosterbaan aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN) in de vorm van de Bronsgroene landschapszone en de Goudgroene natuurzone. De bescherming van deze zones is vastgelegd in het POL 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 via de Beleidsregel natuurcompensatie. Door de voorgenomen ontwikkeling met de komst van twee opslagbedrijven worden geen wezenlijke kenmerken en waarden van deze zones aangetast. De beleidsregel natuurcompensatie is niet aan de orde.

### Soortenbescherming:

#### ▪ *Beschermde planten en dieren*

De gronden voor de planwijziging zijn reeds lange tijd in gebruik als bedrijfslocatie. Het plangebied bestaat uit een bebouwd terrein, dat in gebruik geweest is voor een constructiebedrijf. Door het huidige gebruik van het perceel is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten nihil. Het plangebied ligt in de stedelijke bebouwing, omsloten door verhardingen en wegen en grenst aan een drukke weg (Oosttangent). Het perceel is volledig verhard. Op het perceel is geen water aanwezig op. Op het perceel en in de omgeving zijn mogelijk algemeen voorkomende zoogdieren aanwezig.

Op het perceel is geen begroeiing aanwezig en ontbreken bomen of waterpartijen, zoals beken, sloten en poelen. Het huidige plangebied is tevens ongeschikt om te dienen als slaap- en of verblijfsplaats voor vogels en vleermuizen.

### Effecten

De wijziging van de bestemming vindt plaats binnen bestaande bebouwing en verharding. Verder onderzoek naar aanwezige natuurwaarden is derhalve niet noodzakelijk. In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de wetgeving is niet aan de orde.

Daarmee is aangetoond dat de landschappelijke en natuurwaardenwaarden zoals benoemd in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7.4.1 onder h niet wijzigen c.q. niet onevenredig aangetast worden.

## **4.7. Verkeer en parkeren**

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het motiveren van een mogelijk effect van een nieuw initiatief op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

### *Verkeersontsluiting*

De bereikbaarheid van beide bedrijven op het perceel Kloosterbaan 25 levert in de nieuwe situatie geen problemen op. De locatie is voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk vanaf de Kloosterbaan. Zowel het verhuisbedrijf als het bouwbedrijf maken gebruik van bestaande inritten van het voormalige constructiebedrijf.



Figuur 16: Inrit verhuisbedrijf



Figuur 17: Inrit bouwbedrijf

Beide bedrijven dienen aangemerkt te worden als arbeids- en bezoekersextensief. Vanwege de opslagfunctie van beide bedrijven zal er mogelijk sprake zijn van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Aangezien de werkzaamheden op locatie worden uitgevoerd is het extra verkeer beperkt tot het wegrijden en terugkeren van bedrijfsauto's.

### *Parkeren*

Een van de randvoorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid is dat er voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein conform Bijlage 3 van de regels van het vigerend bestemmingsplan. Het plangebied is gesitueerd in de zone "Restant bebouwde kom" volgens de nota.

De hoofdfunctie van beide bedrijven betreft "werken-bedrijf" voor opslag. Per 100 m<sup>2</sup> bvo geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats:

- Het verhuisbedrijf heeft een oppervlakte van circa 1.000 m<sup>2</sup> bvo in een bedrijfshal; hieruit resulteert een parkeerbehoefte van totaal 11 parkeerplaatsen. De bedrijfshal is zowel aan de voor- en achterzijde voorzien van een volledig verhard terrein, waarbij in de parkeerbehoefte zonder problemen voorzien kan worden.
- Het bouwbedrijf heeft een oppervlakte van circa 1.650 m<sup>2</sup> bvo verdeeld over twee hallen; hieruit resulteert een parkeerbehoefte van totaal 18 parkeerplaatsen. Het buitenterrein achter de inrit is van voldoende oppervlakte om in deze theoretische parkeerbehoefte te voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering opleveren.

## 4.8. Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat kabels en leidingen geen belemmering opleveren voor het wijzigingsplan.



## 4.9. Landschappelijke inpassing

In de wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.4.1) is onder i. opgenomen dat een goede landschappelijke inpassing verzekerd dient te zijn. Uit de beschrijving van de toekomstige situatie in paragraaf 2.3 is gebleken dat voor beide bedrijven er fysiek geen uitbreiding van bebouwing en/of wijziging van het buitenterrein zal plaatsvinden. De gebruikswijziging vindt geheel plaats binnen de bestaande bebouwing. De bouwregels uit artikel 7.2 van het vigerend bestemmingsplan blijven van toepassing. Tevens zal er geen buitenpandige opslag plaatsvinden.

Het verhuisbedrijf heeft aan de voorzijde (Kloosterbaan-Heidebaan) een bestaande groenstructuur in de vorm van struiken en sparren/dennenbomen. Aan de achterzijde (Heystertbaan) is een verwilderde groenstructuur aanwezig op percelen in eigendom bij de gemeente Roermond, welke afgeschermd wordt door een afrastering.



*Figuur 18: Groenstructuur voorzijde verhuisbedrijf*



*Figuur 19: Groenstructuur achterzijde verhuisbedrijf*

Het bouwbedrijf heeft alleen aan de Heystertbaan een bestaande groenvoorziening met het perceel van de woning Heystertbaan 58. Het bouwbedrijf wordt voor de rest omringd door de bestaande bebouwing van het verhuisbedrijf.



*Figuur 20: Groenstrook tussen bouwbedrijf en woning Heystertbaan 58*

Nu de gebruikswijziging in het geheel plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing, zonder af- of toename van de bebouwing, en het buitenterrein van structuur niet zal wijzigen, blijft het zicht op het bedrijfsperceel ongewijzigd t.o.v. het voormalige constructiebedrijf. De noodzaak van een landschappelijke inpassing is derhalve niet aanwezig. De bestaande groenvoorziening op de gemeentelijke eigendommen blijft gehandhaafd.

## HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

### 5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen bestaat uit het planologisch wijzigen van het adres Kloosterbaan 25 te Roermond van de bestemming “Bedrijf – Constructiebedrijf” naar een specifieke bedrijfsfunctie voor de vestiging van een verhuisbedrijf en een bouwbedrijf.

Het doel is een gewijzigd gebruik en het realiseren van de vestiging van beide bedrijven conform het principebesluit van het college van Burgemeester en Wethouders van Roermond d.d. 27 maart 2018 na het volgen van een wijzigingsprocedure artikel 3.6. Wro.

Aan de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders voor het perceel is in artikel 7.4.1. van het moederplan een aantal voorwaarden gesteld. In deze toelichting heeft de toets aan de randvoorwaarden plaatsgevonden.

### 5.2. Ruimtelijke hoofdopzet

Bij het plan is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het moederplan en het principebesluit van de gemeente Roermond d.d. 27 maart 2018 met de volgende uitgangspunten:

- Handhaven van het bouwblok conform het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Asenray”.
- Handhaven van de bestemming “Bedrijf” met een specifieke aanduiding “verhuisbedrijf” en “bouwbedrijf”.
- Het handhaven van de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” conform het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Asenray”.
- De bouwregels volgens artikel 7.2. van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Asenray” blijven van kracht.
- De aanduidingen “geluidzone - industrie” en “vrijwaringszone – weg 25 meter worden conform het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Asenray” gehandhaafd.

## HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

Het wijzigingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

### 6.1. Toelichting bij regels

Het voorliggende wijzigingsplan betreft een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, waarbij de regels van het moederplan "Buitengebied Asenray" primair in tact blijven. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken en kunnen als volgt toegelicht worden:

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Begrippen:

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

Wijze van meten:

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemmingen gegeven met twee bestemmingen:

- Artikel 3: Bedrijf

Het wijzigingsplan ziet specifiek op de vestiging van de twee bedrijven. Voor vestiging van andere bedrijvigheid is weer een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen, op basis waarvan in een concreet geval een afweging kan worden gemaakt welke bedrijfsvestiging wenselijk is.

- Artikel 4: Waarde - Archeologie

#### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan met acht artikelen.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

In bijlage 1 is de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

In bijlage 2 zijn de parkeernormen opgenomen.

De regels en de verbeelding regelen het gebruik van de gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing.

### 6.2. Toelichting bij verbeelding

De verbeelding is bekend onder nr. NL.IMRO.0957.BPW0000302-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen. De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen, waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Als ondergrond voor de verbeelding is een kadastrale kaart van de gemeente Roermond gebruikt met de opgegeven plangrenzen.

## HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

### 7.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

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 in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- 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.

Ten behoeve van de plankosten en het risico op planschade is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

In artikel 6.1 sub 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een planologische wijziging schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. In de anterieure overeenkomst is het aspect planschade vastgelegd, waarin bepaald is dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn.

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

### 7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen moet worden dat vanuit de directe omgeving van het plangebied tegen de planwijziging geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Door de invulling met twee bedrijven wordt leegstand van het bedrijfsobject voorkomen.

Aan de wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden de bestemming "Bedrijf – Constructiewerkplaats" te wijzigen is voldaan.

#### 7.2.1. Terinzagelegging

Het ontwerp "Wijzigingsplan Kloosterbaan 25" heeft vanaf 19 december 2018 tot en met 29 januari 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na de ter inzage termijn van zes weken heeft het College van burgemeester en wethouders van Roermond het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.

#### 7.2.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Met de provincie Limburg is geen vooroverleg gepleegd, omdat bij het plan geen provinciale belangen aan de orde zijn.

### 7.2.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het wijzigingsplan is verlopen via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN

*Bijlage 1:*

Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kloosterbaan 25 (deellocatie A)  
te Roermond, Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV onder rapportnummer 1096KRA/17/R1  
d.d. 14 februari 2018

*Bijlage 2:*

Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kloosterbaan 25 (deellocatie B)  
te Roermond, Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV onder rapportnummer 1096KRA/17/R2  
d.d. 14 februari 2018

*Bijlage 3:*

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord d.d.12 oktober 2018

*Bijlage 4:*

Verantwoordingdocument externe veiligheid wijziging bestemming Kloosterbaan 25 te  
Roermond, gemeente Roermond d.d. 9 november 2018