Bestemmingsplan

- Toelichting -

Rooswinkel

Gemeente Roermond

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Rooswinkel

Gemeente Roermond

IDN-nummer:	NL.IMRO.0957.BP00000323-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	25 april 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Het planvoornemen **9**

2.1 Historische ontwikkeling plangebied 9
2.2 Huidige situatie 9
2.3 Planvoornemen 11

Hoofdstuk 3 Beleid **17**

3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Regioniaal beleid 21
3.4 Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten **27**

4.1 Inleiding 27
4.2 Bodem 27
4.3 Geluid 29
4.4 Luchtkwaliteit 30
4.5 Bedrijven en milieuzonering 32
4.6 Externe veiligheid 33
4.7 Natuur 36
4.8 Water 39
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 43
4.10 Kabels en leidingen 45

Hoofdstuk 5 Juridische opzet **47**

5.1 Algemeen 47
5.2 Verbeelding 47
5.3 Planregels 47

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **51**

6.1 Inleiding 51
6.2 Economische en financiële uitvoerbaarheid 51
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51
6.4 Conclusie 52

Hoofdstuk 7 De procedure **53**

7.1 De te volgen procedure 53

7.2 Vooroverleg met instanties 53

7.3 Ontwerp en vaststelling 53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om bedrijventerrein Rooswinkel, gelegen ten zuiden van de Prins Bernhardstraat in Roermond, te herontwikkelen als woonlocatie. Met het planvoornemen worden 91 woningen gerealiseerd, bestaande uit 32 levensloopbestendige woningen en 59 appartementen verdeeld over 3 appartementencomplexen. Het (industrieel) gemeentelijk monument binnen het plangebied, in de vorm van de voormalig Kampinafabriek en kantoren (gebouwd na 1945) aan de straatzijde van de Prins Bernhardstraat, wordt behouden in de vorm van een appartementencomplex.

Momenteel rust op het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met bijbehorend bouwvlak en maatvoering, en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze bestemming is het qua gebruiks- en bouwmogelijkheden niet mogelijk om woningbouw mogelijk te maken. Er dient daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om het beoogde woningbouwproject mogelijk te maken, dat de planologisch-juridische basis biedt voor het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning(en). Deze toelichting voorziet in de ruimtelijke onderbouwing van dit bestemmingsplan, waarbij het planvoornemen beschreven wordt en getoetst wordt aan de geldende beleidskaders, milieu- en omgevingsapecten en economische en maatschappelijke haalbaarheid.

1.2 Ligging plangebied

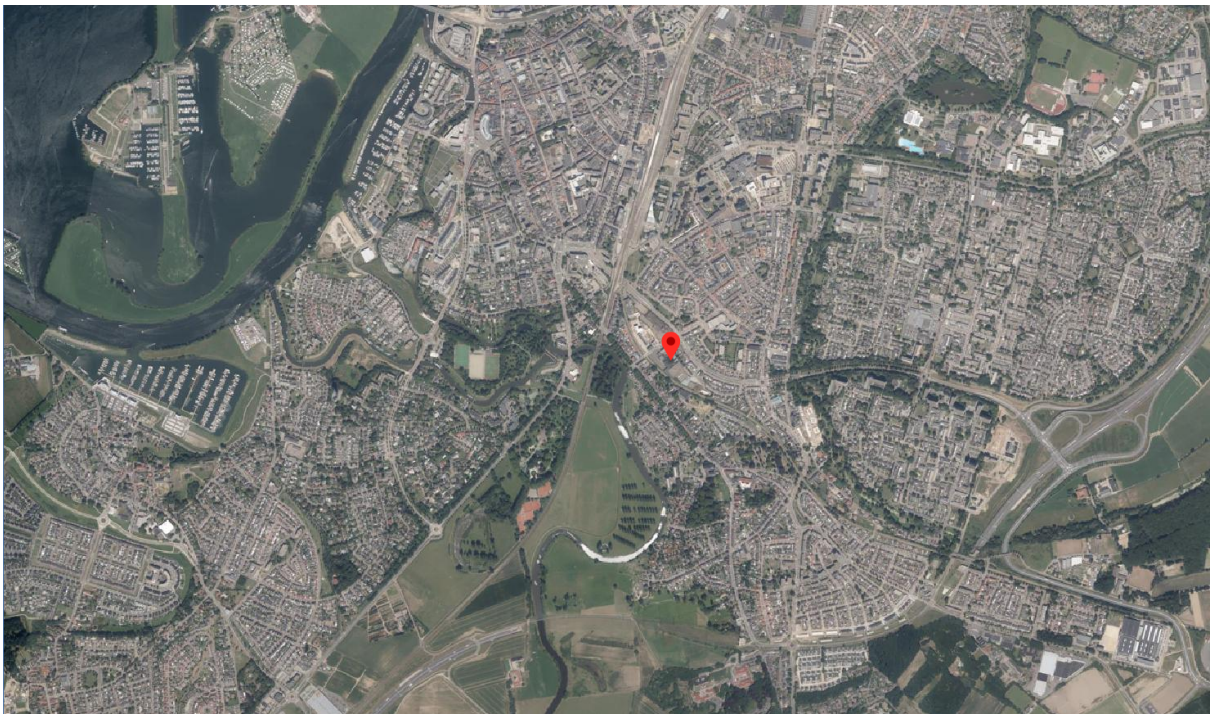
Het plangebied is centraal in het stedelijk gebied van Roermond gelegen, met op korte afstand het centrum van de kern. Tevens zijn de Roer en het spoor van de Ijzeren Rijn dichtbij de locatie gelegen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie B, perceelnummers 5413, 5713 (deels) en 6853. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 15.000 m^2.



Luchtfoto met kadastrale percelen en begrenzing plangebied (rood omkaderd)

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Prins Bernhardstraat. Aan de overzijde van deze weg zijn

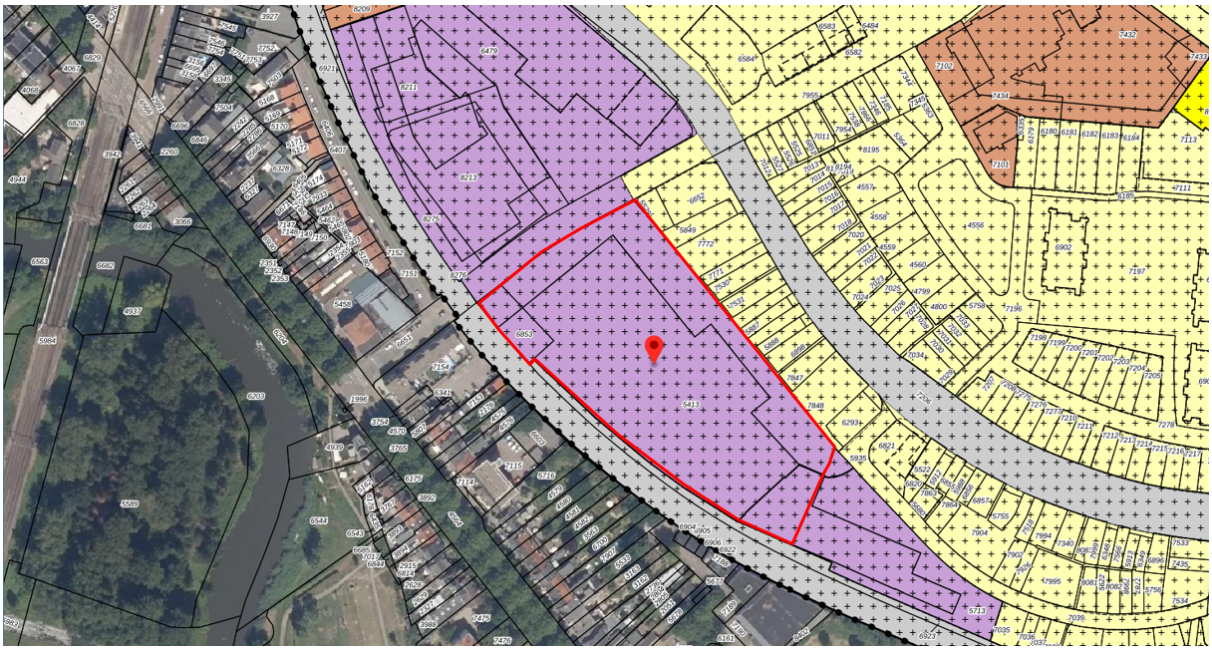
voormalig bedrijfslocatie Eiermijn en het campinaterrein getransformeerd tot woningbouwlocatie(s). Onderhavig planvoornemen sluit hierop aan. Ten noordoosten en zuidwesten van de locatie zijn woningen gelegen. Aan de noordoostzijde vormt deze woningbouw de 'buffer' tussen het plangebied en een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Roermond; de Koninginnelaan. Aan de zuidwestzijde ligt tussen het plangebied en de woningen nog het spoor van de Ijzeren Rijn. Aan de oostzijde van het plangebied blijft nog een 'restant' van het oorspronkelijk bedrijventerrein intact.



Luchfoto ligging plangebied in Roermond

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het geldende bestemmingsplan 'Roermondse Veld' (vastgesteld 30-10-2014) en is geheel onherroepelijk in werking. Op basis van dit bestemmingsplan is het gehele plangebied bestemd als 'Bedrijventerrein' met bijbehorend bouwvlak en maatvoeringsaanduiding (maximum goot-/bouwhoogte van 12 meter) in combinatie met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Binnen deze bedrijfsbestemming zijn uitsluitend bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten met bijbehorende voorziening toegestaan en is het qua gebruiks- en bouwmogelijkheden niet mogelijk om woningbouw mogelijk te maken. Daarnaast geldt niet ter plekke van alle voorziene woningen een bouwvlak. Er dient daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om het beoogde woningbouwproject planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen getoetst aan Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, natuur, water, archeologie en cultuurhistorie en kabels en leidingen getoetst aan het planvoornemen. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet toegelicht, waarna in hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk de uitvoerbaarheid en procedure van het plan beschreven worden.

Hoofdstuk 2 Het planvoornemen

2.1 Historische ontwikkeling plangebied

Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied geen deel uit maakt van de historische kern van Roermond. Uit kaartmateriaal uit 1806 blijkt dat het plangebied onbebouwd is en in gebruik als landbouwgrond. Het plangebied ligt aan de zuidelijke toegangsweg van de stad. Op een kadastrale kaart uit 1845 zijn het plangebied en omgeving aangeduid als 'In de Wolfs Keel'. Ook dan is het plangebied in gebruik als bouwland.

Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw vinden er grote veranderingen plaats. Vanaf 1938 wordt het terrein en de omgeving bebouwd. Gedurende de jaren daarna veranderd de bebouwing van het plangebied continu. Een aantal gebouwen wordt gesloopt en vervangen. De voorloper van de Prins Bernhardstraat, die al in kaartmateriaal van begin 19e eeuw is opgenomen, verandert in de jaren '40 van de vorige eeuw qua ligging. De weg wordt hiermee aangepast aan het nieuwe stratenplan van de stad. In de jaren '50 van de vorige eeuw is de huidige bebouwing ter plaatse van het plangebied gebouwd en is het terrein volledig verhard. Deze bebouwing met verharding staat er nog steeds, maar voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is hierom ook leegstaand.

Ten westen van het plangebied is de spoorlijn de Ijzeren Rijn gelegen, die de spoorlijn van Antwerpen (België) naar Mönchengladbach (Duitsland) vormt. De bouw van de Ijzeren Rijn is in 1869 gestart. In 1879 is de spoorlijn in gebruik genomen. In het begin reden er veel treinen op de Ijzeren Rijn. Als gevolg van de afsluiting voor Duits spoorverkeer in 1914 en de hoge doorvoertarieven voor Belgische goederen na de Eerste Wereldoorlog nam het gebruik echter af. Een deel van de spoorlijn is buiten gebruik, een groot deel wordt nog wel gebruikt voor vervoer van reizigers en goederen. Ter hoogte van het plangebied is de Ijzeren Rijn buiten gebruik.

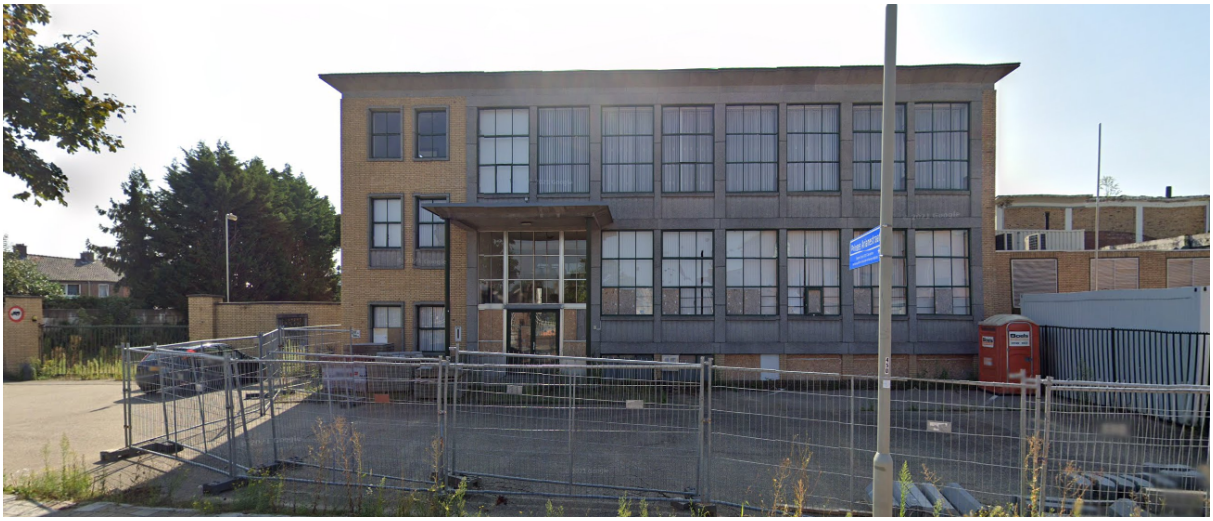
Ten oosten van het plangebied is zoals gezegd een van de belangrijkste invalswegen van Roermond gelegen, de Koninginnelaan. Eind jaren '70 lag deze nog niet waar deze nu ligt.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied en omgeving maken deel uit van het stedelijk gebied. In het verleden was het plangebied in gebruik als bedrijventerrein, waar parkeren op eigen terrein was voorzien. Momenteel staat de bebouwing leeg, omdat het voor bedrijven niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is het eigenlijk ook niet meer wenselijk dat de bedrijfsbebouwing als zodanig in gebruik genomen wordt om zodoende eventuele overlast op de (woon) omgeving te voorkomen. Een bijzonder element binnen het plangebied, dat behoudenswaardig is, is het gemeentelijk monument in de vorm van de voormalig Kampinafabriek met kantoren (gebouwd voor 1945).

Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn woonlocaties met lintbebouwing (Koninginnelaan en Kapellerlaan) gesitueerd. De bebouwing aan de Koninginnelaan betreft projectmatige woningen in twee bouwlagen met kap. De bebouwing aan de Kappellerlaan heeft daarentegen een gedifferentieerde verschijningsvorm qua architectuur, bouwmassa, goot-/bouwhoogte en kapvorm. Tevens is sprake van verschillende functies in de omgeving, zoals wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn aan de overzijde van de Prins Bernhardstraat de locaties Eiermijn en Campinaterrein (recentelijk) in ontwikkeling als woonlocatie.

Aan de zuidwestelijke zijde is een buiten werking getreden spoorlijn Ijzeren Rijn gelegen, met op grotere afstand de rivier de Roer.



Gemeentelijk monument binnen het plangebied



Obliek plangebied



Aanzicht plangebied ter hoogte van ontsluiting aan Prins Bernhardstraat



Profiel Prins Bernhardstraat ter hoogte van plangebied(rechts) en woningbouwontwikkeling Eiermijn (links)

2.3 Planvoornemen

2.3.1 Algemeen

De toekomstige inrichting van het plangebied met woningbouw is in nauw overleg met de gemeente Roermond tot stand gekomen. Dit heeft geresulteerd in een door de gemeente goedgekeurd stedenbouwkundig plan, dat als basis dient voor onderhavig bestemmingsplan. Binnen de marges van de regels van dit bestemmingsplan kan de inrichting van het plangebied wijzigen. Het planvoornemen zoals hierna nader beschreven en gevisualiseerd dient als uitgangspunt.

Hierna wordt eerst ingegaan op de mogelijk te bouwen woningen binnen het plangebied. Daarna komen het groenplan, de ontsluiting en parkeren aan bod.

2.3.2 Woningbouw

Het planvoornemen bestaat om een voormalig bedrijventerrein te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Met het voornemen worden 90 woningen gerealiseerd, waarvan 32 levensloopbestendige woningen betreffen en 58 appartementen verdeeld over 3 appartementencomplexen met respectievelijk 6, 24 en 28 appartementen.

Met het planvoornemen wordt het gemeentelijk monument in de vorm van de voormalig Kampinafabriek en kantoren (gebouwd voor 1945) binnen het plangebied behouden. Hierin worden 6 appartementen voorzien. Dit betreft uitsluitend een interne verbouwing. De uiterlijke verschijningsvorm van dit gemeentelijke monument blijft ongewijzigd.

Aan de zijde van de Prins Bernhardstraat worden de appartementen in een twee-, drie- en vierlaags appartementencomplex gerealiseerd. De overige eenlaagse levensloopbestendige woningen geven invulling aan de rest van het plangebied. Deze woningen zorgen aan de noordoost- en oostzijde voor een geleidelijke overgang naar de aangrenzende bebouwing. Het plangebied wordt via twee insteken met een lusvormige infrastructuur ontsloten op de Prins Bernhardstraat. Deze lusvormige ontsluiting is éénrichtingsverkeer waarbij de 'tussenverbinding' twee richtingen is. Tevens wordt voorzien in de bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorziening en voorzieningen voor de opvang van hemelwater.



Stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 1)

In het gemeentelijk monument wordt appartementenblok 01, paars aangeduid op voorgaande verbeelding, gerealiseerd. Dit betreft een tweelaags appartementencomplex, in de bestaande bebouwing van het gemeentelijk monument, waar 6 appartementen gerealiseerd zullen worden met een totaal BVO van 584 m^2. De verschijningsvorm en architectuur van deze bebouwing blijft ongewijzigd en daardoor behouden. Ten oosten hiervan, schuin achter het gemeentelijk monument, wordt het drie-/vierlaagse appartementenblok 02 gerealiseerd, dat met een totaal BVO van 2001 m^2 bestaat uit 24 appartementen. Naast het gemeentelijk monument aan de Prins Bernardstraat het drie-/vierlaagse appartementenblok 03 gelegen, dat met een totaal BVO van 2400 m^2 ruimte biedt voor 28 appartementen. Rondom deze appartementencomplexen wordt voorzien in de groene aankleding en benodigde parkeervoorziening. Hierdoor krijg het plangebied aan deze zijde, vanaf de Prins Bernhardstraat een open karakter.

De 32 eenlaagse grondgebonden twee-onder-een-kapwoningen kenmerken de rest van de toekomstige bebouwing binnen het plangebied.

2.3.3 Groenplan

Binnen het plangebied is in de huidige situatie weinig groen aanwezig. Het terrein is momenteel volledig verhard. Aan de noordoostelijke zijde vormt de incidentele begroeiïng en bomen in combinatie met een betonblokken erfafscheiding de scheiding tussen het bedrijventerrein en de aanliggende woonfunctie. Met het voornemen worden de begroeiïng, bomen en betonnen erfafscheiding verwijderd om ruimte te maken voor twee-onder-een-kapwoningen met tuin. De tuinen van de nieuwe woningen grenzen hier dan ~~rechtstreeks~~ aan de tuinen van de bestaande aangrenzende woningen aan de Koninginnelaan. Er wordt een uniforme groene erfafscheiding geplaatst met het brandpad aan de tuinen van de achterburen.

In de toekomstige situatie zal als 'begeleiding' van de infrastructuur voorzien worden in de aanplant van bomenrijen in het straatprofiel. Daarnaast wordt op verschillende plekken rondom parkeerplaatsen in het plangebied groen gerealiseerd. Dit zal veelal plaatsvinden in de vorm van bomen. Daarnaast worden op locatie eveneens groenvoorzieningen gerealiseerd, ter bevordering van de waterinfiltratie én de groene uitstraling van het plangebied. Hieronder worden hiervan impressies gegeven.

2.3.4 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied zal via een lusvormige ontsluitingstructuur met éénrichtingsverkeer vanuit de Prins Bernhardstraat bereikbaar zijn. Alleen de 'tussenverbinding' is twee richtingen. De ontsluiting (ingang) van het plangebied zal via de eenrichtingsweg aan de zuidzijde van het plangebied plaatsvinden. De uitgang is voorzien ten noorden van het gemeentelijk monument.

De parkeernorm van onderhavig planvoornemen is berekend op basis van de Nota Parkeernormen 2021 van gemeente Roermond, zoals de gemeente deze voor herontwikkelingslocaties hanteert. Het plangebied maakt, op basis van de gebiedsindeling onderdeel uit van Roermondsveld en wordt aangeduid als rest bebouwde kom. De woningen betreffen woningen in de categorie woning, twee-onder-een-kap. Hiervoor geldt een maximale parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning op basis van de Nota Parkeernormen 2021 en op basis van de CROW een maximale verkeersgeneratie van 8,0 per woning per etmaal. De appartementen betreffen woningen in de categorie appartement, tussen 60 en 100 m^2. Hiervoor geldt een maximale parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning op basis van de Nota Parkeernormen 2021 en op basis van de CROW een maximale verkeersgeneratie van 5,8 per woning per etmaal.

Voor de 32 twee-onder-een-kapwoningen geldt een totale maximale parkeerbehoefte van 64 parkeerplaatsen (32 x 2,0). Voor de 58 appartementen geldt een totale maximale parkeerbehoefte van 87 parkeerplaatsen (58 x 1,5). Dit betekent een totale maximale parkeerbehoefte van 151 parkeerplaatsen.

Met het planvoornemen worden 106 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Bij de eenlaagse levensloopbestendige woningen wordt voor 25 woningen door de aanwezigheid een oprit (twee parkeervakken) bij de woningen parkeren (deels) op eigen terrein gerealiseerd. Dit betreffen 50 parkeerplaatsen op eigen terrein. Een parkeerplaats op eigen terrein krijgt op basis van de Nota parkeernormen 2021 een andere waardering dan parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Voor een dubbele oprit zonder garage, zoals in onderhavig planvoornemen gerealiseerd zal worden, geldt een berekeningsaantal van 1,7 parkeerplaatsen in plaats van de feitelijke 2 parkeerplaatsen. Hiervoor geldt dat de oprit minimaal 5 meter diep moet zijn, waar bij de civieltechnische uitwerking van de infrastructuur aan wordt voldaan. Dit levert een berekeningsaantal van 42 parkeerplaatsen (50 x1,7) op eigen terrein op. De parkeerbehoefte van de overige 7 woningen en appartementen wordt in de openbare ruimte opgevangen. In de openbare ruimte wordt in de parkeerbehoefte voorzien door de aanleg van haakse en parallelle parkeervakken. In totaal worden met het planvoornemen 148 parkeerplaatsen (106 + 42) gerealiseerd.

Hiermee is er sprake van een klein te kort van 3 parkeerplaatsen. Dit kleine te kort wordt acceptabel geacht, gelet op het inleveren van ruimtelijke kwaliteit en groen in de nieuwe woonbuur, als deze 3 extra parkeerplaatsen wel zouden worden aangelegd.

Met het planvoornemen zal naar verwachting sprake zijn van een verkeersgeneratie van 594,4 verkeersbewegingen ((32 x 8,0) + (58 x 5,8). Aangezien voorheen binnen het plangebied een bedrijf was gevestigd met de nodige verkeersaantrekkende werking, waaronder vrachtverkeer, zal de verkeerssituatie ter plaatse verbeteren. Echter om de afwikkeling van het verkeer vanuit het plangebied te regelen is het plangebied via twee wegen ontsloten aan de Prins Bernhardstraat. De Prins Bernhardstraat is met de ontwikkeling van woningbouwlocaties Eiermijn en Campinaterrein, aan de overzijde van het plangebied, reeds aangepast aan de toekomstige verkeersintensiteit. Hiermee kan de maximale verkeersgeneratie ten gevolge van onderhavig planvoornemen in voldoende mate worden afgewikkeld.



Parkeerplan conform planvoornemen

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die op 1 januari 2023 in werking treedt. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- Beperken van klimaatverandering
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO_2-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen bestaat om een voormalig bedrijventerrein te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Met het voornemen worden 91 woningen gerealiseerd, bestaande uit 32 levensloopbestendige woningen en 59 appartementen verdeeld over 3 appartementencomplexen. Het voorgenomen initiatief is in lijn met de nationale omgevingsvisie en draagt zorg voor de uitbreiding van de woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Met de realisatie van verschillende woonvormen binnen één plangebied, wordt er gezorgd voor een menging van doelgroepen. Bij de planvorming wordt rekening

gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
3. grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. Elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Gevolg planvoornemen

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. De Barro en het Rarro hebben dan ook geen consequenties voor onderhavig planvoornemen en vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Het Bro stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen en omgevingsvergunning (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening) die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

De Ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan c.q. omgevingsvergunning een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting/ruimtelijke onderbouwing een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting/ruimtelijke onderbouwing, aanvullend op de beschrijving van de behoefte, tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Wanneer sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de toelichting van het bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

Het planvoornemen voorziet in een woonontwikkeling van 91 woningen. Hierdoor kan gezien het aantal woningen gesteld worden dat er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. De behoefte voor de woningen dient daarom onderbouwd te worden in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Met de realisatie wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte, namelijk levensloopbestendige woningen en gelijkvloerse appartementen voor ouderen.

De locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied van de kern Roermond, waardoor er sprake is van een inbreidingslocatie, waar de herontwikkeling van een bestaande verouderde bedrijfsbebouwing plaatsvindt. Een extra motivatie is dan ook niet aan de orde vanwege de ligging binnen het stedelijk gebied.

Gevolg planvoornemen

Er bestaat in de regio zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan de woningen waarin onderhavige ontwikkeling voorziet. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 is aangegeven dat er in de toekomst een stijgende vraag naar levensloopbestendige woningen en gelijkvloerse appartementen zal blijven bestaan. Tevens is in voorliggend geval sprake van een inbreidingslocatie en transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering voor de (woon)omgeving. Daarnaast zijn de woningen regionaal afgestemd en passend bevonden.

Het toevoegen van appartementen binnen het plangebied past binnen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 - 2025. Met het realiseren van een plan met zowel appartementen als grondgebonden woningen, in de huur/koop sector, wordt hieraan invulling gegeven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden. Het plangebied ligt binnen de aanduiding Stedelijk gebied.

In de visie geeft de provincie aan hoe ze wil inspelen op de belangrijkste hoofdopgaven voor de komende jaren:

- het realiseren van een aantrekkelijke, sociale gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk/bebouwd gebied als het landelijk gebied;
- een toekomstbestendige innovatieve en duurzame economie en landbouwtransitie;
- klimaatadaptatie en energietransitie.

Daarbij hanteert de provincie een aantal Limburgse principes

- streven naar een inclusieve gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers en er is dus ruimte voor maatwerk;
- Meer stad, meer land. Variatie in gebieden moet gekoesterd worden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukke stedelijke gebieden ontwikkeld;

- Zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Inzetten op sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar volgende generaties (voorzorgsbeginsel).

Op basis van deze principes is vervolgens een aantal provinciale belangen gedefinieerd, waaronder ook voor wonen: de provincie Limburg streeft naar een woning voorraad die aansluit bij de eisen en wensen van nu en de toekomst. De woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kan een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen worden voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.

Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, wordt op wijk- / buurtniveau de juiste verbindingen gelegd tussen sociale en fysieke woonopgaven (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie. Met het voornemen worden 91 woningen gerealiseerd, waarvan 32 eenlaagse levensloopbestendige woningen betreffen en 59 gelijkvloerse appartementen, verdeeld over 3 appartementencomplexen. Met deze herontwikkeling wordt een nieuwe aantrekkelijke, sociale en veilige leefomgeving gerealiseerd.

Door de woningen gasloos te realiseren, wordt bijgedragen aan de energietransitie. De realisatie van 91 woningen zorgt voor een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Dergelijke ontwikkelingen dienen bij uitstek gerealiseerd te worden binnen het stedelijk gebied en het stedelijk centrumgebied. Als gevolg van de ontwikkeling vindt tevens een kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving plaats door de sanering van de bedrijfslocatie. Het gemeentelijk monument wordt hierin hergebruikt en nieuw leven in geblazen. Gelet op voorstaande past de ontwikkeling binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de POVI.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

Gevolg planvoornemen

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Het planvoornemen voorziet in een nieuwe woonontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een voormalige bedrijventerrein herontwikkeld wordt tot woonlocatie.

De Omgevingsverordening stelt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6 , tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan dit artikel vindt plaats in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting.

Tevens is artikel 2.2.3 van toepassing. In het artikel 'Herbenutting leegstaande monumentale en

beeldbepalende gebouwen' wordt aangegeven dat bij een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) eerst de mogelijkheid bekeken dient te worden om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen. Voorliggend geval betreft een gemeentelijk monument in de vorm van een voormalig Kampinafabriek en kantoren (gebouwd voor 1945) dat ingepast wordt in de woningbouwlocatie en waar een nieuwe functie in vorm van wonen wordt ondergebracht. Er wordt daarmee voldaan aan dit artikel.

Met betrekking tot artikel 2.4.2 'Wonen' kan het volgende worden opgemerkt: het plan voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de POVI (zie paragraaf 3.2.1). De behoefte aan de boogde woningen is aangetoond, is regionaal afgestemd en past binnen de regionale afspraken die daarover zijn gemaakt (zie paragraaf 3.3.1). Het plan is opgenomen in de provinciale capaciteitsmonitor. Gelet op de behoefte is de verwachting dat het plan binnen een termijn van 5 jaar zal worden gerealiseerd.

Hiermee is het planvoornemen passend binnen de omgevingsverordening Limburg.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is ook een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Deze nieuwe omgevingsverordening is door Gedeputeerde Staten op 17 december 2021, maar treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking.

Hoewel de nieuwe omgevingsverordening hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijke gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeente op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwining en huisverstingsnormen voor internationale werknemers.

Gevolg planvoornemen

De herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein naar een woningbouwlocatie ligt binnen het stedelijk gebied. Daarbinnen zijn voor dit planvoornemen geen relevante wijzigingen op de omgevingsverordening Limburg 2014 voorzien. Voorliggend planvoornemen is dan ook passen binnen de nieuwe omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regioniaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2022-2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weer) hebben de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 -2021 geactualiseerd. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2022 tot en met 2025 en deze structuurvisie geeft een doorkijk op de verwachte behoefte tot 2030.

Het aantal inwoners in Roermond bedraagt op 1-1-2023 ruim 60.000, dat is een stijging van ca. 2.200 personen vanaf 2018. Op basis van bevolkingsprognose (Etil, 2021), groeit het aantal inwoners verder tot 62.800 in 2040. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Het aantal huishoudens in Roermond neemt vanaf 1-1-2021 tot de huishoudentop (2043) toe met 3.244. In de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 is ook de ambitie uitgesproken om -aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening houden met de in 2021 en 2022 gerealiseerde woningen is de benodigde planvoorraad dan 2.933-3.058 woningen per 1 januari 2023.

In de Woondeal Limburg is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de

periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent een extra benodigde planvoorraad van ten minste 300, waarmee een planvoorraad van ca. 3.200 tot 3.400 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2023 bedraagt 3.105, inclusief voorliggend plan. Daarmee past dit plan in de geldende kwantitatieve kaders.

Gevolgen planvoornemen

Het plan voorziet in 58 appartementen en 32 grondgebonden nultredewoningen. Van de 58 appartementen zijn er 52 die in de categorie betaalbare koop worden gerealiseerd. Van de 32 nultredewoningen worden er 29 gerealiseerd in de betaalbare koop. In totaal vallen 81 van de 90 woningen in de betaalbare categorie.

Onderhavige woningbouwlocatie is opgenomen op de planvoorraadlijst (per 1 januari 2023). De regionale afstemming op basis van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 heeft plaatsgevonden op 5 april 2022. Het plan is ook opgenomen in de plancapaciteitsmonitor Limburg.

Daarnaast voorzien de woningen ook in een (lokale) kwalitatieve behoefte en dragen daardoor bij aan een evenwichtige woningvoorraad. De levensloopbestendige woningen sluiten aan bij de behoefte aan (grondgebonden) 0-tredewoningen. In het segment grondgebonden 0-tredewoningen is nog steeds sprake van een tekort. Op basis van het woningmarktonderzoek uit 2018, dat de basis vormt van de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025, is dit tekort tenminste 1.100 woningen groot per 2018. Rekening houdend met de in 2018 tot en met 2022 gerealiseerde woningen (160) en de bestaande planvoorraad van ca. 590 (waaronder voorliggend plan) bestaat er nog een aanzienlijk tekort van 350.

De uit het woningmarktonderzoek naar voren gekomen behoefte aan appartementen met lift voor de gemeente (1.700) kan door de extra groei van het aantal huishoudens op basis van de huishoudenprognose in dezelfde verhouding worden opgehoogd tot ca. 2.325 appartementen met lift, gemeten vanaf 1 januari 2018. Er zijn in de periode 2018 tot en met 2022 500 appartementen met lift gerealiseerd, waarmee een behoefte van ca 1.825 resteert. Van de in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 opgenomen extra ambitie van 193-318 zal ook nog een deel appartementen met lift betreffen en ook moet rekening gehouden worden met extra plancapaciteit vanwege onzekerheden. De benodigde planvoorraad per 1 januari 2023 komt dan hoger uit dan de bovengenoemde 1.825. Per 1 januari 2023 is er een plancapaciteit van ca. 1.700 appartementen met lift beschikbaar, inclusief voorliggend plan. Daarmee passen de in het plan opgenomen 58 appartementen in het kwalitatieve kader.

De gelijkvloerse appartementen zijn met name bedoeld voor de doelgroep senioren die kleiner wil gaan wonen. Door de vergrijzing is deze doelgroep (relatief) groot waardoor de vraag naar dergelijke appartementen ook groot is. Door de ligging van het plangebied op korte afstand (< 1 km) van het centrum zijn de (winkel)voorzieningen op loopafstand gelegen. Dit maakt deze locatie aantrekkelijk voor ouderen. Door de woningen toekomstbestendig te maken en in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad te voorzien wordt invulling gegeven aan ambities binnen de visie. De transformatie van het gemeentelijk monument tot woonbebouwing, en de herstructurering van de huidige kwaliteitsarme bebouwing, wordt tevens invulling gegeven aan de visie.

Naast typologie is de betaalbaarheid belangrijk. Volgens de Woondeal Limburg wordt gestreefd naar een aandeel van 2/3 betaalbare woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030

Op 22 december 2016 is de Toekomstvisie Roermond 2030 door de gemeenteraad vastgesteld. De toekomstvisie is in een interactief proces met burgers en bedrijven in Roermond tot stand gekomen. In de Toekomstvisie Roermond 2030 staan drie rode draden centraal. In 2030 moet Roermond een stad zijn van ontmoeten (1), verbinden (2) en samenwerken (3). Deze rode draden lopen dwars door de verschillende thema's heen die in de toekomstvisie worden benoemd. De rode draden zijn op basis van een constatering van (maatschappelijke) trends tot stand gekomen.

In de eerste plaats worden de verschillen in de samenleving groter. Dat gaat allereerst over sociaaleconomische verschillen. Internationaal gezien is de ongelijkheid in inkomen relatief klein in Nederland. Maar bepaalde mensen hebben over de afgelopen tien jaar een minder gunstige inkomensontwikkeling gehad dan anderen. Het aantal kwetsbare mensen in de samenleving is de afgelopen jaren toegenomen. Daarnaast ontstaan ook sociaal-culturele verschillen, omdat mensen van verschillend opleidingsniveau, verschillende afkomst of leeftijd groepen vormen. Door de inwoners van Roermond is aandacht gevraagd voor het verbinden van deze groepen.

Een tweede trend is het toegenomen organiserend vermogen van de samenleving, wellicht ingegeven door het vormen van groepen gelijkgestemden. Maatschappelijke initiatieven worden belangrijker in een samenleving waar steeds meer nadruk komt te liggen op zelfredzaamheid en zelforganisatie. Het is een uitdaging om nieuwe mensen te betrekken bij initiatieven en te enthousiasmeren om een actieve rol op te pakken. Ontmoeting en verbinding zijn zodoende cruciale ingrediënten van maatschappelijke initiatieven.

Daarnaast is een goede samenwerking tussen maatschappelijke initiatieven en professionele partijen in de stad, waaronder de gemeente, onontbeerlijk.

In de economie groeit het belang van beleving en innovatie. Steeds sterker komt de nadruk te liggen op beleving van een product of dienst, dan het product of de dienst zelf. Om de concurrentie voor te blijven zetten producenten en winkels in op beleving en datzelfde geldt voor winkelgebieden. Een centrale rol in beleving is weggelegd voor ontmoeting. Een beleving krijgt pas echt waarde als je deze kan delen.

Tot slot is de samenleving door de toegenomen beschikbaarheid van informatie en social media getransformeerd in een netwerksamenleving. Dat vraagt een andere rol van de gemeente. Het is niet langer zo dat een gemeente van bovenaf, met enkele grote andere partijen, de ontwikkeling van de stad kan bepalen. De toekomst van Roermond wordt gemaakt door een veelheid aan partijen en in de eerste plaats door de inwoners van Roermond zelf. Samenwerken is daarin cruciaal.

Inwoners en partners in de stad kozen vijf thema's die zij voor de nabije toekomst het belangrijkst vinden en die in hun ogen centraal zouden moeten staan in de toekomstvisie:

- Thema 1: Een thuis voor de jeugd.
- Thema 2: Stad die je actief houdt.
- Thema 3: Roermond zorg(t) voor elkaar.
- Thema 4: Stad van retail, leisure en industrie.
- Thema 5: Historische binnenstad aan het water.

Gevolg planvoornemen

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij hetgeen dat wordt nagestreefd in de Toekomstvisie van Roermond. Hiermee is dit bestemmingsplan niet in strijd met bovenstaand beleid.

3.4.2 Groenvisie Roermond 2016

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Roermond de Groenvisie Roermond vastgesteld.

De gemeente Roermond heeft veel stenige stedelijke omgevingen met wanden en daken die getransformeerd kunnen worden naar groen en ziet daar een mooie uitdaging. Roermond heeft de ambitie om dé groene architectuurstad te worden. Om dit te bereiken worden in de Groenvisie kansen benoemd en inspirerende voorbeelden gegeven voor groene architectuur, waarbij de gemeente het voortouw neemt met strategische groenprojecten. De koppeling tussen groen en architectuur vraagt om een zorgvuldige afstemming, bouwkundig en communicatief. Elke situatie is anders en dat daagt uit tot verrassende en innovatieve oplossingen.

Tegelijkertijd zet de Groenvisie in op duurzame groenstructuren voor de openbare ruimte. Groenstructuren die aantrekkelijk zijn en zo robuust dat ze voor lange tijd bijdragen aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. De gemeente wil de landschappelijke structuren herkenbaar maken in de stad en meer bomen krijgen de kans om monumentaal te worden. De gemeente gaat voor een ecologisch waardevolle, klimaat- en ziektebestendige openbare groenstructuur die klaar is voor de toekomst. Om de ambitie voor de groene buitenruimte waar te maken, zijn spelregels opgesteld; toetsingscriteria voor kwaliteit. Deze spelregels zijn noodzakelijk om richting te kunnen geven aan nieuwe ontwikkelingen en het in stand houden van het huidige openbaar groen. Goede spelregels zorgen er ook voor dat de beschikbare financiële middelen gerichter ingezet kunnen worden.

Gevolg planvoornemen

Met de herontwikkeling van een voormalig en verouderd bedrijventerrein naar een hoogwaardige woningbouwlocatie wordt op locatie een aanzienlijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. In de huidige situatie is het plangebied vrijwel geheel verhard. Met het planvoornemen zal, zoals tevens opgenomen in het groenplan in paragraaf 2.3.3, de totale verharding binnen het plangebied afnemen door de realisatie van groenvoorzieningen in combinatie met de aanplant van bomen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambities uit de Groenvisie Roermond 2016.

3.4.3 Nota Parkeernormen 2021

In oktober 2021 wordt de Nota Parkeernormen 2021 vastgesteld. Deze betreft een actualisatie van de Nota Parkeernormen 2014. Het doel van de nota blijft om voldoende parkeerplaatsen op de juiste locaties in de stad te realiseren.

Het parkeerbeleid van de gemeente Roermond vormt zowel een volgend als een sturend beleid. Met een sturend beleid wil de gemeente het selectief gebruik van de auto bevorderen.

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

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte/normen is afhankelijk van de locatie, het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoersbewijzen onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en de zone waarin de voorziening gelegen is. In de kern van Roermond worden drie zones onderscheiden:

- Centrum;
- Schil;
- Restant bebouwde kom.

Gevolg planvoornemen

Voor het plangebied gelden de normen uit de categorie 'schil'. De parkeernormen uit de parkeernota zijn

verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Zie ook paragraaf 2.3.4 waar wordt ingegaan op het aspect parkeren en het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Door de parkeernormen aan de planregels te koppelen is de intentie van de hiervoor genoemde nota geborgd en zodoende geeft het plan invulling aan deze nota.

3.4.4 Duurzaamheidsvisie

De transitie naar een duurzamere samenleving is van groot belang, niet alleen nu maar ook voor de toekomstige generaties. Deze duurzaamheidsvisie is, met name door de breedte, niet los te zien van andere gemeentelijke beleidsvelden en visies. Dit komt onder andere naar voren in de themakeuze. Zo liggen er hele duidelijke verbanden met de Mobiliteitsvisie, de op 22 december 2016 vastgestelde Toekomstvisie en Groenvisie en in het sociale domein bijvoorbeeld de Welzijnsvisie. Deze koppelingen waarborgen daarmee de integraliteit.

De duurzaamheidsvisie gaat in op een zestal thema's:

- Economie en ondernemerschap;
- ruimte, wonen en bouwen;
- verkeer en mobiliteit;
- grondstoffen en afval;
- milieu, energie en water;
- participatie en sociale duurzaamheid.
- Doelstellingen op het gebied van 'wonen'

De beschikbare ruimte in Roermond wordt efficiënt en duurzaam gebruikt. De kwaliteit van de ruimte wordt verhoogd, wat wil zeggen dat Roermond inzet op een toegankelijke en bruikbare buitenruimte voor een breed spectrum aan doelgroepen. In Roermond worden vanaf 2020 alleen nog maar bouwplannen ontwikkeld die energieneutraal zijn maar bij voorkeur Nul op de Meter (No)M.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen bestaat om een voormalig bedrijventerrein te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Met het voornemen worden 90 woningen gerealiseerd, waarvan 32 eenlaagse levensloopbestendige woningen betreffen en 58 appartementen. Alle deze woningen zullen duurzaam worden gerealiseerd.

In voorliggend geval zullen de woningen voldoen aan de BENG normen. De woningen worden gasloos opgeleverd en zullen worden voorzien van zonnepanelen.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Het is van belang dat het planvoornemen plaatsvindt binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in. Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling.

4.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

In dat kader is door Inpijn Blokpoel ingenieurs een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (rapportnummer 14P003591, d.d. 17 januari 2022, Bijlage 2) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken.

Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied, met uitzondering van deellocatie ‘afgewerkte olietank’, doorgaans maximaal lichte verhogingen worden gemeten. Deze zullen een toekomstige bestemmingswijziging niet belemmeren.

Nader onderzoek op een aantal deelgebieden is echter wél aan de orde. Het gaat dan om:

- in kaart brengen olieverontreiniging ondergrond deelgebied ‘afgewerkte olietank’;
- onderzoek zware metalen rond B105/106 (na sloop);
- onderzoek asbest puin(houdende) bodemlagen, onder de verharding op het noordelijke en westelijke buitenterrein.

De constatering dat enkele gemeten gehaltes de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag binnen het plangebied worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden of bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten het plangebied dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Sterk verontreinigde grond, of grond met gehalten > klassegrens ‘industrie’ is niet toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Op basis van bovenstaande is binnen het plangebied aanvullend onderzoek nodig. In dat kader is door Inpijn Blokpoel ingenieurs een verkennend asbest en nader bodemonderzoek (rapportnummer 14P003591, d.d. 11 juli 2022, Bijlage 3) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken.

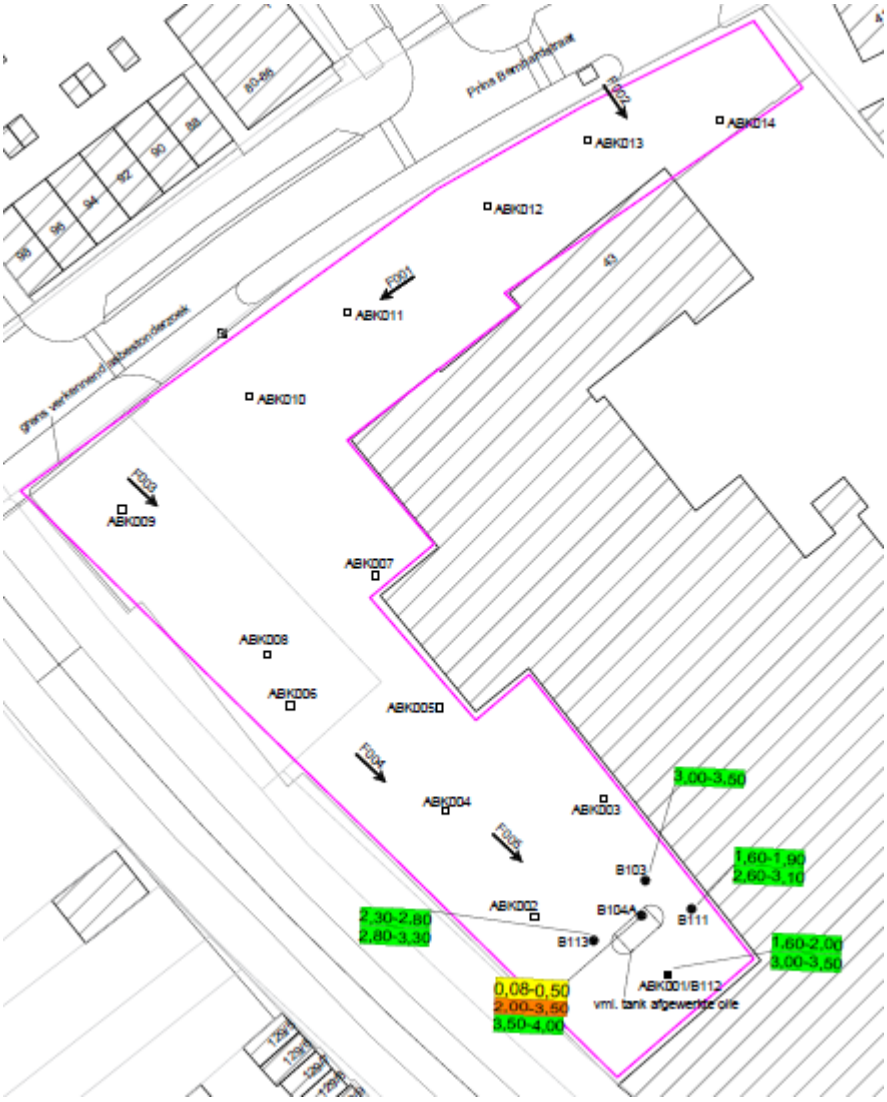
Asbest bodemonderzoek

Uit de resultaten van het asbest bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest (boven de detectiegrens) is aangetroffen. De hypothese ‘asbestverdacht’ dient met betrekking tot het plangebied te worden verworpen.

Nader bodemonderzoek minerale olie

In het eerder uitgevoerde verkennende bodemonderzoek is destijds in de ondergrond van de boring B104 een sterke verhoging met minerale olie aangetroffen.

Na het uitvoeren van aanvullende boringen en analysen blijkt dat (enkel) in de boring B104(a), in een laagdikte van circa 0,3 meter, sterk verhoogde gehalten minerale olie worden gemeten. In de overige inkaderende boringen zijn maximaal lichte verhogingen gemeten. De totale hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt ingeschat op maximaal 10 m^3. De verontreinigingssituatie is opgenomen op situatietekening SIT-01 in de bijlage B van het rapport.



Situatietekening (bijlage B) met de verontreinigingssituatie

Op basis van de resultaten kan dus geconcludeerd worden dat ter plaatse géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een dergelijk geval is aan de orde indien meer dan 25 m^3 sterk verontreinigde grond aanwezig is. In dat geval wordt gesproken over een saneringsnoodzaak in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Uitgangspunt is verder dat het hier een 'historisch' geval van verontreiniging, dat wil zeggen veroorzaakt vóór 1987, betreft.

Er is in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) dus geen saneringsnoodzaak. Indien de

verontreiniging, vanuit een ander kader, tóch gesaneerd wordt, of er wordt om andere redenen gegraven in de sterke verontreiniging, wordt doorgaans om een plan van aanpak gevraagd. Echter uit voorzorg zal de verontreiniging gesaneerd worden bij het bouwrijp maken van het plangebied. Een plan van aanpak zal bij het bevoegd gezag (gemeente Roermond) worden ingediend.

Vanwege de nog aanwezige bebouwing, heeft er (nog) geen actualisatie onderzoek plaatsgevonden ter plaatse van een in het verleden aangetroffen metalenverontreiniging. Echter in artikel 2.1.5 van de Bouwverordening staat aangegeven dat bodemonderzoek dient plaats te vinden na sloop van de bebouwing. Aangezien er toch nog een aanvullend bodemonderzoek moet worden verricht ter plaatse van het niet-onderzocht deel (kavels 26 t/m 30) en bij boringen B105/B106 zal voor het gehele plangebied een terreininspectie volgens NEN5725 na sloop plaatsvinden om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de doelstelling van dit betreffende artikel. Eventuele zichtbare verontreinigingen die niet zichtbaar waren door de bebouwing kunnen dan nog opgemerkt worden.

Gevolg planvoornemen

Uit het bovenstaande is aannemelijk dat het aspect bodem geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenoemde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale geluidsbelasting. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg en wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein. Wel is de ligging aan zoneplichtige wegen en de spoorweg Ijzeren Rijn een aandachtspunt. Om een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluidhinder te garanderen, is een onderzoek wegverkeerslawaai (Aelmans, rapportnummer M222420.001.001/GGO , d.d. 30 september 2022, Bijlage 4) uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Koninginnelaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 1 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Railverkeerslawaai

Voor de spoorlijn Echt - Roermond geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB op een enkele gevel wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan

de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde bedraagt 57 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'matig' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en/of dak.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. Dit nader onderzoek zal uitgevoerd worden als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de beoogde woningen.

Gevolg planvoornemen

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2))	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of

kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 91 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het 'Besluit niet in betekenende mate' onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

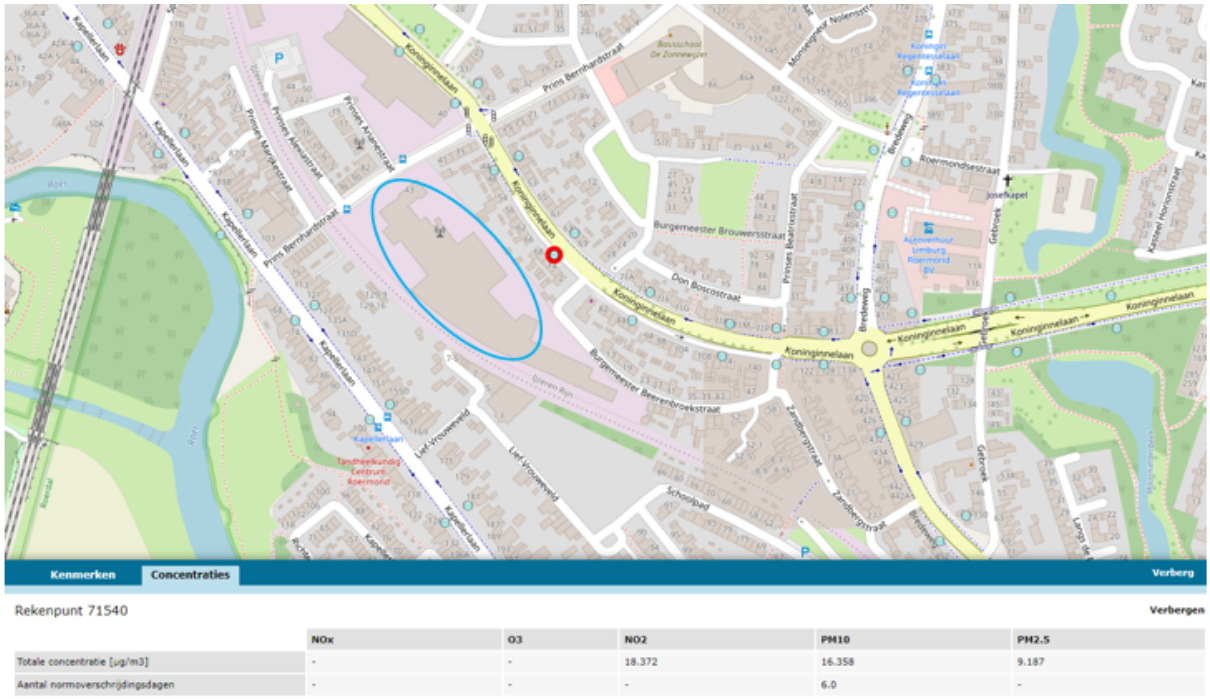
Het aantal verkeersbewegingen waarin het planvoornemen voorziet is berekend in paragraaf 2.3.4 (zijnde 599 mvt/etmaal). In de NIBM-rekentool dienen de extra voertuigbewegingen ingevoerd te worden. Om aan te tonen dat onderhavig plan ruim voldoet, wordt het totaal aantal voertuigbewegingen van het planvoornemen ingevoerd. het aandeel vrachtverkeer wordt geschat op 10%, wat een ruime schatting betreft. Uit de ingevulde NIBM-tool hieronder blijkt ook dat het planvoornemen niet voorziet in een overschrijding van de NIBM-norm.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	599
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**1,04**
	PM_{10} in µg/m³	**0,14**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-rekentool

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (zowel PM_{10} als $PM_{2.5}$) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van de resultaten uit de NSL Monitoringstool (monitoringsronde 2021). Met deze Monitoringstool wordt de luchtkwaliteit jaarlijks in beeld gebracht langs de drukste wegen in Nederland, zowel voor het gepasseerde jaar als voor de toekomst. De Monitoringstool wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de generieke invoergegevens en verkeersgegevens van het Rijk, provincies en gemeenten. De (maximale) concentraties in de directe nabijheid van de voorgenomen ontwikkeling zijn in onderstaande tabel in beeld gebracht. Als uitgangspunt zijn de waarden van het dichtstbijzijnde meetpunt genomen (zie navolgende afbeelding).



Uitsnede NSL-monitoringsviewer met uitsnede plangebied lichtblauw omlijnd

Uit de NSL- monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van de rekenpunten niet overschreden worden.

Gevolg planvoornemen

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) door het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding daartussen. Deze ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand, hetgeen ook wel wordt aangeduid als milieuzonering. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in de praktijk gebruik gemaakt van VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave). De VNG-uitgave geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten indicatieve richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf. De

handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend. Afwijken van de richtafstanden is mogelijk, mits wordt onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure gaan uit van de afstand die dient te worden gehouden van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (uitzondering is de richtafstand voor gevaar). Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Het plangebied is gelegen in de directe omgeving van de Koninginnelaan, dat onderdeel van de hoofdinfrastructuur van Roermond betreft. Tevens zijn in de directe omgeving van het plangebied woon-, bedrijfs, verkeers- en maatschappelijke bestemmingen gelegen. Het plangebied is gelegen in gemengd gebied.

Ten zuiden van de locatie grenst het plangebied aan een bedrijventerrein. Deze gronden zijn bestemd voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hiervoor geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 30 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand met een afstandsstap worden verkleind naar 10 meter. De contour van 1 meter reikt tot binnen het plangebied. Om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen ter plaatse van deze richtafstand is een akoestisch onderzoek industrielawaai (Aelmans, rapportnummer M222420.002.001/JME , d.d. 15 december 2022, Bijlage 5) uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek is gebleken dat sparke is van een overschrijding van het maximale geluidniveau. Door het plaatse van een geluidscherm met een hoogte van 2 meter op de plan-/perceelsgrens kan het woon- en leefklimaat van de woningen binnen de richtafstand van 10 meter gewaarborgd worden. Om te waarborgen dat dit geluidscherm ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt is in de regels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm met een hoogte van 2 meter dient te worden opgericht, tenzij door middel van nader onderzoek is aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de woningen op een andere wijze wordt gewaarborgd.

In de direct omgeving van het plangebied zijn maatschappelijke bestemmingen opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor activiteiten passend in categorie 1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hiervoor geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 10 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand met een afstandsstap worden verkleind naar 0 meter. Voor een maatschappelijke bestemming in de omgeving van het plangebied geldt geen richtafstand, deze inrichtingen vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Gevolg planvoornemen

Gelet op voorstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Externe veiligheid

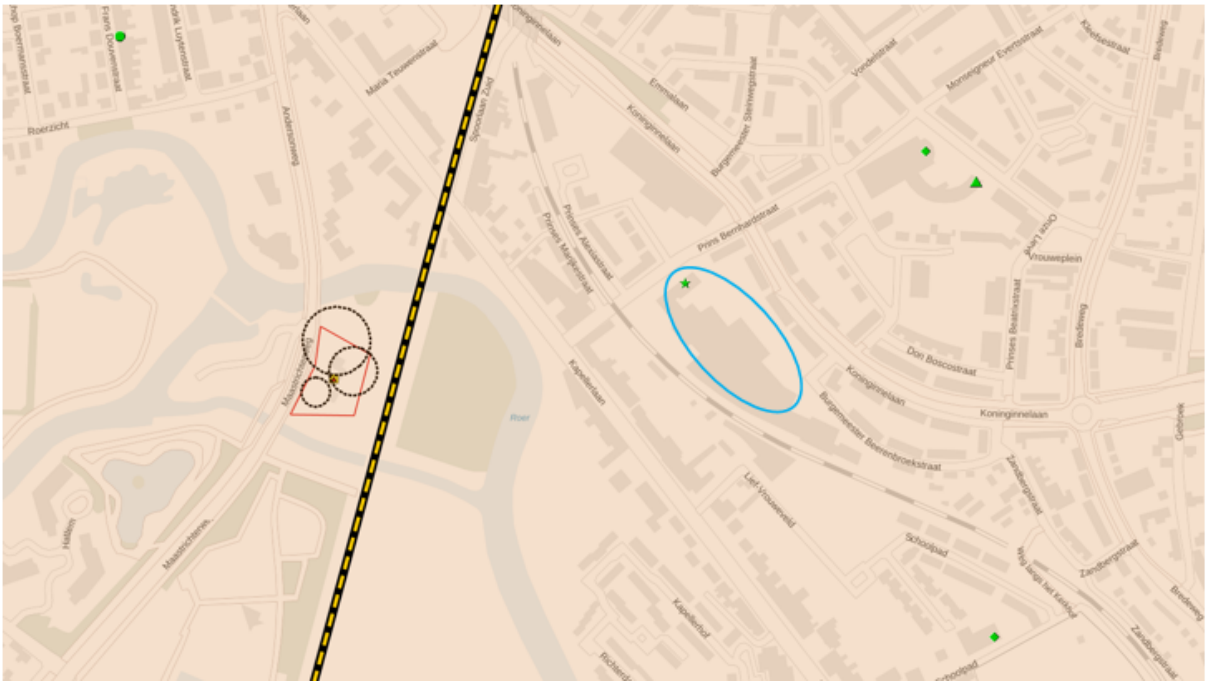
Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's ter plaatse van het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het

plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.



Uitsnede kaart 'Veilige omgeving' met plangebied lichtblauw aangeduid

Om inzicht te krijgen in het aspect externe veiligheid is een quickscan externe veiligheid (Econsultancy, rapportnummer 20008.002 d.d. 23 september 2022, Bijlage 6) uitgevoerd. In deze quickscan zijn de risicovolle objecten, transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen geïnventariseerd. Ten aanzien hiervan kan het volgende worden gesteld.

Hogedruk aardgastransportleiding

Op circa 1,2 kilometer ten oosten van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding (1) gelegen. De grootste inventarisatieafstand voor hogedruk aardgastransportleidingen bedraagt 580 meter. Omdat er binnen een straal van 580 meter tot het plangebied geen leidingen zijn gelegen, bestaan er op dit punt geen belem-meringen voor het voorgenomen plan.

Transport

De afstand vanaf het midden van het spoor (2) tot de grens van het plangebied bedraagt circa 205 meter. Via deze transportroute, die onderdeel uitmaakt van het Basisnet, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het traject ter hoogte van het plangebied heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Gezien de afstand tot het plangebied gelden er geen belemmeringen met betrekking tot het PAG. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van het spoor, maar bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van een aantal stofcategorieën (A 460 meter, B2 995 meter, D3 375 meter). Een kwantitatieve risicoanalyse is derhalve niet noodzakelijk, wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

De toekomstige woningen liggen ook binnen zone III uit het gemeentelijk beleid waar geen functiebeperkingen

gelden. Een ruimtelijke ontwikkeling op meer dan 200 meter heeft een geringe bijdrage aan het groepsrisico. Ruimtelijke maatregelen om het groepsrisico te verkleinen zijn derhalve niet effectief. In hoofdstuk 4 wordt een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven.

Inrichting

Op circa 260 meter ten westen van de grens van het plangebied is een LPG-tankstation (3) gelegen. Voor LPG-tankstations is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter vanuit het vulpunt en de ondergrondse tank. Er is geen sprake van invloed op het plangebied. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Analyse scenario's

Voor stofcategorie A moet rekening gehouden worden met de scenario's fakkelbrand, explosie (koude en/of warme BLEVE) en wolkbrand / gaswolkexplosie. Door een ongeval met een ketelwagen op de spoorlijn kunnen giftige gassen (B2 en D3) vrijkomen. De toxische wolk kan zich snel ontwikkelen en verplaatsen. Afhankelijk van het type stof, windrichting en plaats van de calamiteit kunnen hoge concentraties optreden.

In de onderstaande paragrafen wordt aangegeven welke maatregelen in geval van een calamiteit getroffen kunnen worden. De verantwoording zal gericht zijn op mogelijkheden ter bestrijding van calamiteiten, bereik-baarheid en zelfredzaamheid. De verantwoording moet ter beoordeling worden voorgelegd aan de Veiligheids-regio Limburg-Noord.

Zelfredzaamheid

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet preventief te bestrijden, omdat de calamiteit zonder aankondiging plaatsvindt. Zowel bij een koude of warme BLEVE dienen overlevenden het pand/woning te ontvluchten in verband met secundaire branden. Personen dienen te vluchten richting de Prins Bernhardstraat. Bij de in-richting van het plangebied moeten er minimaal twee vluchtroutes die van het spoor af gericht zijn. Hiermee kunnen bewoners snel het gebied verlaten en zichzelf in veiligheid brengen.

Via waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) en NL-Alert worden personen in de omgeving gewaar-schuwd. Bij een calamiteit met giftige gassen is het handelingsperspectief binnen blijven en schuilen. Ventila-tievoorzieningen moeten eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden. Ramen en deu-ren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken. Ventilatie-openingen moeten zoveel mogelijk van de spoorlijn Sittard – Roermond af gericht worden. Evacuatie wordt pas in gang gezet als de situatie dat toelaat.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. Hulpdiensten kunnen het plangebied via de Koninginnelaan en de Kapellerlaan bereiken. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer moge-lijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

Veiligheidsregio Limburg-Noord

De Veiligheidsregio Limburg-Noord dient in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen. Met het advies van de Veilig-heidsregio en de te nemen maatregelen zullen de risico's zoveel mogelijk worden beperkt.

In dat kader heeft de Veiligheidsregio Limburg-Noord dan ook advies uitgebracht (d.d. 7 september 2023,

Bijlage 7). Dit advies luidt als volgt:

- De bereikbaarheid van het plangebied moet voldoen aan het gemeentelijke beleid ‘Bereikbaarheid en bluswatervoorziening’. Het plangebied moet vanuit minimaal twee richtingen kunnen worden bereikt door hulpdiensten. Hieraan wordt voldaan.
- De bluswatervoorziening in het plangebied moet voldoen aan het gemeentelijke beleid ‘Bereikbaarheid en bluswatervoorziening’. Het ontwerp van de aan te leggen bluswatervoorziening door WML, zal door de veiligheidsregio worden getoetst.
- Het ontvluchten van woningen, appartementsgebouwen en openbare ruimten in het plangebied, moet van de risicobron af plaats kunnen vinden bij een (dreigende) BLEVE of een toxische gaswolk. Bij een toxische gaswolk wordt bij voorkeur haaks op de windrichting gevlucht.
- De mechanische ventilatie in woningen moet bij het vrijkomen van een toxische gaswolk snel kunnen worden afgesloten door de bewoners. In het kader van de invoering van de omgevingswet zal dit een wettelijk worden voorgeschreven maatregel zijn in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
- Door gerichte risicocommunicatie kunnen bewoners beter bewust worden van de externe veiligheid scenario’s en het handelingsperspectief.

Waar nodig wordt bij de uitwerking van de verdere (bouw)plannen rekening gehouden met het advies van de veiligheidsregio.

Gevolg planvoornemen

Gelet op voorstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen. In dat kader is door de gemeente Roermond een afzonderlijk verantwoordingsdocument externe veiligheid opgesteld waarin gesteld wordt dat het is verantwoord om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Rooswinkel'. Dit document is als Bijlage 8 bijgevoegd bij deze toelichting.

4.7 Natuur

4.7.1 Soortenbescherming

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

Tevens geldt onder de Wet Natuurbescherming dat bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden moet worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Met het planvoornemen vindt de (gedeeltelijke) sloop van bestaande bebouwing op het voormalige bedrijventerrein plaats. Om aan te kunnen tonen dat hier geen beschermde soorten mee in het geding komen, is een quickscan flora en fauna (Ecoterra, rapportnummer Q2021.032, d.d. 19 april 2021, Bijlage 9) uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen uit deze quickscan zijn:

- Om vast te stellen of de kerkuil het plangebied ook gebruikt om te broeden dient er een nader onderzoek naar de kerkuil plaats te vinden. Dit nader onderzoek dient plaats te vinden conform het Kennisdocument Kerkuil (BIJ12, versie 1.0, juli 2017, 3x •'s avonds/'s nachts in de periode begin februari tot en met half oktober). De bevindingen kunnen leiden tot het aanvragen van een ontheffing en het nemen van mitigerende maatregelen.
- Er zal ook een nader onderzoek naar vleermuizen moeten plaatsvinden. Dit nadere onderzoek dient vast te stellen of er (zo ja, welke soorten en welke functie) gebruik gemaakt wordt van de gebouwen en dient plaats te vinden op basis van het protocol voor vleermuisinventarisaties 2021 (GaN). Er dient in de periode 15 mei- 15 juli (kraam-/zomerverblijf) en 1 augustus- 1 oktober (massawinterverblijf en paar-/zomerverblijf) onderzoek plaats te vinden. Bij de onderzoeksopzet dient gelet te worden op de diverse functies die het plangebied kan hebben, op de verschillende soorten vleermuizen die gebruik van de gebouwen kunnen maken en op de zogenaamde 75% regel uit het vleermuizenprotocol. Mogelijk dienen er naar aanleiding van het nadere onderzoek een ontheffing aangevraagd te worden en mitigerende maatregelen genomen te worden.
- Voor de zekerheid dient er tijdens het nader onderzoek naar vleermuizen en kerkuil ook gelet te worden op ransuil. Mogelijk zijn er vervolgstappen nodig aangaande deze soort.
- De steenmarter is beschermd volgens de Wet natuurbescherming (overige soorten). Verblijfplaatsen van deze soort zijn in principe jaarrond beschermd, echter geldt er in de provincie Limburg in de periode van 15 augustus tot en met februari een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit houdt in dat de verblijfplaats in deze periode wel zonder ontheffing Wnb mag worden aangetast. Uiteraard geldt wel de zorgplicht en dient voor de sloop zeker te zijn gesteld dat er geen exemplaar aanwezig is. Dit kan bijvoorbeeld door het zorgvuldig verwijderen van plafondplaten en het ongeschikt maken van andere potentiële verblijfplekken.
- Verder geldt voor alle soorten de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor het in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Op basis van de bevindingen uit de quickscan is een aanvullend onderzoek naar uilen, steenmarters en vleermuizen gedaan worden. Hierom is door Ecoterra een ecologisch vervolgonderzoek (rapportnummer N2021.160, d.d. 20 december 2021, Bijlage 10) uitgevoerd. Tijdens het veldonderzoek zijn de soorten vleermuis, kerkuil en steenmarter waargenomen. Dit betekent:

- Vleermuis: door de voorgenomen herontwikkeling zullen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen verloren gaan. Dit is niet toegestaan bij de Wnb. Er zal dan ook een ontheffing Wet natuurbescherming (soorten) moeten worden aangevraagd bij de provincie Limburg. Mogelijk dat het paarverblijf in het te behouden kantoorgebouw niet wordt aangetast. Aangezien het onbekend is wat de ingrepen ter plaatse van het kantoorgebouw precies zullen zijn wordt geadviseerd het paarverblijf mee te nemen in de ontheffing, maar zeker ook omdat niet geheel zeker is dat het paarverblijf zich in dit gebouw bevindt. In het kader van de ontheffingsaanvraag dient vervolgens een projectplan te worden opgesteld. Tevens dienen er (tijdelijke en permanente) mitigerende maatregelen genomen te worden om de vaste verblijfplaats te vervangen. Er wordt geadviseerd om zo spoedig mogelijk 8 opbouwkasten te (laten) plaatsen aan gebouwen in de omgeving, dit in verband met de gewennigstijd (tijd dat vleermuizen nodig hebben om de kasten te vinden, genoemd als eis in ontheffing) van 6 maanden). De te nemen maatregelen dienen te worden begeleid door een ecoloog en vastgelegd te worden in een werkprotocol.
- Kerkuil: de herontwikkeling zal tot gevolg hebben dat de jaarrond beschermde roestplekken verloren gaan. Voor het mogen vernietigen van een jaarrond beschermde roestplek is een ontheffing Wnb nodig. Tevens dienen er mitigerende maatregelen genomen te worden. In het kader van de ontheffingsaanvraag dient eveneens een projectplan en een werkprotocol te worden opgesteld. De te nemen maatregelen dienen te worden begeleid door een ecoloog en vastgelegd te worden in een werkprotocol. Geadviseerd wordt om zo spoedig mogelijk alvast twee speciale kerkuilenkasten in de directe omgeving op te (laten) hangen. Hiervoor kan het beste de lokale uilenwerkgroep worden ingeschakeld. Dergelijke organisaties weten waar al kasten hangen, kennen de omgeving en kunnen derhalve de beste locatie uitzoeken

(https://www.kerkuil.com/pg-17825-7-23586/pagina/contact.html).

- Steenmarter: De steenmarter is beschermd volgens de Wet natuurbescherming (overige soorten). Verblijfplaatsen van deze soort zijn in principe jaarrond beschermd. In de provincie Limburg geldt in de periode van 15 augustus tot en met februari echter een vrijstelling op dit verbod al het een ruimtelijke ontwikkeling betreft. Dit houdt in dat de verblijfplaats(en) in deze periode wel zonder ontheffing Wnb mogen worden aangetast. Uiteraard geldt wel de zorgplicht en dient voor de sloop (vrijwel) zeker te zijn gesteld dat er geen exemplaar aanwezig is. Dit kan bijvoorbeeld door (buiten de periode maart- 15 augustus) het zorgvuldig verwijderen van plafondplaten, het ongeschikt maken van potentiële verblijfplekken en het gebouw af te sluiten. Echter, een gebouw van dit formaat, met veel onbereikbare/ niet zichtbare plekken (onder funderingen, daken, gaten in muur en dergelijke), is echter zeer lastig volledig af te sluiten. Het is derhalve van belang dat er niet in de kwetsbare kraamperiode (maart- 15 augustus) gesloopt wordt, daar een kraamplek niet volledig is uit te sluiten of te voorkomen. Er hoeft geen ontheffing Wnb te worden aangevraagd voor deze soort, wel zijn de genoemde voorwaarden van toepassing.

In verband met de aanwezigheid van jaarrond gebruikte verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de mogelijke aanwezigheid van een kraamlocatie van een steenmarter is het van belang de meest geschikte periode om het gebouw natuur-vrij te maken (zorgen dat dieren er wel uit kunnen, maar niet meer erin, dit is een eis die gesteld gaat worden in de ontheffing) te bepalen. De meest geschikte periode hiervoor is begin september tot half oktober. Vleermuizen zitten dan buiten hun meest kwetsbare periodes (kraam- en winterverblijf) en deze periode valt buiten de kraamperiode van steenmarter (maart- 15 augustus). Met de planning van de (sloop)werkzaamheden dient met deze periode rekening te worden gehouden. Het zogenaamd natuur-vrij maken mag echter alleen gebeuren wanneer daar een ontheffing voor is afgegeven! Het opstellen van een projectplan en de doorlooptijd van een ontheffingsaanvraag kan zeker 6 maanden of langer duren. Wanneer genoemde periode gehaald dient te worden in 2022 is het raadzaam zo spoedig mogelijk een ontheffing Wnb aan te vragen.

In dat kader is de aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming met bijbehorende activiteitenplan inmiddels verleend (d.d. 23 april 2023). De mitigerende maatregelen met betrekking tot de uilenkasten worden in overleg met de ecoloog van de gemeente afgestemd.

4.7.2 Gebiedsbescherming

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, zodat er uitsluitend sprake is van externe werking. Gezien de kleinschalige aard van het planvoornemen (planologisch mogelijk maken van 91 woningen binnen bestaand stedelijk gebied) en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ongeveer 90 meter tot Roerdal), 4,1 km (Meinweg) en 5,3 km (Swalmdal), is geen sprake van verstoring door licht, trilling, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN, zodat er uitsluitend sprake is van een externe werking. Op een afstand van ca. 0,1 km ten westen van het plangebied is een onderdeel van de groenblauwe mantel gelegen. Ten westen van het plangebied is op een afstand van ca. 1,3 km eveneens een onderdeel van de groenblauwe mantel gelegen.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (Aerius-calculator).

4.7.3 Stikstof

In het kader van stikstofdepositie is een notitie beoordeling stikstof (Pouderoyen Tonnaer, project J222420 , d.d. 9 november 2023, Bijlage 11) opgesteld. Onderdeel van deze notitie zijn de aeriusberekeningen voor de realisatiefase (sloopfase 2023 en bouwfase 2024/2025) en gebruiksfase (vanaf 2026). Uit de berekeningen van zowel de realisatiefase (over 3 jaar) en gebruiksfase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Het planvoornemen leidt in de realisatiefase en gebruiksfase bij de aangehouden fasering over 3 jaar) dan ook niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden. Op basis van de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel kan gebruik worden gemaakt van de partiële vrijstelling voor bouwactiviteiten zoals opgenomen in artikel 2.9a Wnb. Voor het plan is derhalve geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming vereist.

4.7.4 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen, mits de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming wordt verleent voor de soorten vleermuis en kerkuil.

4.8 Water

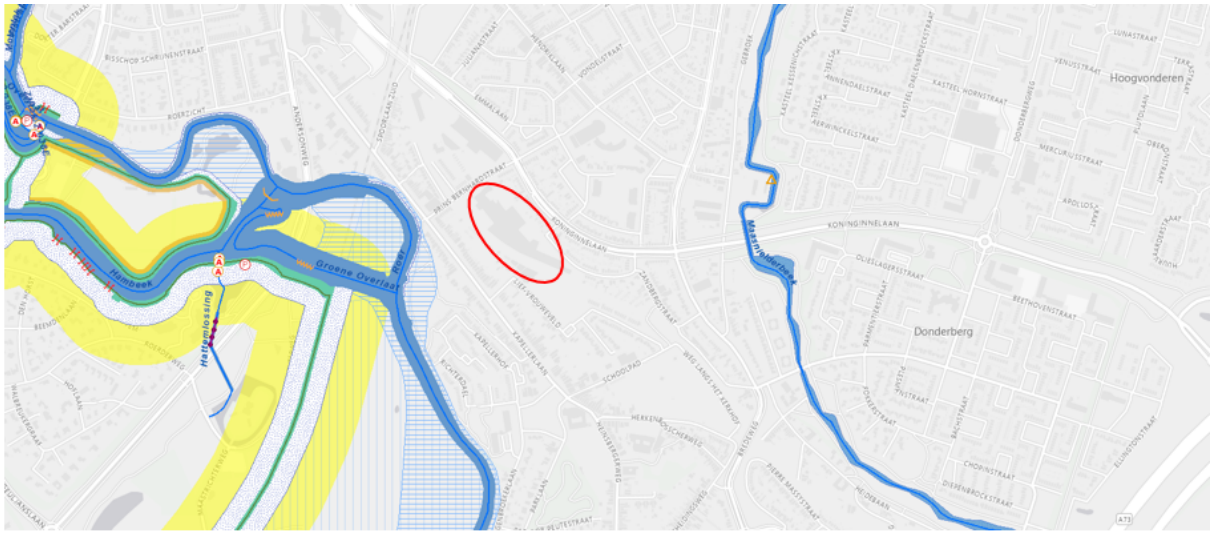
4.8.1 Huidige situatie waterhuishouding

Grondwater

Het plangebied is ongeveer 26 tot 35 meter boven N.A.P. gelegen. Er is omtrent de GLG en GHG van het plangebied geen informatie bekend. Wel is de verwachting dat het grondwaterpeil dieper dan 3,5 meter minus maaiveld is gelegen. Dit is gebaseerd op de realisatie van het project 'Herinrichting Kappellerlaan' van BLM Wegenbouw.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In de directe omgeving is op een afstand van ca. 100 meter rivier de Roer gelegen. Dit betreft een oppervlaktewaterlichaam met bijbehorende meanderzone en inundatiegebied, welke alle niet tot binnen het plangebied reiken. Ten oosten van het plangebied is op een afstand van ca. 400 meter de Maasnielderbeek gelegen. Hiermee zijn er geen primaire belangen van het Waterschap Limburg op het plangebied van toepassing.



Uitsnede de Legger waterschap Limburg met planlocatie rood omlijnd

Hemelwater

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel geheel verhard ten behoeve van het voormalig bedrijventerrein. Het hemelwater afkomstig van de bebouwing en verharding wordt in de huidige situatie 'geloosd' op het bestaande gemengde rioolstelsel, zoals aanwezig in het straatprofiel van de Prins Bernhardstraat. Aan de noordoostelijke zijde vormt een bomenrij de scheiding tussen het bedrijventerrein en de aanliggende woonfunctie.

Natuurwaarden

Het plangebied is niet gelegen binnen een natuurbeschermingszone.

4.8.2 Beleid

Europese Kaderrichtlijn Water (2000):

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. In de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichtingen per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewater binnen 15 jaar na inwerkingtreding moet voldoen aan een 'goede ecologische toestand' (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goede ecologisch potentieel'(GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Waterwet:

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Ook vervangt de Waterwet een groot aantal wetten op het gebied van water. Hieruit is op Rijksniveau een Nationaal Waterplan ontwikkeld. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid.

De provincie Limburg heeft een Regionaal Waterplan opgesteld. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd. De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het mogelijk om rioolheffing te heffen voor zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet.

Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP):

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Hierbij moet gedacht worden aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Er wordt daarbij gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast zijn de raakvlakken tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid inzichtelijk gemaakt. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat ons nu en in de toekomst te wachten staat. Met dit programma anticipeert het Rijk op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die wij als Provincie de komende planperiode samen met onze partners willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Limburgs water in een veranderend klimaat':

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen nodig zijn om de watertaken goed te kunnen uitvoeren. Dit gebeurt in het waterbeheerprogramma (WBP). Dit Waterbeheerprogramma bevat een beschrijving van de algemene ontwikkelingen en succesfactoren. Daarnaast bevat het waterbeheerprogramma een beschrijving van het regionale watersysteem en afwegingen op het gebied van crisisbeheersing.

Naast dit beschrijvende deel van het waterbeheerprogramma bevat het ook een uitvoeringsprogramma voor de periode 2016-2021. Dit programma is uitgesplitst op het gebied van hoogwaterveiligheid, het regionaal watersysteem, zuiveren en waterketens, crisisbeheersing en beleidsinstrumenten.

4.8.3 Toekomstige situatie waterhuishouding

Grondwater

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem binnen het plangebied dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt.

Gezien het maaiveld van het planvoornemen ruim boven het N.A.P. ligt en het grondwater naar verwachting op 3,5 meter minus maaiveld is gelegen, is het onwaarschijnlijk dat met het planvoornemen problemen ontstaan met betrekking tot wateroverlast. Op de afvoer van hemelwater als gevolg van de verharding van het terrein door de woonontwikkeling wordt ingegaan onder het kopje hemelwater.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig, met het planvoornemen vinden hier geen veranderingen in plaats. Er worden dus met uitvoering van het planvoornemen geen beschermde oppervlaktewateren geraakt.

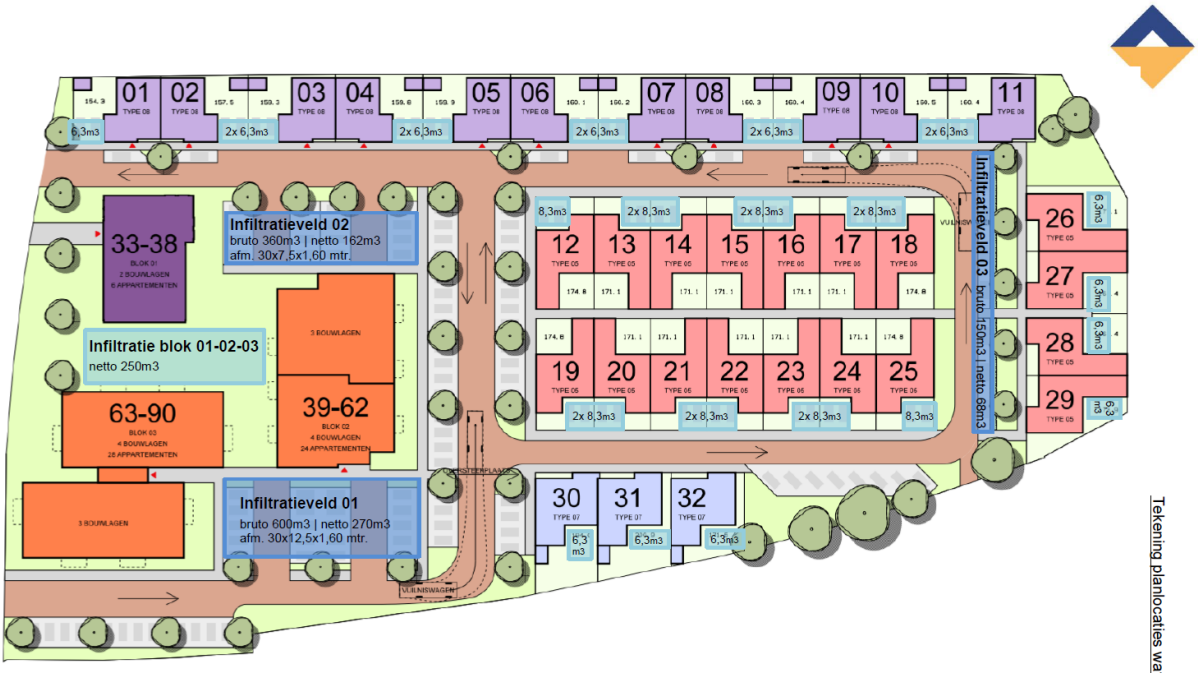
Hemelwater

Momenteel is het plangebied vrijwel volledig verhard. Met het planvoornemen zal de totale verharding binnen het plangebied afnemen. Echter het hemelwater afkomstig van bebouwing en verhardingen zal bij de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein volledig afgekoppeld worden. In dat kader is de 'wateropgave' uitgewerkt in de memo 'Herontwikkeling perceel Rooswinkel te Roermond, inpassing waterhuishouding' (BLM wegenbouw, d.d. 26 juli 2022, Bijlage 12). De wateropgave voor de grondgebonden woningen en appartementen bedraagt 465 m^3. Om hierin te voorzien worden infiltratiekratten toegepast met een hoog holle ruimte percentage (95%). Hierbij wordt voorzien in een zandvang/voorreiniging welke wordt voorzien van ontluchting in combinatie met overstort ten behoeve van extreme neerslagsituaties. Per perceel en appartementen wordt een sluitende wateropgave gerealiseerd. Dit resulteert in een totale waterberginscapaciteit van 480 m^3. De geplande waterbergingen is hiermee groter dan de vereiste

wateropgave.

Naast de statische bergingseis dient het gehele plan tevens binnen de grenzen van 84 mm waterrobuust te worden ontworpen. Het teveel aan aangeboden water voor de private buffervoorziening, stroomt bovengronds af naar het infiltratiestelsel in de openbare ruimte. Dit betreft een totaalvolume van (7.979+625+702)m2 x (84)mm = 480 m3 private retentie = 302 m3 'overhevelend water'.

Ook in de openbare ruimte dient het hemelwater te worden opgevangen en geïnfiltreerd. Op basis van het totaal verhard oppervlak in de openbare ruimte (wegen, troittoirs, parkeren in openbare ruimte) bedraagt de wateropgave 496 m3. Hierin wordt voorzien door de aanleg van infiltratievelden met een waterbergingscapacietiet van 500 m3. In de volgende afbeelding is de geplande waterberging binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt.



Situatietekening met infiltratievoorzieningen (zie tevens Bijlage 12)

In het kader van voorgaand wateradvies is tevens een infiltratieonderzoek (BKK, rapportnummer 220815.Bkk, d.d. 22 november 2022,) uitgevoerd. Doel van dit infiltratieonderzoek is vast te stellen wat de k-waarde is van de ondergrond, omdat de waterdoorlatendheid van de ondergrond bepalend is voor het ontwerp van de herinrichting.

Uit de meetresultaten volgens de Constant head-methode blijkt dat op basis van declassificatie in de doorlatendheid de bodemlaag op 1,5 m-mv als goed doorlatend wordt beoordeeld. De bodemlaag op 2,5 m-mv is zeer goed doorlatend De onderzochte bodemlagen bieden derhalve goede mogelijkheden om het hemelwater in de bodem te infiltreren.

Er bevinden zich binnen de diepte van 5 m-mv geen storende bodemlagen, welke een negatieve invloed hebben op de waterdoorlatendheid.

Ten aanzien van de definitieve inrichting van de infiltratievoorziening dient rekening te houden met deze conclusies.

Vuilwater

De woningen worden ieder individueel aangesloten op nieuw te realiseren riolering/de bestaande riolering die aanwezig is ter plaatse van de bestaande infrastructuur (Prins Bernhardstraat). De gemeente Roermond

maakt met de beoogde ontwikkelaar afspraken over deze aansluiting op de riolering.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt het volgende:

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm reiken, of;
c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

Aangezien de bodemingrepen een verstoringoppvlakte van meer dan 100 m^2 en een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm hebben dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden, om het planvoornemen mogelijk te maken. Hierom is een archeologisch onderzoek (Econsultancy, rapportnummer 20008.001, d.d. 19 september 2022, Bijlage 14) uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge gespecificeerde archeologische verwachting voor resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Het bodemprofiel in het plangebied is bij alle boringen tot in de top van de Maasterrasafzettingen verstoord. Het oorspronkelijk afdekkende dekzandpakket is hierbij geheel afgegraven dan wel in de verstoorde pakketten opgenomen. Op basis van de aangetroffen bodemverstoringen kan de gespecificeerde verwachting voor het plangebied worden bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Advies

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen in het plangebied kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Het bevoegd gezag, zijnde de gemeente, dient in dat kader een selectiebesluit hierover te nemen.

4.9.2 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede kaart cultuurhistorische elementen provincie Limburg met planlocatie lichtblauw omlijnd



Gemeentelijk monument

Binnen het plangebied is een (industrieel) gemeentelijk monument gelegen in de vorm van de voormalig Kampinafabriek met kantoren (gebouwd voor 1945). Dit gemeentelijk monument wordt ingepast in de herontwikkeling in de vorm van een appartementencomplex. Het betreft met name een interne verbouwing binnen de bestaande bouwmassa. Aan de uiterlijke verschijningsvorm en uitstraling zullen geen wijzigingen worden aangebracht. Verder zijn er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn aan de zuidwestelijke zijde, op enige afstand, cultuurhistorische waarden gelegen. Dit betreft een weg ouder dan 1806, de watergang en een pweg of veldkruis. Het planvoornemen heeft hierop geen invloed gezien de tussenliggende bebouwing.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen planologisch relevante leidingen. De leidingen vormen dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel zijn in het straatprofiel van de Prins Bernhardstraat de noodzakelijke leidingen voor gas, water, electra en telefonie/internet gelegen. De te realiseren woningen kunnen op deze leidingen worden aangesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige bedrijventerrein aan de Prins Bernhardstraat 43 in Roermond.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Hierbij is gestreefd naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels, zoals aangegeven in de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. Het bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen te kunnen inspelen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid voor de burger wordt geschaad.

In paragraaf 5.3 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Bij de opzet van de verbeelding is de SVBP2012 als uitgangspunt gehanteerd. SVBP2012 staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. In de SVBP2012 zijn onder andere bestemmingscategorieën vastgelegd en zijn uniforme kleuren en aanduidingen beschreven.

Het plangebied kent de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' waarbinnen de bouw van woningen mogelijk is en waarbinnen ook de benodigde infrastructuur en (groen/parkeer/water)voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

De gronden behorend tot onderhavig bestemmingsplan zijn op de verbeelding begrensd door de plangrens. Een deel van de Prins Bernhardstraat is daarin meegenomen om de bedrijfbestemming om te zetten in een verkeersbestemming. De bestemming op de verbeelding is in de planregels aangevuld met bouw- en gebruiksregels.

De materiële inhoud van de bestemming is opgenomen in de planregels.

Voor de leesbaarheid zijn op de verbeelding verder aanduidingen opgenomen, zoals straatnamen, bestaande bebouwing, kadastrale gegevens etcetera.

5.3 Planregels

Planregels zijn nodig om het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied te regelen. De planregels zijn onder te verdelen in:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels zijn van algemene aard en betreffen de ‘begrippen' en de 'wijze van meten’.

Begrippen

Hierin worden de in de planregels voorkomende begrippen omschreven en wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, zodat duidelijk wordt wat onder de begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

Binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- *Verkeer - Verblijfsgebied:* de voor 'Verkeer - Verblijfgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verkeersdoeleinden zoals wegen en parkeervoorzieningen. Daarnaast biedt deze bestemming de mogelijkheid tot aanleg van groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. .
- *Wonen:* de voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen in woningen en de daarbij behorende voorzieningen. De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is rechtstreeks toegestaan. Door de globale bestemming van de gronden zijn de gronden ook bestemd voor verschillende functies voor de inrichting van openbaar gebied, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. Op de verbeelding is aangegeven waar gestapelde, aaneengebouwde en patiowoningen zijn toegestaan. Tevens zijn het maximale wooneenheden aangegeven. De bouwhoogte van hoofdgebouwen is ook op de verbeelding aangegeven.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling is een rechtstreekse uitwerking van het in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verbod gronden of bouwwerken te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel in welke gevallen kan worden afgeweken

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

Dit artikel bevat een bepaling omtrent de verhouding tussen de regels van voorliggend bestemmingsplan, en overige wettelijke bepalingen. Daarnaast zijn in dit artikel regels opgenomen omtrent het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein aanwezig dient te zijn.

Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen 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.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 91 woningen in het gebied. Voor de realisatie van planvoornemen is met de initiatiefnemer een realiseringsovereenkomst gesloten. Partijen hebben in deze overeenkomst afspraken gemaakt. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen aan de inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van nutsvoorzieningen en regels voor woningbouwcategorieën middels een exploitatieplan niet aan de orde.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van maximaal 91 woningen ter plekke van een verouderd bedrijventerrein binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen het plangebied vindt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats. De woningen worden geïntegreerd in de bestaande ruimtelijke structuur en sluiten door de oriëntatie aan op de omgeving. Tevens geven de woningen een invulling aan de vraag naar woningen voor ouderen en starters.

In dat kader heeft er op 2 augustus 2022 en 3 oktober 2022 ook een omgevingsdialoog, Bijlage 15, plaatsgevonden. Deze omgevingsdialoog heeft in de vorm van een inloopavond plaatsgevonden en is bezocht door ongeveer 16 'adressen' (van de circa 100 aangeschreven adressen). Tijdens de inloopavond waren de omwonenden in de gelegenheid om in gesprek te gaan met de initiatiefnemers en vragen te stellen. Voor deze opzet is bewust gekozen omdat dit laagdrempelig is en men dan sneller geneigd zijn om tijdens een inloopsessie inhoudelijk commentaar te geven dan wanneer er een formele presentatie wordt gehouden. Op deze manier krijgt de gehele omgeving de mogelijkheid om via een inloopsessie laagdrempelig kennis te maken met voorliggen plan.

De aanwezige omwonenden hebben allen positief gereageerd op het planvoornemen en zijn blij dat er eindelijk wat gaat gebeuren. Het planvoornemen wordt dan ook maatschappelijk uitvoerbaar geacht. De eerste stap tot realisatie van het planvoornemen is het in procedure brengen van onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen omwonenden, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de terinzagelegging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Onderhavige herziening van het bestemmingsplan betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Hoofdstuk 7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

a. Ontwerp:
   1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
b. Vaststelling:
   1. Vaststelling door de Raad
   2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
c. Beroep:
   1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
   2. Reactieve aanwijzing
   3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

De woningen voorzien in de lokale behoefte waarbij voorzien wordt in betaalbare starterswoningen en gelijkvloerse woningen voor ouderen. Gezien de grootte van de ontwikkelingen zijn de reacties van relevante instanties belangrijk. Het bestemmingsplan aan de betrokken instanties voorgelegd.

De Veiligheidsregio en Provincie Limburg hebben een reactie ingediend. De Provincie geeft aan dat het initiatief geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen vanuit de provinciale belangen. Wel is in de toelichting de paragraaf provinciaal beleid aangevuld. De reactie va de Veiligheidsregio is ook verwerkt.

7.3 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 13 december 2023, gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 23 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Het bestemmingsplan is dan ook in de raadsvergadering van 25 april 2024 ongewijzigd vastgesteld.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

Bestemmingsplan

- Regels -

Rooswinkel

Gemeente Roermond

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Rooswinkel

Gemeente Roermond

IDN-nummer:	NL.IMRO.0957.BP00000323-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	25 april 2024

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 4	Wonen	14
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**17**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6	Algemene bouwregels	18
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 10	Algemene procedureregels	22
Artikel 11	Overige regels	23
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Rooswinkel' met identificatienummer NL.IMRO.0957.BP00000323-VG01 van de gemeente Roermond.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vast gebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze regels wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

1.4 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd / verbonden zijn.

1.8 archeologischewaarde

waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodem-archief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang is en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt.

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren, herstellen en/of verhandelen van goederen. Detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, seksinrichtingen en aan huis verbonden beroepen worden hieronder niet begrepen.

1.12 begane grond

bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain.

1.13 beperkt kwetsbaar object

object als bedoeld in artikel 1 onder b van het Bevi.

1.14 bestaand

a. bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig of wordt gebouwd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen;
b. bij gebruik: het (vergunde) gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.18 bijgebouw

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond.

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.26 cultuurhistorischewaarde

de waarde van een bouwwerk of gebied die ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.29 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.30 eindwoning

Een woning die ligt aan het begin of eind van een rij aaneengebouwde woningen.

1.31 evenement

al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.

1.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, met minimaal twee wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 gestapelde woning

boven dan wel beneden elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid al dan niet direct vanaf de weg of openbaar toegankelijk gebied gewaarborgd is;

1.34 hoofdgebouw

een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of situering, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken.

1.35 horeca

het bedrijfsmatig bereiden of verstrekken van dranken en/of etenswaren voor directe consumptie of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, één en ander al dan niet in combinatie met ondersteunende activiteiten of met een vermaaksfunctie, met uitzondering van seksinrichtingen.

1.36 kantoor

een gebouw dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor, of een onderneming die hoofdzakelijk is gericht op, het verrichten van werkzaamheden van administratieve aard of het bedrijfsmatig verlenen van diensten, het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van genoemde handelingen, en waarbij geen sprake is van een baliefunctie.

1.37 kleine economie

bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.38 maatschappelijkevoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van educatieve, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, (para-) medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van van begeleid wonen en van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.39 milieuhygiënischeuitvoerbaarheid

overkoepelend begrip voor relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etc. aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is geborgd.

1.40 nutsvoorzieningen

op het openbare net aangesloten werken en/of bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.41 ondergeschikte detailhandel

detailhandel-activiteiten die qua uitstraling passen bij de hoofdfunctie, naar aard- en omvang ondergeschikt zijn aan en dienen ter ondersteuning van de hoofdfunctie, en niet zelfstandig worden uitgeoefend en/of toegankelijk zijn, los van de hoofdfunctie.

1.42 ondergeschikte horeca

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca).

1.43 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.44 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen (bouw)perceel aanwezige gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.45 peil

de hoogte van de begane grond vloer direct achter de hoofdtoegang;

1.46 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.47 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of gelegenheid wordt geboden seksuele handelingen te verrichten dan wel vertoningen en/of voorstellingen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf;
- een raamprostitutiebedrijf;
- een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop;
- een sekstheater;
- een parenclub;
- geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend seksueel geaarde dienstverlening;

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.49 twee- aan- een gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

1.50 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw is/zijn of word(t)(en) geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens.

1.51 vrijstaandbijgebouw

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw.

1.52 waterhuishouding

het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem.

1.53 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.54 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de bedrijfsvloeroppervlakte

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 breedte van een zone langs een watergang

vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 Aanvullende bepalingen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. evenementen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de onder 3.1 genoemde doeleinden;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm met een hoogte van 2,00 meter moet worden opgericht en in stand moet worden gehouden om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen, tenzij door middel van nader onderzoek aangetoond wordt dat het woon- en leefklimaat van deze woningen is gewaarborgd. .

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en toestaan dat nieuwe bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat:

a. de maximum bouwhoogte 3 meter bedraagt;
b. het maximum oppervlak 15 m2 bedraagt.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

b. verkeersvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. geluidwerende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de als ‘Wonen’ bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 4.15.1 genoemde functies worden gebouwd;

4.2.2 Gebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het op de verbeelding weergegeven aantal;
c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een' zijn uitsluitend twee-aan-een gebouwde woningen toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de op de verbeelding weergegeven maat;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen ten hoogste het op de verbeelding weergegeven aantal.

4.2.3 Bijgebouwen

a. het aantal bijgebouwen per woningen mag niet meer bedragen dan 1;
b. de oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 8 m2;
c. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte maximaal 1,00 meter bedraagt voor de voorgevelrooilijn en maximaal 2,00 meter bedraagt achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm met een hoogte van 2,00 meter moet worden opgericht en in stand moet worden gehouden om het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen te waarborgen, tenzij door middel van nader onderzoek aangetoond wordt dat het woon- en leefklimaat van deze woningen is gewaarborgd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik voor 'Wonen'

Het gebruik van de gronden voor 'Wonen' is niet eerder toegestaan dan nadat gebleken is dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de functie 'Wonen'.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Kleine economie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

a. geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
b. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, 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. 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 omgevingsvergunning wordt verleend;
g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn of activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de 1 of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.1.1 Overschrijding voorgeschreven maten

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.2 Minimaaltoelaatbare maten

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.1.3 Heroprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 6.1.1 en 6.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik voor een seksinrichting;
b. het permanent bewonen van recreatiewoningen, kampeermiddelen en andere onderkomens en gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
c. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
d. het gebruik van niet-bebouwde staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
e. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
f. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik qua ruimtelijke uitstraling van zeer ondergeschikte betekenis is, of noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijking

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken – met een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. het afwijken van de maatvoering (exclusief percentages) met ten hoogste 15%;
b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 m en geen grotere oppervlakte dan 20 m2 hebben;
c. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconsumpties, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 m en geen grotere oppervlakte dan 12 m2 hebben;
d. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2 m bedraagt;
e. het oprichten van zend; ontvangst; en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15 m voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor gemeenschappelijk gebruik;
f. het oprichten van waterretentiebekkens, met dien verstande dat:
    1. de inhoud niet meer bedraagt dan 4000 m3;
    2. ingeval van ondergrondse bekkens:
        - de bovenzijde van de bekkens minimaal 0,50 meter onder het aangrenzende maaiveld blijft;
        - de putdeksels op maaiveldniveau gelegen zijn.
g. evenementen voor zover de bestemming niet onevenredig wordt aangetast;

8.2 Voorwaarden

8.2.1 Voorwaarden ten aanzien van de situering

Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de in 8.1 bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

8.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden

De in artikel8.1 genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

a. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%;
b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

11.2 Parkeren

11.2.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, waarbij geldt dat ingeval de Nota Parkeernormen 2021 binnen de planperiode wordt herzien, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria.

11.2.2 Voorwaardelijke verplichting / specifieke gebruiksregel

Het gebruik van de gronden conform de in dit bestemmingsplan toegekende bestemming(en) is alleen dan toegestaan indien is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid, wanneer wordt voldaan aan de parkeercriteria zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, of aan een verleende omgevingsvergunning, waarbij geldt dat:

a. indien functiewijziging of nieuwbouw plaatsvindt op de gronden ná (eventuele) herziening van de Nota Parkeernormen 2021, deze herziening leidend is voor het bepalen van de parkeercriteria;
b. voor bestaand gebruik van de gronden ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, de parkeercriteria worden gehanteerd conform de verleende (omgevings)vergunning, dan wel conform de verleende vrijstelling of ontheffing.

Wanneer voor bestaand gebruik op het moment van aanvang daarvan geen (omgevings)vergunning, vrijstelling of ontheffing was vereist, wordt voldoende parkeergelegenheid geacht aanwezig te zijn.

11.2.3 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 11.2.1 en 11.2.2 bepaalde indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

11.3 Nadere eis

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het aspect externe veiligheid, ter beheersing van de blootstelling aan giftige stoffen en uitpandige vluchtroutes, nadere eisen te stellen aan:

a. de situering van bouwwerken (gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde);
b. de inrichting van terreinen;
c. de bruto vloeroppervlakte (bvo) en de hoogte van gebouwen;
d. de wijze van afsluitbaarheid van mechanische ventilatiesystemen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwen

12.1.1 Algemeen overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Wijzigen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Rooswinkel'.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl