

Ruimtelijke motivatie zorgwoonvoorziening op de Prinsensteerten (ong.) te Herten

Gemeente Roermond



titel rapport
**Ruimtelijke motivatie
zorgwoonvoorziening
op de Prinsensteerten
(ong.) te Herten**

datum
19 augustus 2021

projectnummer
P03955

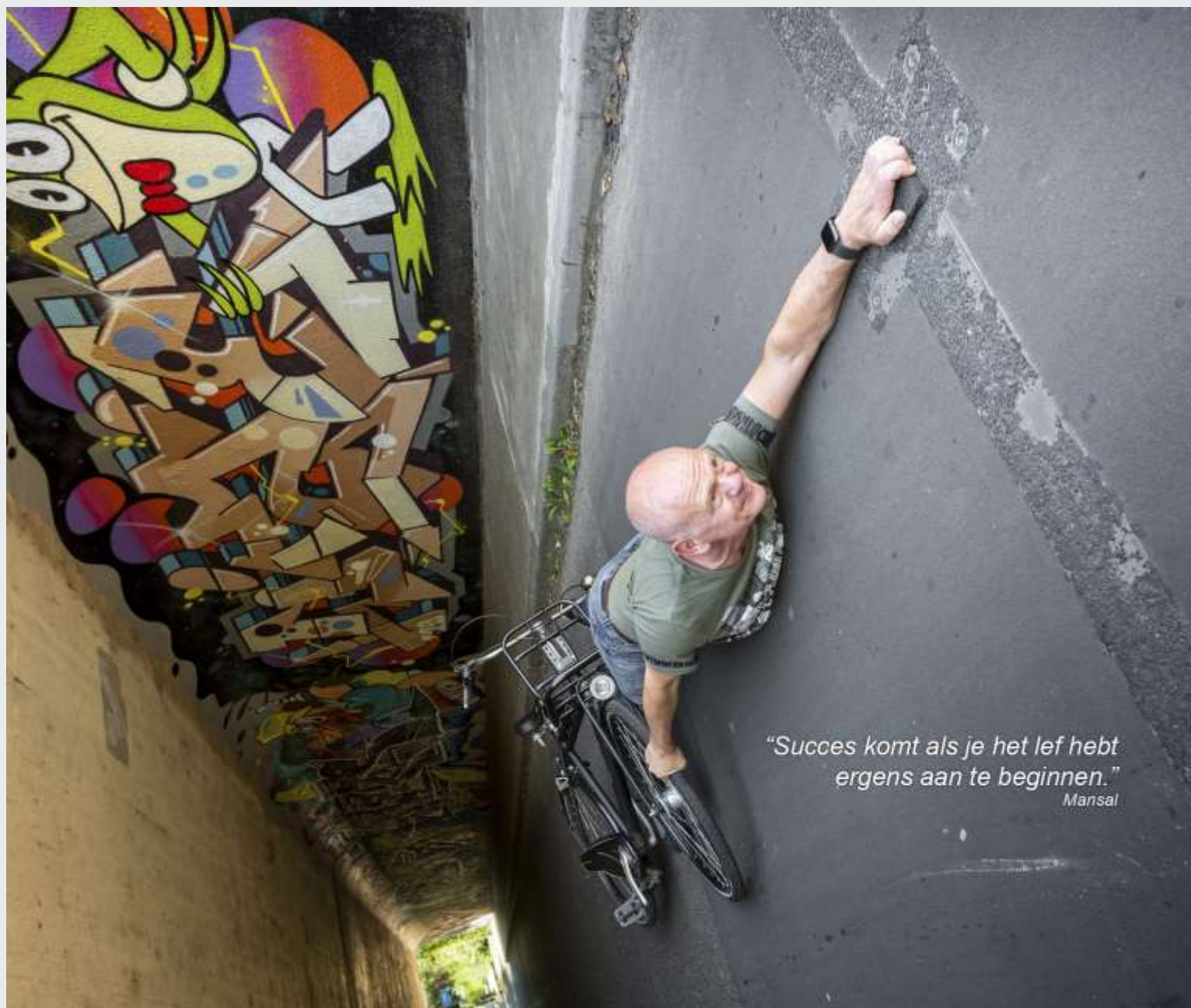
opdrachtgever
Amvest

BRO
Projectleider
HLe

Projectteam
JvG

bron Kaft
BRO

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



*"Succes komt als je het lef hebt
ergens aan te beginnen."
Mansal*

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3		
1.1 Inleiding	3		
1.2 Opbouw ruimtelijke motivatie	4		
2 Gebiedsprofiel en Besluitprofiel	5		
2.1 Planopzet	5		
2.2 Toekomstige situatie	5		
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6		
3 Beleidskader	8		
3.1 Rijksbeleid	8		
3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8		
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9		
3.2 Provinciaal beleid	11		
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	11		
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	12		
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	13		
3.3 Regionaal beleid	15		
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021	15		
3.4 Gemeentelijk beleid	15		
3.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030	15		
3.4.2 Strategische visie Roermond 2020	16		
3.4.3 Overige beleidsnota gemeente Roermond	16		
3.4.4 Vigerend bestemmingsplan	19		
3.5 Afweging beleidskader	20		
4 Onderzoek	21		
4.1 Milieuhygiënische aspecten	21		
4.1.1 Bodem	21		
4.1.2 Geluid	21		
4.1.3 Luchtkwaliteit	21		
4.1.4 Externe veiligheid	22		
4.1.5 Milieuzonering	23		
4.2 Archeologie	24		
		4.3 Cultuurhistorie	24
		4.4 Leidingen en infrastructuur	24
		4.5 Ecologie	24
		4.6 Verkeer en parkeren	27
		4.7 Waterhuishouding	28
		5 Afweging belangen	30
		5.1 Economische uitvoerbaarheid	30
		5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
		6 Procedure, overleg en planstukken	31
		6.1 Procedure	31
		6.2 Overleg	31
		6.3 Planstukken	31
		Bijlage 1 Programma van eisen	
		Bijlage 2 Aeries-berekening	
		Bijlage 3 Verbeelding	

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om een kleinschalige woonvoorziening van 20 appartementen te realiseren die zorg en wonen biedt aan 20 tot 22 mensen (ouderen) met dementie, alsmede een wooneenheid voor het zorg(echt)paar. Dit huis zal 'het Gastenhuis' komen te heten. Het besluitgebied is gelegen op de hoek Prinsensteerten en de Hazensteerten in de nieuwbouwlocatie Oolder Veste in de kern Herten (gemeente Roermond). De ontwikkeling voorziet in volledige nieuwbouw van een momenteel braakliggend terrein. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, omdat het toevoegen van dergelijke woonvoorzieningen niet is toegestaan.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend waarmee tevens is verzocht medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Omdat deze ontwikkeling voorziet in volledige nieuwbouw, is toepassing van de reguliere procedure (kruimelgevallenregeling) niet haalbaar.

Door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.11, eerste lid, onder a, onder 3°) kan medewerking aan onderhavig planvoornemen worden verleend.



Globale ligging besluitgebied op topografische kaart (in het rode kader)

Een voorwaarde daarbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Opbouw ruimtelijke motivatie

Deze ruimtelijke motivatie is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 beknopt het vigerend beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de procedure.

2 Gebiedsprofiel en Besluitprofiel

2.1 Planopzet

In de huidige situatie is er in het besluitgebied sprake van een braakliggend terrein. Het besluitgebied is onderdeel van een bredere gebiedsontwikkeling in de nieuwbouwlocatie Oolder Veste in de kern Herten en bestaat uit een perceel (ged.), kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie B, nummer 2807. De oppervlakte van het besluitgebied bedraagt circa 2000 m².

Het besluitgebied is gelegen ten zuiden van de kern Roermond aan de oostzijde van de kern Herten en maakt onderdeel uit van de nieuwbouwlocatie Oolder Veste. In deze uitleglocatie zijn voornamelijk nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De beoogde kleinschalige woonvoorziening met zorg is dan ook gelegen in een rustige omgeving met voornamelijk burgerwoningen eromheen. Het besluitgebied wordt ontsloten door de Oolderweg, die aansluiting heeft op de Rijksweg. Via de Rijksweg is er een directe aansluiting op de A73 en in noordelijke richting het centrum van Roermond. Ten westen van het plangebied ligt de recreatieplas 'de Oolderplas'.

2.2 Toekomstige situatie

In het voorliggende geval is er sprake van de volledige herontwikkeling van een momenteel braakliggend terrein. De ontwikkeling maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling 'Oolder Veste.'

Er is sprake van de realisatie van een kleinschalige woonvoorziening 'Het Gastenhuis' die zorg en wonen biedt aan ongeveer 20 tot 22 mensen met dementie, met een Wlz-indicatie.



Gevelaanzichten of impressie – ontwerp B+O Architecten Amsterdam

Het Gastenhuis is een nieuwe kleinschalige zorgformule voor mensen met dementie. De formule is opgebouwd rondom de (veranderde) behoeften van mensen met dementie, los van de bestaande zorgstructuren. De visie van Het Gastenhuis is dat mensen met dementie er bij gebaat zijn zoveel mogelijk in hun eigen omgeving te blijven en hun eigen levensritme voort te zetten. Het ideale Gastenhuis maakt onderdeel uit van een gebiedskern. Het voelt toegankelijk en gewoon, en biedt een kleinschalige en huiselijke woonomgeving. Het is niet alleen een plek waar mensen wonen, maar ook een plek waar mensen uit de omgeving samenkomen. Elk Gastenhuis wordt geleid door een zorg(echt)paar. Zij zijn volledig verantwoordelijk voor hun eigen vestiging. Daarnaast biedt Het

Gastenhuis ook ruimte voor dagactiviteiten voor mensen met dementie.

Meer concreet zijn de wooneenheden (financieel) toegankelijk voor een brede doelgroep en bieden deze werkgelegenheid voor 20-25 mensen. Naast permanente bewoning wordt ook dagopvang mogelijk gemaakt. Daarin worden twee woonkamers beoogd, een voor de permanente bewoners en een sociëteitsruimte. Deze sociëteitsruimte fungeert als gezamenlijke ruimte (intern), bijvoorbeeld voor bijeenkomsten en andere gelegenheden. Tevens fungeert deze ruimte als ontmoetingsplek voor ouderen met dementie uit te (nabije) omgeving.

De nieuwbouw betreft een gebouw bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Op de begane grond bevinden zich gemeenschappelijke ruimten, te weten een gemeenschappelijke woonkamer, sociëteitsruimte, verzorgingsruimte en gemeenschappelijke toiletten. Daarnaast bevinden er zich eveneens een wasruimte, kantoorruimte en het woonhuis van het zorg(echt)paar. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich 18 appartementen van ieder 35 m² gebruiks-vloeroppervlak (GBO), en 2 grote appartementen voor echtparen van 50 m² GBO. De totale bruto vloeroppervlakte van het gastenhuis bedraagt circa 1.475 m². De dienstwoning voor het zorg(echt)paar heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 140 m². Daarnaast wordt een buitenberging voor het gastenhuis en een buitenberging ten behoeve van de dienstwoning gerealiseerd. Het programma van eisen is als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

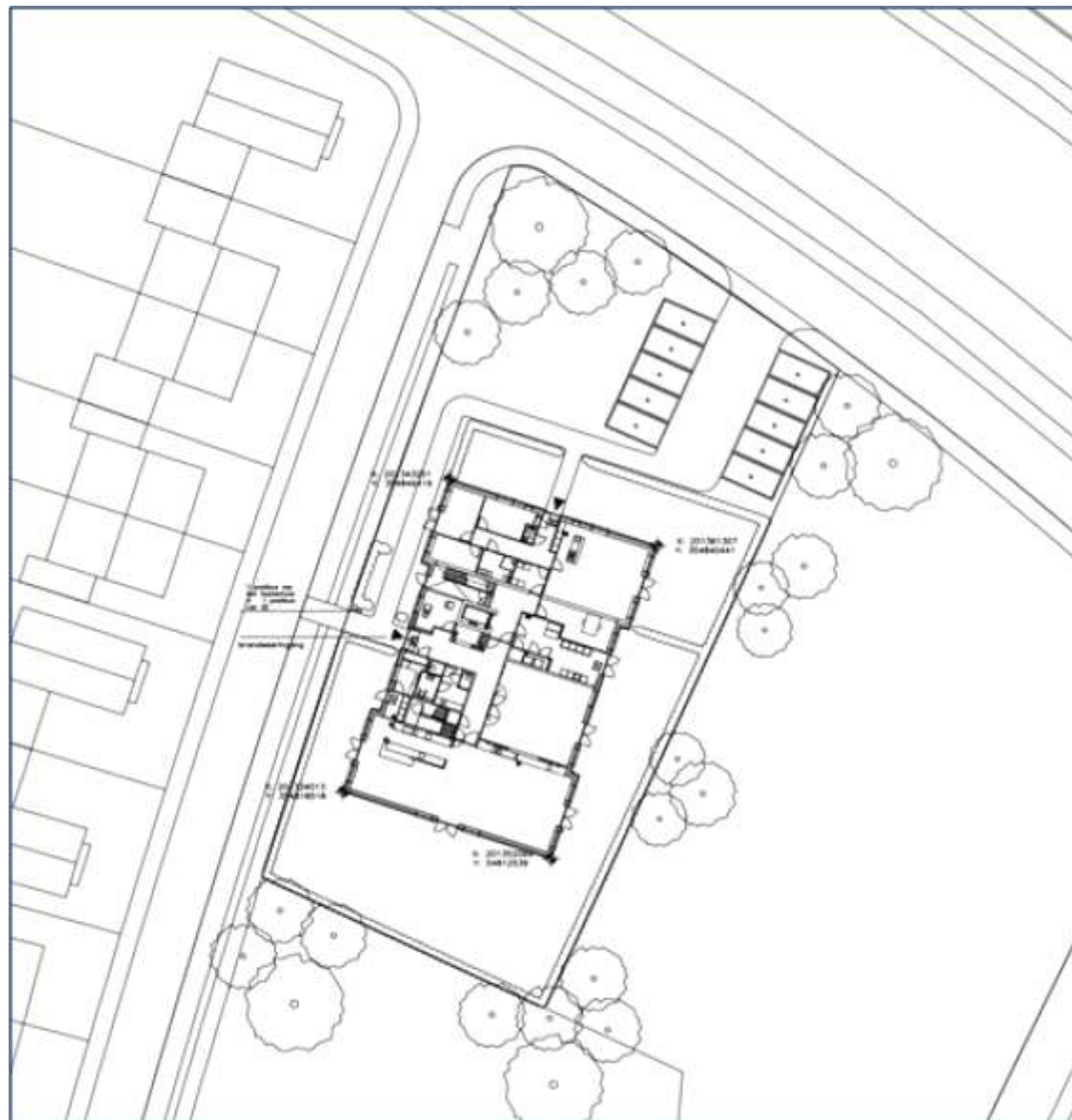
Op het terrein wordt verder een terras gerealiseerd bij de woonkamer en sociëteitsruimte. Het plan voorziet in de aanleg van 10 parkeerplaatsen. De rest van het perceel zal, behoudens de looppaden, als tuin worden ingericht.

Op figuur 2 is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

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

In het stedenbouwkundig plan van Oolder Veste is rekening gehouden met ruimte voor een grote villa met eventueel een andere functie dan wonen.



Situering woonzorgvoorziening – ontwerp B+O Architecten Amsterdam

De onderhavige woonvoorziening zoekt qua volume met name aansluiting op de ruime Bos- en Lommerkavels direct ten oosten van het park. Het Gastenhuis zorgt als het ware voor een markering of een beëindiging van de royale kavels. Daarbij komt dat de aanwezigheid van het park, en de ruimtelijkheid die dat met zich meebrengt, ervoor zorgt dat een groter volume inpasbaar is. Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van twee bouwlagen en kap en het bouwvolume is daarmee passend binnen de omgeving.

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

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9 dat betrekking heeft op Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone).

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

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;

- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;

11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaag baan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Conclusie

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

delijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking locatie

De beoogde ontwikkeling op de hoek van de Prinsensteerten en de Hazensteerten in de kern Herten omvat de toevoeging van 20 appartementen voor mensen met dementie, en een wooneenheid voor het zorg(echt)paar.

Gelet op de bestaande jurisprudentie, uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017², is bij het toevoegen van twaalf of meer woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro van toepassing is en dat

in beginsel getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In dit geval is woningbouw op deze locatie reeds voorzien in het thans vigerende bestemmingsplan 'Oolder Veste', namelijk in totaal 38 woningen binnen het gedeelte dat bestemd is als 'Woongebied 4'.



Figuur 1: Woongebied 4 (opgelicht)

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van woningen en/of voorzieningen in de vorm van openbare, sociale, culturele, medische, onderwijs- en sportdoeleinden.

Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw ter plaatse en er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat sprake is van een ander woonvorm dan in het bestemmingsplan is voorzien wordt volledigheidshalve hierna de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte kort toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de vraag of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

¹¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

Kwantitatieve behoefte

De woningbouwontwikkeling Oolder Veste is opgenomen in de planlijst van de gemeente Roermond. Binnen het besluitgebied is woningbouw toegestaan, maar dan in de vorm van reguliere woningen. Bij deze ontwikkeling is sprake van woningen met een zorgcomponent, hetgeen niet voorzien is binnen de plancapaciteit van Roermond. Er is echter wel een kwantitatieve behoefte aan zorgwoningen.

Meer algemeen volgt uit de onderhavige Structuurvisie dat het aantal ouderenuishoudens (65+) in Midden-Limburg, thans 33.600 bedraagt en zal toenemen met 10.500 huishoudens. Met name het aantal zelfstandig wonende 75-plussers neemt toe.

Een flink deel van de ouderen geeft aan zo lang mogelijk zelfstandig te willen blijven wonen in hun woning (36%). De verhuiscapaciteit van ouderen willen het liefst naar een huurwoning, een appartement met lift of een grondgebonden seniorenwoning. Verder geven ruim 5.090 ouderenuishoudens aan op niemand te kunnen rekenen voor mantelzorg. Voor alle gemeenten geldt in de periode 2018 tot en met 2029 een afname van het aantal jongere huishoudens en de huishoudens uit de middengroep en een toename van het aantal oudere huishoudens. Ook hier zijn er duidelijke verschillen tussen de stedelijke gemeenten Roermond en Weert en Nederweert en de landelijke gemeenten Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Echt-Susteren. De afname van het aantal jongere huishoudens is in de stedelijke gemeenten Roermond en Weert duidelijk lager dan in de overige gemeenten. Hetzelfde geldt voor het aantal huishoudens uit de middengroep. De toename van het aantal oudere huishoudens is in alle gemeenten ongeveer gelijk met een iets hogere toename in Leudal, Nederweert en Roermond.

Hieruit volgt dat het aantal ouderenuishoudens in Roermond zal toenemen.

Vanuit het aspect welzijn heeft de gemeente geconstateerd dat uit de cijfers ten aanzien van de demografische ontwikkeling in Roermond volgt dat het aantal ouderen in het algemeen en het aantal ouderen met dementie in het bijzonder de aankomende jaren (substantieel) zal toenemen. De verwachting is dan ook dat er meer vraag zal komen naar voorzieningen voor ouderen met dementie. Het onderhavige initiatief richt zich primair op zorg in het kader van de Wet langdurige zorg (Wlz). Deze zorg valt niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Het VGZ zorgkantoor in onze regio, die verantwoordelijk is voor de inkoop van Wlz-zorg, onderschrijft de behoefte aan intramurale voorzieningen voor ouderen met dementie.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 20 appartementen voor ouderen met dementie en een wooneenheid voor het zorg(echt)paar, op een momenteel braakliggend terrein.

Het besluitgebied is gelegen in de nieuwbouwlocatie Oolder Veste nabij de kern Herten. De onderhavige planlocatie is gelegen in Ool/Herten en betreft de ontwikkeling Oolder Veste. De woningbouwontwikkeling Oolder Veste is opgenomen in de planlijst van de gemeente Roermond. Het betreft een totaal van 285 woningen. Meer specifiek is binnen deze totaalontwikkeling geen plancapaciteit opgenomen voor woningen met een zorgcomponent.

Binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Oolder Veste' zijn binnen de bestemming 'Woongebied – 4' 38 woningen toegestaan en specifiek voor de onderhavige locatie is een wijzigingsbevoegdheid binnen de gebiedsaanduiding

'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 3' opgenomen ten behoeve van de bouw van woningen en/of voorzieningen in de vorm van openbare, sociale, culturele, medische, onderwijs- en sportdoeleinden.

De onderhavige voorziening heeft een maatschappelijke functie en past in die zin binnen de 'doeleindenomschrijving' van deze wijzigingsbevoegdheid. Er is dus kortom voorzien in een andere vorm van wonen dan de in het bestemmingsplan toegestane vrijstaande reguliere woningen. Voor een nadere beschrijving van het bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de Kwaliteitsenvelop voor de gemeente Roermond, opgenomen in onderhavige Structuurvisie, volgt tenslotte ook dat in heel Roermond behoefte is aan appartementen met lift.

Hiermee kan invulling worden gegeven aan de woonbehoefte van een toenemend aantal ouderen.

Kwalitatieve behoefte

De onderhavige ontwikkeling richt zich op ouderen met dementie en geeft daarmee invulling aan een toenemende vraag. Het aanbod van dit soort voorzieningen in Roermond is beperkt en in dit gedeelte van Roermond zelfs niet aanwezig. De locatie is gelegen op loopafstand van de eerste levensbehoeften en daarnaast gelegen in een aantrekkelijk woonklimaat door de ligging in de nabijheid van de Maas, de ruime opzet van de wijk, de groene buurt en de kwaliteit van de omliggende bebouwing. Dit maakt het een prettige woonomgeving voor ouderen.

Bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing van de Ladder is het daarnaast relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.

De onderhavige planlocatie is gelegen midden in de uitleglocatie Oolder Veste, in de kern Herten. Het betreft hier dus uiteindelijk een ontwikkeling in (bestaand) stedelijk gebied, waardoor wordt aangesloten bij het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik.'

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Buitengebied.' Op basis van de zonering in het POL2014 kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet is gelegen in bestaand stedelijk gebied, en daarmee dus niet aansluit bij de doelen geformuleerd in het POL2014. Echter is het plangebied gelegen in nieuwbouw-/uitleglocatie Oolder Veste, hier zal op termijn een woongebied worden gerealiseerd, dit vormt derhalve een uitbreiding van de kern Herten. Onderhavig planvoornemen wordt gerealiseerd op een locatie in Oolder Veste, hierdoor zal het op lange termijn wel in bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.



Figuur 2: Uitsnede POL 2014 met ligging plangebied (blauwe kader)

Het accent binnen deze gebieden ligt op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Ten aanzien van deze geformuleerde doelen kent de Limburgse woningmarkt een paradox. Er ontstaat namelijk (nu of op termijn) een overschot aan woningen (vooral particulier eigendom, waaronder incourant bezit), terwijl er tegelijk een impuls in de vorm van nieuwbouw nodig is om ook op de langere termijn de gevraagde kwaliteiten te kunnen bieden.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn de meeste behoefte bestaat.

Conclusie

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen. Voorliggend plan voorziet in een functioneel gebruik van het plangebied voor de realisatie van

kwalitatief hoogwaardige appartementen voor mensen met dementie en een woning voor het zorg(echt)paar.

Dit sluit aan op de groeiende kwalitatieve opgave binnen de regio Midden-Limburg, met name in relatie tot het groeiende aantal ouderen. Daarnaast wordt ook bijgedragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, omdat een braakliggend terrein wordt opgevuld met kwalitatief hoogwaardige appartementen. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats in de uitleglocatie Oolder Veste, waardoor het aansluit bij bebouwing in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provinciale ambities en belangen zijn vertaald naar juridisch bindende voorschriften in de provinciale omgevingsverordening Limburg 2014. In de provinciale verordening is bijvoorbeeld vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en dat het verboden is om een bestemming te wijzigen waarmee permanente bewoning van een recreatiewoning wordt mogelijk gemaakt. Voor zover relevant zijn hieronder de van toepassing zijnde passages uit de provinciale omgevingsverordening opgenomen.

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de omgevingsverordening is een verwijzing opgenomen naar de Ladder voor duurzame verstedelijking en hierbij is in artikel 2.2.2 van de verordening het navolgende bepaald:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en

beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.

3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 Bestuursafspraken wonen

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn, na een proces van co-creatie, eind 2014 de hoofdlijnen voor de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak vastgesteld door Provinciale Staten. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Het gaat om 8 thema's: wonen, detailhandel, bedrijventerreinen, kantoren, energie, land- en tuinbouw, vrijetijdseconomie en Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De bestuursafspraken maken onderdeel uit van het samenwerkingsmodel gemeenten – Provincie dat de afgelopen jaren op het gebied van omgevingsbeleid is gegroeid. Het POL2014 schetst de ambities, opgaven, aanpak op hoofdlijnen en principes. Het is in co-creatie met de gemeenten tot stand gekomen. De gemeenten nemen vervolgens het stokje over en stellen regionale uitwerkingen op in de vorm van structuurvisies, visies of anderszins. De Provincie is partner in die regioprocessen en faciliteert deze. Vanuit de regierol ziet de provincie toe op de samenhang tussen de aanpak per regio en die in aangrenzende gebieden.

Meer specifiek ten aanzien van het thema wonen hebben de bestuursafspraken geresulteerd in de vaststelling van een drietal woonvisies voor respectievelijk Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

De gemeente Roermond maakt onderdeel uit van de regio Midden-Limburg en binnen deze regio is de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021' vastgesteld. In het kader van deze regionale uitwerking zijn in artikel 2.4.2 van de verordening de navolgende bestuursafspraken (per regio) vastgelegd:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan

de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Artikel 4.4.1 Roerdalslenk

1. Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten inrichtingen verboden:
 - a. een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
 - b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.
2. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 20 meter beneden het maaiveld in zone I, 30 meter in zone II of 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei en ieder voornemen in zone IV, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.
3. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100,

als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Afweging

Bestuursafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking

In paragraaf 3.3.1 wordt het regionale woonbeleid nader toegelicht en toegepast op de onderhavige planontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in meer dan 12 woningen, maar wel op een locatie waar woningbouw ingevolge het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar vanwege het feit dat sprake is van een andere woonvorm, heeft een beperkte laddertoets plaatsgevonden. De ladder voor duurzame verstedelijking is nader toegelicht in paragraaf 3.1.4.

Roerdalslenk

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk II verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter (in zone II) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan gedeputeerde staten. Binnen onderhavig voornemen zijn geen grondboringen dieper dan 30 meter voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk II vormt derhalve geen belemmering.

Conclusie

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen.

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien het mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

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

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

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

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

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

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein

beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

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

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

Leefomgeving

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

Conclusie

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.3.1, 3.4.1 en 3.4.2).

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 20 appartementen voor ouderen met dementie en een wooneenheid voor het zorg(echt)paar, op een uitleglocatie Oolder Veste nabij de kern Herten. Dit komt overeen met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik.' Daarnaast worden kwalitatief hoogwaardige appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad (behoefte aan levensloopbestendige woningen en appartementen met een lift). De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie.'

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

Binnen het plangebied zijn de provinciale regels ten aanzien van wonen van toepassing volgens artikel 2.4.2 lid 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Dit is uitgebreid toegelicht in paragraaf 3.2.2.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben nota de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (hierna: Structuurvisie 2014) geactualiseerd in 2019.

Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg.

In de structuurvisie 2018-2021 wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2018 tot en met 2021) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd.

De gemeenteraad van Roermond heeft de Structuurvisie vastgesteld in haar vergadering van 4 juli 2019. Voor het specifieke segment van zorgwoningen wordt het volgende gesteld in de Structuurvisie:

"Het langer zelfstandig blijven wonen is waar ouderen enerzijds de voorkeur aan geven. Anderzijds worden de mogelijkheden voor een (intramurale) zorgvoorziening of zorgwoning kleiner, nu voor een indicatie de zorgzwaarte steeds hoger wordt".

Door de opkomst van de kleinschalige woonzorgvoorzieningen, waar voorheen enkel de traditionele verpleeghuizen betreffende zorg leverden, wordt de keuzemogelijkheid steeds

groter. Onderhavige ontwikkeling levert hiermee ook een bijdrage aan de keuze die de zorgvrager kan maken. Nu het om 24-uurs zorg gaat is er geen sprake van een gemeentelijke verantwoordelijkheid bij de toetsing van het plan aan de Structuurvisie. De behoefte aan de 20 zorgeenheden is voldoende onderbouwd in paragraaf 3.1 (rijksbeleid en ladderonderbouwing).

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er voor wat betreft het aspect volkshuisvesting geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze woningbouwontwikkeling.

Het opnemen van 20 appartementen voor ouderen met dementie, en 1 woning voor het zorg(echt)paar past daarbij binnen de in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' opgenomen kaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030

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

1. Roermond in 2030, een thuis voor de jeugd

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

2. Roermond in 2030, stad die je actief houdt

In 2030 leveren vitale ouderen in Roermond actief een bijdrage aan de samenleving en daarmee zijn ze van grote waarde. Ook biedt Roermond als stad van leisure en recreatie volop mogelijkheden voor de vrijetijdsbesteding van ouderen. Voor senioren is het goed toeven in Roermond en biedt de stad een prettige woonomgeving. Met speciale aandacht voor het welbevinden voor haar oudere bewoners is Roermond een seniorvriendelijke stad. De levendigheid van de stad en de generatie-overstijgende netwerken in de gemeenschap maken dat Roermond een stad is die je actief houdt.

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

Roermond is in 2030 een stad waar aandacht is voor de kwaliteit van leven van haar inwoners. De mens staat centraal en met oog voor de individuele situatie wordt de zelfredzaamheid gestimuleerd en ondersteuning en zorg geboden waar nodig. Een grote rol is daarbij weggelegd voor sociale netwerken en communities. Samen met formele zorgnetwerken zorgen zij voor een fijnmazig vangnet. De gemeente brengt de verschillende organisaties en maatschappelijke initiatieven bijeen en stimuleert vernieuwende concepten voor zorg die menselijk, kleinschalig, dichtbij en bereikbaar is. De stad

biedt een zorgzame woonomgeving waar mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

4. Roermond in 2030, stad van retail & leisure en industrie
Roermond is in 2030 een sterke regionale speler. Bedrijfsleven en onderwijs in de regio werken slim samen en de gemeente is daarbij een daadkrachtige en creatieve verbinder. De stad is koploper in retail-innovatie, wat voor extra aantrekkingskracht zorgt. Roermond wordt steeds internationaler. In retail en in de maakindustrie zorgt een mix van kleine en grote bedrijven voor een innovatieve dynamiek. Samen met het onderwijs uit de regio voeden zij het ondernemerschap bij de bevolking. Ondernemerschap dat gestalte krijgt op de verschillende werklocaties die de stad rijk is, van binnenstad tot Roerstreek. De werklocaties zijn de visitekaartjes van de Roermondse economie

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

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

beschermen en versterken van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente. Middels het voorliggende bestemmingplan worden toekomstbestendige woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar thans een braakliggend terrein is gelegen. Thema 3 is vanuit het perspectief van onderhavige ontwikkeling het meest in het oog springend, aangezien met het planvoornemen een zorglocatie wordt ontwikkeld.

Conclusie

Al met al kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen in overeenstemming is met de 'Toekomstvisie Roermond 2030.' Er wordt voorzien in een concrete behoefte en wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving voor inwoners van Roermond.

3.4.2 Strategische visie Roermond 2020

De Strategische Visie Roermond 2020 beschrijft het gewenste toekomstbeeld van de gemeente Roermond en is vastgesteld op 30 oktober 2008. De visie omvat doelstellingen, standpunten, sterke punten en onderscheidende kenmerken en geeft op hoofdlijnen aan waar de gemeente Roermond in 2020 wil staan. In 2020 dient Roermond een stad te zijn voor alle leeftijden, voor alle bevolkingsgroepen, waar het goed wonen, werken, vertoeven en recreëren is. De strategische visie is uitgewerkt in een zestal aandachtsgebieden waarin de komende jaren geïnvesteerd dient te worden:

- Roermond: Levende stad. Voor alle leeftijdscategorieën dient de stad de juiste voorzieningen te bieden zodat een bijzonder karakter en een grote aantrekkingskracht behouden blijft.
- Roermond: Regio stad. De functie van Roermond als centrumstad voor de regio dient in de toekomst verder te worden versterkt. Hiervoor wordt onder meer geïnvesteerd in (EU)regionale bedrijventerreinen. Het huidige

voorzieningenniveau van de gemeente dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en waar mogelijk te worden uitgebreid.

- Roermond: Sociale stad. Er dient geïnvesteerd te worden in veiligheid en sociale problematiek.
- Roermond: Economisch sterke stad. In dit kader dient onder meer geïnvesteerd te worden in hoogwaardige (ouderen) zorg, verbetering van vestigingsklimaat voor bedrijven door een kwalitatieve woon-, cultuur-, en leefomgeving te creëren en bereikbaarheid.
- Roermond: Prachtige stad. Kansen ten aanzien van toerisme en recreatie dienen optimaal te worden benut. Hiertoe dient geïnvesteerd te worden in de kwaliteit van de woon-, cultuur-, en leefomgeving.
- Roermond: de gemeente. Betrokkenheid van de burgers bij besluitvorming en de kwaliteit van besluitvorming dient gewaarborgd te blijven.

Middels deze ontwikkeling wordt geïnvesteerd in hoogwaardige ouderenzorg. Uit een peiling die in het kader van de visie is uitgevoerd volgt, dat maatschappelijke organisaties de suggestie doen voor meer gemengd wonen in de woonwijken. Hier wordt middels deze ontwikkeling eveneens gehoor aan gegeven.

3.4.3 Overige beleidsnota gemeente Roermond

De gemeente Roermond heeft een aantal nota's opgesteld waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. De nota's die van toepassing zijn op dit plan worden in deze paragraaf besproken.

Groenvisie

De visie op het stedelijk groen is in samenwerking met burgers en belangenverenigingen opgesteld en vastgelegd in de 'Groenvisie', die door de gemeenteraad op 22 december

2016 is vastgesteld. Om deze visies via diverse uitvoerings-sporen te realiseren zijn spelregels opgesteld, toetsingscriteria voor kwaliteit. De Groenvisie zet in op duurzame groen-structuren in de openbare ruimte. Groenstructuren die aantrekkelijk zijn en zo robuust dat ze voor lange tijd bijdragen aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Vanzelfsprekend zijn deze structuren ecologisch waardevol, klimaat- en ziektebestendig en klaar voor de toekomst.

Bij de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet van het plangebied en de invulling met groenelementen, zal zoveel mogelijk aangesloten worden bij de spelregels uit de Groenvisie. Voor het plangebied wordt een hoog kwaliteitsniveau nagestreefd en de verdere uitwerking zal dan ook in nauw overleg met de gemeente Roermond plaatsvinden.

Nota bodembeheer

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

De Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 is een gemeenschappelijke nota van de 15 Noord- en Midden-Limburgse gemeenten. In de Nota staat hoe de regio omgaat met bodemverontreiniging en welke mogelijkheden er zijn voor het toepassen en hergebruiken van grond. De Nota geeft regels en richtlijnen voor iedereen die bij het voorbereiden van projecten of het uitvoeren van bodemwerken rekening moet houden met de kwaliteit van de bodem.

De Nota is onlosmakelijk verbonden met de bodemkwaliteitskaart (BKK). De bodemkwaliteitskaart is een kaart waarop de bodemkwaliteit binnen een bepaald gebied is aangegeven. Een BKK wordt opgesteld om grondverzet op een efficiënte, kosteneffectieve en verantwoorde manier mogelijk te maken. De bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de bodemkwaliteit

van de bodemlagen van 0 tot 0,5 meter onder het maaiveld en van 0,5 tot 2,0 meter onder het maaiveld.

De Nota heeft 2 doelen:

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

De 'Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029' bevat het toetsingskader voor de te hanteren bodemkwaliteit afhankelijk van de nieuwe functie en de huidige bodemkwaliteit, de zogenaamde dubbele toets. De volgende kwaliteitsklassen worden gehanteerd: Wonen en Industrie. In paragraaf 4.1.1 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

Daarnaast is eveneens op 10 november 2020 de 'Bodemkwaliteitskaart PFAS' vastgesteld. Conform de desbetreffende bodemkwaliteitskaart zijn er geen waarnemingen van PFAS in het plangebied. Bovendien is binnen het plangebied recentelijk voorzien in een ophoging met grond, geschikt voor het beoogde gebruik. Zodoende bestaan er geen belemmeringen vanuit dit kader.

Nota Parkeernormen 2014

De Nota Parkeernormen 2014 is op 4 november 2014 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De nota staat op zichzelf, maar maakt ook deel uit van de strategische kaders zoals weergegeven in de Parkeervisie Roermond en het Parkeerbeleidsplan 2013-2020.

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

Roermond wil de vraag naar parkeergelegenheid faciliteren, maar wel op zodanige wijze dat de kwaliteit van de openbare ruimte blijft behouden. Centraal hierbij staat dat de veroorzaker van de parkeervraag verantwoordelijk wordt gesteld voor het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen bij nieuwen verbouw. Uitgangspunt is een duurzame inrichting van de openbare ruimte, waarbij het streven is om initiatiefnemers 'parkeren op eigen terrein te laten realiseren. Indien dit niet mogelijk is, wordt gekeken naar andere parkeermogelijkheden.

De gemeente stelt een actuele parkeernormensystematiek waarin parkeren bij in-, uitbreiding en functieverandering duidelijk is vastgelegd, gekoppeld aan de regelgeving van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De huidige parkeernormen worden getoetst aan de nieuwste parkeerkencijfers. Uitgangspunt is om binnen de bandbreedtes van de nieuwste parkeerkencijfers van CROW te zoeken naar de best passende parkeernorm voor Roermond. Mogelijkheden om bij nieuwe functies bezoekers op te nemen in de bestaande parkeervoorzieningen moeten worden onderzocht.

De parkeerbehoefte is afhankelijk van de locatie van de voorziening en van het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoersbewijzen is er een onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en de zone waarin de voorziening gelegen is.

In Roermond worden drie zones onderscheiden:

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

Voor het besluitgebied gelden de normen uit de categorie 'rest bibeko en bubeko'. In paragraaf 4.6 vindt een toetsing plaats aan deze parkeernota. Samenvattend kan het navolgende worden geconcludeerd.

Het Gastenhuis heeft een dienstauto die gebruikt wordt voor vervoer van bewoners. Van externe vervoersdiensten wordt geen gebruik van gemaakt. De bewoners van Het Gastenhuis maken geen gebruik van externe dagbesteding. De dagactiviteiten worden aangeboden in Het Gastenhuis zelf, gezien de achtergrond van de doelgroep (24-uurszorg behoefte, ZZP 5). Er wordt met de bewoners veel gewandeld en gefietst (o.a. met de duofiets). Bezoek van specialisten (zoals huisarts, fysio) is vaak ingericht op een afspraak met meer individuele bewoners. Het Gastenhuis heeft 5 jaar ervaring met parkeren, en 8 tot 10 parkeerplaatsen zijn ruim voldoende. Er is derhalve rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Daarnaast is in de openbare ruimte voldoende ruimte om het parkeren voor bezoekers op te vangen.

Een volledige onderbouwing van de parkeernormen, parkeerbehoefte en feitelijke situatie is opgenomen in paragraaf 4.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nota Archeologie

In de nota archeologie is de gemeentelijke archeologievisie en het beleid voor de komende jaren geformuleerd (vastgesteld op 7 juli 2011). Leidraad daarbij is dat archeologie een

integraal onderdeel vormt bij afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening.

In 2008 is de Archeologieatlas vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Atlas vormt de basis voor het archeologiebeleid dat transparant is voor burgers en investeerders en verantwoord omgaat met het ondergrondse erfgoed. Op basis van de Atlas is de Beleidskaart Archeologie opgesteld. Op deze kaart wordt een onderscheid gemaakt in drie gebieden. Het plangebied valt binnen een gebied met hoge archeologische waarden, waarbinnen bepaalde eisen worden gesteld aan archeologisch onderzoek.

In de nota archeologie worden de drie fasen van archeologisch onderzoek beschreven. De eerste fase betreft het vooronderzoek. De tweede fase betreft het uitvoeren van vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De laatste fase is een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische opgraving. Uit de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming blijkt dat normaal gezien een vooronderzoek noodzakelijk is. In het voorliggende geval is echter sprake van opgehoogde gronden, waarbij geen grootschalige verstoring zal plaatsvinden in de gronden onder het oorspronkelijke maaiveld. Het uitvoeren van een onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Mobiliteitsplan 2020

Op 26 augustus 2009 heeft de raad het Mobiliteitsplan 2020 vastgesteld. Het plan is een actualisering van de nota Verkeer en Vervoer. De verschillende ontwikkelingsambities van de gemeente brengen extra verkeersbewegingen met zich mee. Om deze ambities te kunnen verwezenlijken is een ver-

keerssysteem noodzakelijk dat is afgestemd op deze ambities. Met behulp van het geactualiseerde verkeersrekenmodel zijn de verwachte verkeersknelpunten zichtbaar gemaakt. De verwachte knelpunten en de geformuleerde doelstellingen zijn vertaald in concrete maatregelen en projecten. Het realiseren van de doelstellingen kan via meerdere wegen, daarom is een aantal varianten opgesteld. Deze vormen een voorwaarde om de vastgestelde streefbeelden te bereiken. Ongeacht de uiteindelijke variantkeuze moeten deze worden uitgevoerd. Samenvattend houden deze basismaatregelen het volgende in:

- Belangrijke locaties moeten beter per voet te bereiken zijn.
- Door middel van stimuleringsmaatregelen moet het fietsgebruik toenemen.
- Het openbaar vervoer dient verbeterd te worden.
- Onderzocht moet worden of met behulp van stedelijke distributie het vrachtverkeer kan worden geclusterd waardoor het totale aantal verkeersbeweging afneemt.
- Met behulp van dynamische verkeersmanagementmaatregelen en het optimaliseren van bewegwijzering dient de doorstroming van het autoverkeer te worden verbeterd.

In het voorliggende geval is sprake van de invulling van een deel van het plan 'Oolder Veste', waarbij in het vigerende bestemmingsplan reeds rekening is gehouden met de toekomstige verkeersafwikkeling van het plan Oolder Veste als geheel. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie'

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 juni 2006 de beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie' vastgesteld. Hierin wordt aangegeven

welke bedrijfsmatige activiteiten als een aan huis gebonden beroep en welke als zogenaamde 'kleine economie' beschouwd kunnen worden.

Aan huis gebonden beroepen

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

Kleine economie

Overige bedrijvigheid die niet valt onder de aan huis gebonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen is, wordt aangemerkt als kleine economie. De definitie van kleine economie is: *“bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.”*. De activiteiten die tot de kleine economie behoren zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming. Wel is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen. Voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke uitwerking overeenkomt met die van de aan huis

gebonden beroepen. De uitoefening van deze beroepen mag immers niet ten koste gaan van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving. Ter invulling hiervan worden bij de afweging om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen, de volgende voorwaarden aangehouden:

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

- Activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig of op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, worden in beginsel niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat er geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

De hiervoor beschreven regeling heeft verder geen consequenties met betrekking tot onderhavig planvoornemen.

3.4.4 Vigerend bestemmingsplan

In het besluitgebied vigeert het bestemmingsplan 'Oolder Veste' dat door de gemeenteraad van Roermond is vastgesteld op 27 juni 2013. Het besluitgebied heeft momenteel de bestemming 'woongebied – 4.' Gronden met de bestemming woongebied – 4 zijn bestemd voor vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen.

Daarnaast is de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn de voor 'woongebied – 4' omschreven doeleinden uitsluitend toegestaan indien de bodem geschikt is gemaakt voor de functie wonen.

Verder geldt voor de locatie de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3.' Voor de als 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' aangewezen gronden geldt een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van woningen en/of voorzieningen in de vorm van openbare, sociale, culturele, medische, onderwijs- en sportdoeleinden. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.000 m².

De onderhavige ontwikkeling kan worden beschouwd als een vorm van wonen met een maatschappelijk doel en past in die zin binnen de wijzigingsbevoegdheid. Echter de nieuwbouw heeft een bedrijfsvloeroppervlak (BVO) van 1.630 m² en een gebruiksvloeroppervlak (GBO) van 1.320 m².

Nu de nieuwbouw een grote oppervlakte heeft dan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale oppervlakte van 1.000 m², kan deze kan deze wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast.

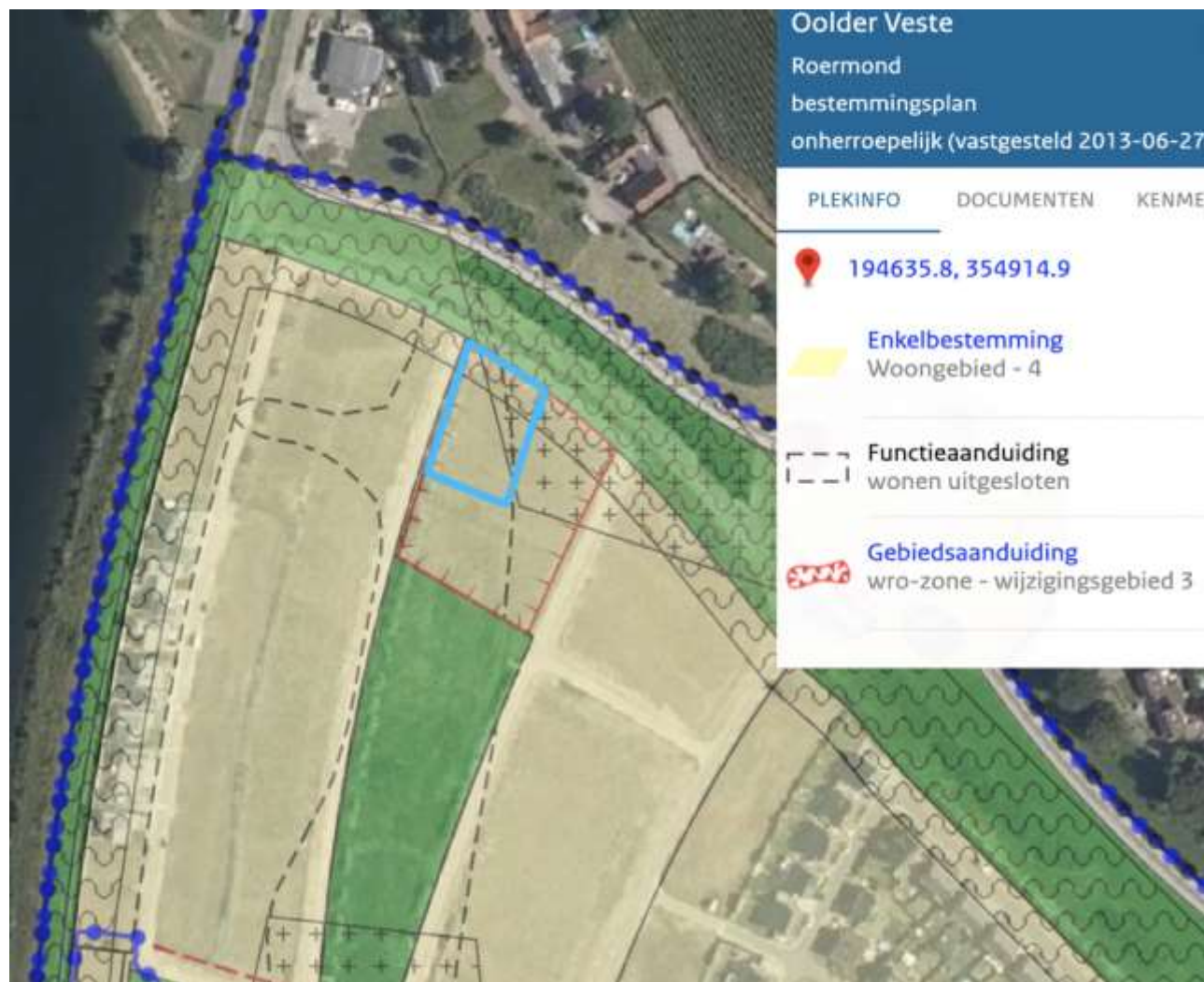
Een klein deel van het besluitgebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie.' De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht met een oppervlakte groter dan 100 m².

Op grond van het bestemmingsplan is het niet toegestaan om de appartementen voor ouderen met dementie te realiseren, en daarom wordt een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure gevoerd.

3.5 Afweging beleidskader

De onderhavige ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan en derhalve is onderhavige ruimtelijke onderbouw opgesteld.

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling wel past binnen de diverse andere relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk worden de bouwplannen getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.



Oolder Veste
Roermond
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-27)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMER

194635.8, 354914.9

Enkelbestemming
Woongebied - 4

--- Functieaanduiding
wonen uitgesloten

Gebiedsaanduiding
wro-zone - wijzigingsgebied 3

Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Oolder Veste' met besluitgebied in het blauwe kader

4 Onderzoek

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Milieuhygiënische aspecten

4.1.1 Bodem

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

Toetsing

Het plangebied (= onderhavige locatie) is opgehoogd met schone grond, geschikt voor het beoogde woongebruik. De omliggende gronden van onderhavig besluitgebied zijn in gebruik geweest als vuilstortplaats. Deze is gesaneerd door middel van het herschikken en daarna ophogen met een leeflaag schone grond. De onderhavige locatie is gelegen buiten de contouren van deze voormalige en huidige vuilstort.

Conclusie

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

4.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet wordt

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

Toetsing

Geluid industrielawaai

Op ongeveer 130 meter van het besluitgebied is een schutterij met kogelvangers gelegen. Aangezien hier in het bestemmingsplan 'Oolder Veste' geen nadere eisen in terugkomen, en er reeds woningen dicht bij deze schutterij zijn gelegen, wordt op basis van industrielawaai ten opzichte van deze schutterij geen belemmeringen verwacht.

Geluid wegverkeerslawaaai

Onderhavig besluitgebied ligt in de onderzoekszone van 200 meter van een 50 km/h weg. Op basis van het bestemmingsplan 'Oolder Veste' is reeds een hogere grenswaarden procedure doorlopen. Op basis hiervan is geen aanvullend akoestisch onderzoek meer nodig op basis van de ligging van onderhavig besluitgebied ten opzichte van de 50 km/h weg. Op basis van wegverkeerslawaaai worden ten aanzien van onderhavig planvoornemen geen belemmeringen verwacht.

Conclusie

Vanuit het aspect geluidhinder bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het besluitgebied.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

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

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

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

Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Toetsing

Zoals in paragraaf 4.6 is berekend, zal als gevolg van de realisatie van de zorgwoonvoorziening het aantal verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag maximaal 84 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedragen. Zelfs indien wordt uitgegaan van een aandeel van 5% vrachtverkeer, draagt de ontwikkeling volgens de NIBM-tool niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In werkelijkheid is er geen sprake van vrachtverkeer, waardoor de effecten op de luchtkwaliteit nog kleiner zullen zijn.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook bepaald te worden of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland blijkt dat de achtergrondconcentratie ter plaatse tussen de 16 en 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}), tussen de 10 en 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\text{PM}_{2,5}$) en tussen de 10 en 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2) bedraagt. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 vastgesteld op 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ vastgesteld op 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied is derhalve ruimschoots voldoende.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. De voorgenomen ontwikkeling voorziet daarnaast niet in een toename van verkeersaantrekkende werking. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 Externe veiligheid

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

Beleid

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10-6 contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Toetsing

Inrichtingen

In de omgeving rond het besluitgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De meest dichtbijgelegen inrichting betreft een transportbedrijf aan de Schepersweg in Herten. Deze inrichting ligt op ruim 1,3 kilometer ten

zuidoosten van de locatie. Het invloedsgebied van dit transportbedrijf is 150 meter en reikt hiermee niet tot het besluitgebied. Gezien de grote tussenliggende afstand ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Voor het overige zijn er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor dit plan.

Risicovol transport over wegen, spoor- en vaarwegen

In de wijde omgeving rondom het besluitgebied zijn geen wegen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. De A73 en het spoor Roermond – Maastricht, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op een afstand van ruim 1,9 km ten oosten van het besluitgebied gelegen. De ligging ten opzichte van het Lateraalkanaal aan de westzijde van het besluitgebied bedraagt 1,7 km. De locatie valt dan ook niet binnen het invloedsgebied van deze transportassen.

Risicovol transport door buisleidingen

In de wijde omgeving rondom het besluitgebied zijn geen buisleidingen gelegen waarover risicovol transport plaatsvindt. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Conclusie

Risicovolle bedrijvigheid en risicovol transport van gevaarlijke stoffen vindt op een dermate grote afstand van het besluitgebied plaats, dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds

milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemen-

ging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Toetsing

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk.' De beoogde 21 appartementen voor ouderen met dementie zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De wooneenheden betreffen daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het planvoornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en de nieuwe woonfunctie bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten belemmert.

Direct ten noordwesten van het besluitgebied is een schuttenrij met kogelvangers gelegen. Dit is een functie met milieucategorie 5.1 met een richtafstand van 500 meter. De afstand tot deze functie is circa 130 meter. Aangezien er woningen reeds dichterbij deze functie zijn gelegen, wordt ten aanzien van de ligging van het besluitgebied ten opzichte van deze functie geen belemmeringen verwacht. Daarnaast betreft het hier activiteit die maximaal enkele uren per week plaatsvinden.

Eveneens ten noordwesten van het besluitgebied ligt een windsurfclub/center op een afstand van ruim 150 meter. Dit is een functie met milieucategorie 3.1, zodoende dient er een

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

richtafstand van 50 meter te worden gehanteerd. De 21 appartementen voor ouderen met dementie zullen niet worden belemmerd door de ligging ten opzichte van deze surfclub.

Voor het overige vinden er in de omgeving van het besluitgebied geen milieubelastende activiteiten plaats waarvan de hindercontour tot het besluitgebied reikt. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de voorliggende ontwikkeling. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het woongebied.

Conclusie

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

4.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Toetsing

Een klein gedeelte van het besluitgebied is gelegen op grond die in het vigerend bestemmingsplan is aangewezen met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie.’ Op basis van deze dubbelbestemming mag er zonder omgevingsvergunning geen bebouwing worden toegevoegd met een oppervlakte groter dan 100 m². Op basis van de bouwtekening kan worden geconcludeerd dat het gebouw waarin de 21 appartementen in worden gerealiseerd voor slechts 10 m² wordt gebouwd op het gedeelte van het besluitgebied wat is aangegeven met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie.’ Bovendien zijn de gronden in onderhavig besluitgebied reeds gesaneerd en opgehoogd. Eventuele archeologische waarden zijn gewaarborgd. Vanuit het aspect ‘archeologie’ bestaan er kortom dan ook geen belemmeringen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van archeologie.

4.3 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Toetsing

Binnen of direct buiten het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle gebouwen gelegen. De aangrenzende wegen hebben beiden ook geen cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Vanuit het aspect ‘cultuurhistorie’ bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

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

4.5 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de

voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Roerdal', 'Grensmaas' en 'Meinweg' bevinden zich respectievelijk op circa 1,3 kilometer ten noorden, circa 6,9 kilometer ten zuidwesten en circa 7,0 kilometer ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een kleinschalige woonvoorziening met 21 appartementen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van appartementen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er

een vervolgonderzoek⁴ in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 870 meter ten westen van het besluitgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zijn geen bomen aanwezig. Het aspect beschermde houtopstanden vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Soortenbescherming

Ter plaatse van het besluitgebied is enkel sprake van braakliggend terrein zonder begroeiing. Desalniettemin is een eenvoudige quickscan flora en fauna uitgevoerd en de resultaten hiervan worden hierna beschreven.

Vogels

Op het terrein is geen bebouwing aanwezig. Hierdoor kunnen broedlocaties van soorten als kerkuil, huismus, huiszwaluw, boerenzwaluw en gierzwaluw worden uitgesloten. Binnen het plangebied bevinden zich tevens geen jaarrond beschermde nesten van vogels als havik en ransuil, noch geeft de NDFF meldingen van brodegevalen van deze soorten in de directe omgeving van het plangebied. Wel is het mogelijk dat “algemene” soorten als merel, roodborst, heggenmus, zwartkop, winterkoning en houtduif tot broeden komen binnen het groen in de directe omgeving van het plangebied. Gezien er reeds op grote schaal nieuwbouw heeft plaatsgevonden direct rond het plangebied, en er geen opgaand groen binnen het plangebied aanwezig is, biedt het plangebied geen geschikt leefgebied voor de steenuil. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Gezien er geen bebouwing of bomen binnen het plangebied aanwezig zijn, kan de aanwezigheid van een rust- of verblijfplaats van een vleermuissoort op voorhand worden uitgesloten. Wel kan het opgaand groen ten noorden van het plangebied als vliegroute of foerageergebied dienen. Licht gericht of uitstralend op dit opgaand groen dient te worden vermeden.

Zoogdieren

Het plangebied vormt matig geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Soorten als konijn, haas, egel en huisspitsmuis kunnen incidenteel in het plangebied worden waargenomen. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief foerageergebied betreft de ontwikkeling geen afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Daarbij geldt voor al deze soorten een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke

ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, met name een relatief trage soort als de egel die onder dichte beplanting verscholen kan zitten. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om het werkgebied zelfstandig en veilig te kunnen verlaten. Indien noodzakelijk dienen soorten zorgvuldig te worden verplaatst naar buiten het werkgebied.

Voor de grondgebonden niet-vrijgestelde zoogdiersoorten die in de omgeving van het plangebied zijn waargenomen, steenmarter, das, eekhoorn en bever, biedt het plangebied geen (essentieel) leefgebied, gezien de binnenstedelijke ligging en het aanwezig biotoop.

Amfibieën, reptielen, ongewervelden en vaatplanten

Met betrekking tot de rugstreeppad kunnen tijdens de werkzaamheden geschikte condities ontstaan voor kolonisatie. Om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen is het belangrijk dat aanwezigheid van vergraafbaar zand, en vorming van ondiepe plassen in het voorjaar wordt vermeden. Alternatief kan het plangebied voorafgaand aan de werkzaamheden worden afgezet met amfibieënscherm. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van overige beschermde amfibieën, reptielen, ongewervelden en vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten, gezien het aanwezige biotoop binnen het plangebied.

Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de

⁴ BRO, P03678_AERIUS_notitie Dr. van de Meerendonkstraat-Venloseweg, Horst 20201120

werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op het opgaand groen ten noorden van het plangebied te worden vermeden.
- Om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen is het belangrijk dat aanwezigheid van vergraafbaar zand, en vorming van ondiepe plassen in het voorjaar wordt vermeden;

Vanuit het aspect 'ecologie' bestaan er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de onderdelen 'gebiedsbescherming', 'soortenbescherming' en 'houtopstanden'.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is uitgegaan van 21 huur appartementen in de midden/goedkoop sector in 'rest bebouwde kom' van de gemeente Roermond (sterk stedelijke gemeente). Conform de CROW-publicatie zouden er in totaal 84 verkeersbewegingen per etmaal worden gegeneerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. In werkelijkheid zal dit aantal lager liggen vanwege het feit dat de bewoners van deze woonvoorziening niet allemaal over een auto zullen beschikken en de auto niet in grote mate zullen gebruiken. Voor de volledigheid is wel uitgegaan van 84 verkeersbewegingen per dag. Daarbij is ook

een zware vrachtbeweging meegenomen per week (bewegingen voor bijvoorbeeld een vuilniswagen). De aanliggende wegen kunnen deze beperkte verkeerstoename goed verwerken.

Parkeren

Bij het wijzigen van gebruik dient er in het kader van parkeren genoeg ruimte aanwezig zijn op eigen terrein om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien.

Norm

Voor de 20 zorgappartementen geldt een norm van 0.6 parkeerplaatsen en dit betekent dat rekening moet worden gehouden met 12 parkeerplaatsen.

Voor de dienstwoning van het zorggehtpaar geldt een norm van 1,9 parkeerplaatsen (op basis van 1 grondgebonden woonhuis / tussen- / hoekwoning, rest binnen bebouwde kom).

De kantoorruimte zonder baliefunctie heeft een brutovloeroppervlak van circa 25 m² en heeft per 100 m² een parkeernorm van 2,1. Dit betekent dat 0,525 parkeerplaatsen voor deze functie benodigd zijn.

De totale parkeerbehoefte komt daarmee op naar boven afgerond 15 parkeerplaatsen.

Er geldt een norm van 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers en het liefst in de openbare ruimte. Het gaat dan in totaal om (20 x 0,3) 6 parkeerplaatsen. Deze 6 parkeerplaatsen mogen worden afgetrokken van de 15 benodigde parkeerplaatsen en met 9 parkeerplaatsen wordt dan aan de norm voldaan.

De gemeente heeft aangegeven dat een soort kiss & ride voorziening niet noodzakelijk is. De dienstauto verzorgt het vervoer van bewoners en er wordt op eigen terrein geparkeerd. Daarnaast wordt er geen gebruik gemaakt van extern (personen)vervoer. De parkeerplaats op eigen terrein zal begin en eindpunt zijn van autoreizen. Een kiss & ride voorziening wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Wel adviseert de gemeente om faciliteiten te realiseren voor (overdekt) fietsparkeren, zodat ook personeel en bezoekers worden aangespoord om de fiets te pakken, en de duofiets hopelijk extra tot z'n recht komt. Dat zal helpen om duurzame mobiliteit in Roermond te stimuleren.

Beoogd aantal parkeerplaatsen

Het Gastenhuis heeft een dienstauto die gebruikt wordt voor vervoer van bewoners. Van externe vervoersdiensten wordt geen gebruik van gemaakt. De bewoners van Het Gastenhuis maken geen gebruik van externe dagbesteding. De dagactiviteiten worden aangeboden in Het Gastenhuis zelf, gezien de achtergrond van de doelgroep (24-uurszorg behoefte, ZZP 5). Er wordt met de bewoners veel gewandeld en gefietst (o.a. met de duofiets). Bezoek van specialisten (zoals huisarts, fysio) is vaak ingericht op een afspraak met meer individuele bewoners. Het Gastenhuis heeft 5 jaar ervaring met parkeren, en 8 tot 10 parkeerplaatsen zijn ruim voldoende. Er is derhalve rekening gehouden met 10 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In geheel OolderVeste geldt bovendien dat het parkeren in de openbare ruimte overal op de openbare weg langs het trottoir mogelijk is (uiteraard niet bij uitritten of te kort op de bochten). In het plan zijn in de Veste en bij Aan de dijk en Broekveeweg parkeervakken gemaakt. Voor de rest gebeurt het parkeren op de openbare weg.

Aan de noordzijde van kavel Y1 voor het Gastenhuis is een openbare weg gelegen. Wanneer we alleen al dit gedeelte bekijken, dan kunnen hier zo'n 12 auto's worden geparkeerd langs het trottoir.

Daarmee kan ruimschoots worden voldaan aan de behoefte van 5 extra parkeerplaatsen voor het Gastenhuis.

Deze openbare ruimte is niet meegerekend in de parkeerbalans van andere plannen. Alleen de aan de oostzijde gelegen bouwkaavel achter het Gastenhuis ligt ook aan deze strook. Dit betreft een kavel van meer dan 1.250 m², die te allen tijde gaat voorzien in de vereiste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Zelfs wanneer er 1 bezoekersparkeerplaats naast deze kavel van de 12 wordt afgetrokken (en dat hoeft niet want aan de voorzijde van deze kavel is ook nog ruimte voor bezoekersparkeerplaatsen), dan blijft er ruimte voor 11 parkeerplaatsen over.

Gelet op het voorgaande kan worden volstaan met het realiseren van de 10 beoogde parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.7 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleid waterschap

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Gemeentelijk rioleringsplan Roermond, Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Toetsing

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater en waterkwaliteit

Op basis van het POL2014 blijkt dat het besluitgebied niet is gelegen binnen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Daarentegen is het besluitgebied wel gelegen binnen de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk'. Ter plaatse van deze zone is het verboden om een boorput dieper dan 30 meter te realiseren of werken op of in de bodem uit te voeren

die de 'Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Hiervan is geen sprake.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd. Op circa 140 meter is de Oolderplas gelegen. Deze ontwikkeling heeft echter geen enkele invloed op de Oolderplas.

Afvalwater

Het afvalwater wordt via een vuilwaterriool afgevoerd naar de waterzuivering. Voorts geldt dat er geen uitlogende bouwmaterialen zullen worden gebruikt en dat wordt geadviseerd het gebruik van strooizout en bestrijdingsmiddelen tot het noodzakelijke minimum te beperken.

Hemelwater

Voor nieuwbouw geldt dat het hemelwater niet meer op het riool mag worden aangesloten. Voor het verwerken van het hemelwater moet er rekening worden gehouden met infiltratievoorzieningen die 100 mm water kunnen bergen en binnen 24 uur leeg zijn om een volgende bui op te kunnen vangen.

Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Het hemelwater wordt naar openbaar terrein gebracht.

De hemelwaterafvoeren van het gebouw worden middels een ondergronds hemelwatersysteem verzameld en aan de voorzijde op de aanwezige greppel geloosd op een B.O.B. hoogte van 300+ok greppel.

In de greppel komt een uitstortvoorziening. De uitstortvoorziening wordt maaibestendig aangelegd.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de woningen treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

5 Afweging belangen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Financieel economische haalbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Het voorliggende initiatief

heeft betrekking op de bouw van 21 wooneenheden en betreft daarmee een bouwplan. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt.

Het bouwplan maakt deel uit van het plan Oolder Veste. De gemeente heeft een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten met de ontwikkelende partij voor dit plan.

In de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, een gefaseerde realisering en eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen. In verband met het risico op planschade wordt een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor dit bouwplan. Hiermee wordt geregeld dat eventueel te vergoeden planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald. Daarmee is het verhaal van de kosten voor het bouwplan anderszins verzekerd en kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Ook is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende regels uit het vigerende bestemmingsplannen 'Oolder Veste' zoals door de gemeenteraad van Roermond op 27 juni 2013 is vastgesteld. Conform het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse van het besluitgebied de bestemmingen 'Woongebied – 4.' Het realiseren van 20 appartementen voor mensen met dementie en een woonhuis voor het zorg(echt)paar, is derhalve niet toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid, echter deze kan vanwege de omvang van de bebouwing niet

worden toegepast. Er zijn eveneens geen afwijkingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan.

De uitbreiding kan echter mogelijk worden gemaakt door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.11, eerste lid, onder a, onder 3°).

Tegen het gewenste initiatief bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past, gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling binnen de ruimtelijke-functionaliteit van het gebied. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

6 Procedure, overleg en planstukken

6.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc..
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de eerstvolgende dag na de ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst en toegezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het

oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningwet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

6.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het Waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Aangezien er geen rijksbelangen in het geding zijn kan van vooroverleg met de Rijksoverheid worden afgezien. Van vooroverleg met de provincie Limburg kan eveneens worden afgezien aangezien er geen directe provinciale belangen in het geding zijn. In het plan is daarnaast rekening gehouden met de belangen van het Waterschap.

6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort deze ruimtelijke onderbouwing. Het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die

zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

In bijlage 2 is dan ook het besluitgebied opgenomen.

Bijlage 1 Programma van eisen

A. Ruimtelijke Programma van Eisen
AI18062 Nieuwbouw Gastenhuis Roermond

Datum: 12 Juli 2021

Omschrijving	aantal	nuttig opp. per ruimte in m2	nuttig opp. in m2	bruto/netto verhouding	bruto oppervlakte in m2
--------------	--------	------------------------------	-------------------	------------------------	-------------------------

Ontmoeting/activiteiten					
0.12	woonkamer	1	115	115	1,2 138
0.11	sociëteit	1	59	59	1,2 71
0.13	keuken	1	20	20	1,2 24
0.14	bijkeuken / voorraad / opslag	1	5	5	1,2 6
0.6	kantoorruimte	1	16	16	1,2 19
0.5	garderobe	1	4	4	1,2 5
0.9	wasruimte	1	13	13	1,2 16
0.8	verzorgingsruimte	1	11	11	1,2 13
0.3a	berging	1	2	2	1,2 2
0.10	berging	1	15	15	1,2 18
2.5/6	berging	2	3	6	1,2 7
0.15/16	toiletten	2	1,5	3	1,2 4
0.1a	voorruimte	1	8	8	1,2 10
0.17	milva toilet	1	4	4	1,2 5
-1.1	techniek	1	8	8	1,2 10
0.1b	meterkast	1	1	1	1,2 1
Totaal ontmoeting/activiteiten				290	349

Verkeersruimte					
0.1 +					
0.7-1/2	entree + verkeersruimte (inclusief trappenhuizen 0.3/4)	1	60	60	1,2 72
1.1-1/2	verkeersruimte (inclusief trappenhuizen 1.3/4)	1	67	67	1,2 81
2.1-1/2	verkeersruimte (inclusief trappenhuizen 2.3/4)	1	67	67	1,2 81
Totaal verkeersruimte (exclusief buitenberging)				194	233

Verblijf					
	appartementen	17	36	611	1,2 735
	appartementen voor dubbele bewoning	2	48	96	1,2 115
	logeerkamer	1	35	35	1,2 42
Totaal verblijf				742	893

Totaal Gastenhuis			1.226		1.475
--------------------------	--	--	--------------	--	--------------

Woonhuis zorg(echt)paar (= dienst- of bedrijfswoning)					
0.25/26	woonkamer, incl. keuken	1	53	53	1,2 63
0.24	bijkeuken	1	7	7	1,2 8
0.19	toilet	1	1	1	1,2 1
0.21	ouderslaapkamer	1	13	13	1,2 15
0.20/22	slaapkamer	2	11	22	1,2 26
0.23	badkamer	1	7	7	1,2 8
0.18	verkeersruimte	1	16	16	1,2 18
Totaal woonhuis zorg(echt)paar				117	140

Totaal Gastenhuis + woonhuis zorg(echt)paar			1.343		1.615
--	--	--	--------------	--	--------------

Buitenberging Gastenhuis (4x2,5 m)	1	10	10	1,2	12
Buitenberging woonhuis zorg(echt)paar (4x2,5 m)	1	10	10	1,2	12

Bijlage 2 Aeries-berekening

project
AERIUS-berekening
Het Gastenhuis, Herten

datum
19 januari 2021

opdrachtgever
AMVEST

projectnummer
P03955

opgesteld door
DAd

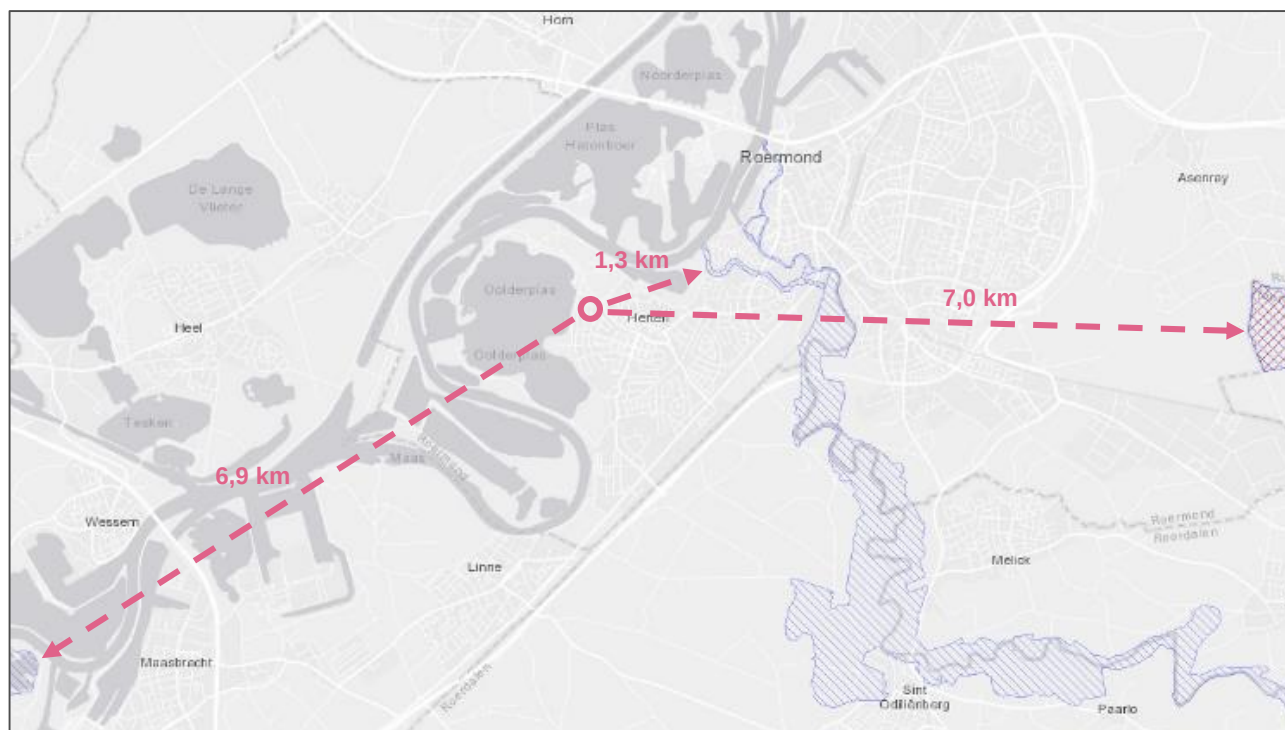
i.a.a.
HLe

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

Inleiding

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Roerdal', 'Grensmaas'

en 'Meinweg' bevinden zich respectievelijk op circa 1,3 kilometer ten noorden, circa 6,9 kilometer ten zuidwesten en circa 7,0 kilometer ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een kleinschalige woonvoorziening met 21 appartementen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 1: Ligging van het projectgebied ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bron: Natura 2000 Network Viewer)

AERIUS-berekening

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. In de bijlagen zijn de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase opgenomen. In het voorliggende document wordt de invoer op sommige punten kort toegelicht.

Aanlegfase

Het planvoornemen betreft de herontwikkeling op het perceel, kadastraal bekend als Herten, sectie B, nummer 2807 (gedeeltelijk), op de hoek van de Hazensteerten en Prinsensteerten te Herten. Op het perceel wordt een kleinschalige woonvoorziening van 20 appartementen te realiseren die zorg en wonen bieden aan 20 tot 22 mensen (ouderen) met dementie, alsmede een wooneenheid voor het zorggehtpaar. In totaal betreft het dus 21 appartementen. Met de ontwikkeling van de woonvoorziening wordt het perceel heringericht.

Bij de realisatie van de woning wordt gebruik gemaakt van meerdere (mobiele) werktuigen en vinden verkeersbewegingen plaats. Dit zorgt voor een emissie van stikstof. Deze emissie is berekend.

(Mobiele) werktuigen

Voor de inzet van (mobiele) werktuigen is uitgegaan van een gemiddeld gebruik van mobiele werktuigen bij de bouw van een woning en de aanleg van de gronden daar omheen, gebaseerd op aangeleverde informatie. Zie hiervoor navolgende tabel en bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Tabel 1 Mobiele werktuigen

Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (kW)	Belasting (%)	Draaiuren	Totale emissie (kg/lj)
Mobiele hijskraan	va. 2014	Diesel	210	61	60	6,92
Laadschop	va. 2015	Diesel	100	55	16	0,79

Tijdens de bouw zal er enkele keren een mobiele hijskraan worden ingezet ter ondersteuning van de bouwwerkzaamheden. De laadschop wordt ingezet voor de grondwerkzaamheden.

Verkeer bouw en aanleg

Ten behoeve van de bouw en aanleg vinden ook verkeersbewegingen plaats, onder andere in de vorm van vrachtwagens en busjes. De totale verkeersgeneratie is weergegeven in navolgende tabel. De bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hierbij zijn dus meer bewegingen gemodelleerd dan daadwerkelijk plaats gaan vinden, waardoor onzekerheid over de richting van de bewegingen wordt opgevangen. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS calculator.

Onderhavig initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling. Aangezien er slechts sprake is van een beperkte bouwperiode van enkele maanden, is de totale verkeersgeneratie van het verkeer ingevoerd voor een jaar.

Conclusie

Het rekenresultaat met de ingevoerde mobiele werktuigen en het daarbij horende bouwverkeer is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Tabel 2 Bouwverkeer

Verkeersbewegingen bouwverkeer	Totale verkeersgeneratie
Bedrijfsbusjes (licht verkeer)	500 p/jaar
Zwaar transport (zwaar vrachtverkeer)	125 p/jaar

Gebruiksfase

De woonvoorziening wordt gasloos opgeleverd en zorgt dan ook niet voor stikstofemissie. De verkeersbewegingen die met de gebruiksfase samenhangen zorgen hier echter wel voor.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is uitgegaan van 21 huur appartementen in de midden/goedkoop sector in 'rest bebouwde kom' van de gemeente Roermond (sterk stedelijke gemeente). Conform de CROW-publicatie zouden er in totaal 84 verkeersbewegingen per etmaal worden gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. In werkelijkheid zal dit aantal lager liggen vanwege het feit dat de bewoners van deze woonvoorziening niet allemaal over een auto zullen beschikken en niet de auto in grote mate zullen gebruiken. Voor de volledigheid is wel uitgegaan van 84 verkeersbewegingen per dag. Daarbij is ook een zware vrachtbeweging meegenomen per week (bewegingen voor bijvoorbeeld een vuilniswagen).

Deze bewegingen zijn over de aanliggende wegen gemodelleerd, waarbij 100% van de bewegingen in twee richtingen zijn ingevoerd. Hierbij zijn dus meer bewegingen gemodelleerd dan daadwerkelijk plaats gaan vinden, waardoor onze zekerheid over de richting van de bewegingen wordt opgevangen. Voor meer informatie verwijzen we u naar de bijgevoegde AERIUS-rapportage.

Conclusie

Het rekenresultaat is niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Resultaat en conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Bijlage 1

AERIUS-berekening Aanlegfase

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening P03955 Aanlegfase Het Gastenhuis, Herten

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BRO	Hazensteerten / Prinsensteerten, - Herten

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Aanlegfase P03955 Het Gastenhuis, Oolderveste	RezzpM3d4HHn	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
19 januari 2021, 16:04	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	8,17 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

AERIUS-berekening van de aanlegfase ten behoeve van de realisatie van Het Gastenhuis te Herten. Het Gastenhuis bestaat uit in totaal 21 appartementen. 20 appartementen worden bewoond door zorgbehoevende ouderen. 1 appartement is voor het zorgechtpaar.

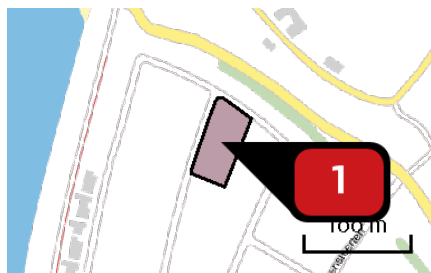
Locatie
Po3955 Aanlegfase
Het Gastenhuis,
Herten



Emissie
Po3955 Aanlegfase
Het Gastenhuis,
Herten

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	 Mobiele werktuigen Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	< 1 kg/j	7,71 kg/j
2	 Bouwverkeer (oost) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	 Bouwverkeer (zuid) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie
(per bron)
P03955 Aanlegfase
Het Gastenhuis,
Herten



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH3

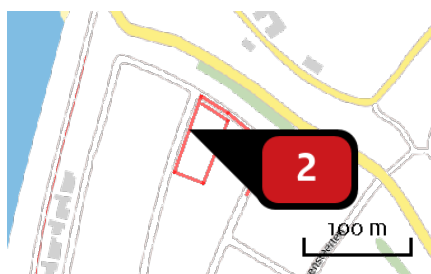
Mobiele werktuigen

194637, 354901

7,71 kg/j

< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Mobiele kraan	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	6,92 kg/j < 1 kg/j
AFW	Shovel	4,0	4,0	0,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam

Locatie (X,Y)

NOx

NH3

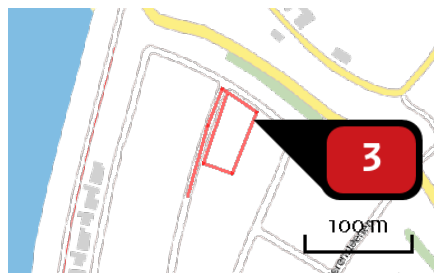
Bouwverkeer (oost)

194626, 354913

< 1 kg/j

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	500,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	125,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam

Bouwverkeer (zuid)

Locatie (X,Y)

194660, 354914

NOx

< 1 kg/j

NH₃

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	500,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	125,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20201216_c759386971

Database versie 2020_20201216_c759386971

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 2

AERIUS-berekening Gebruiksfase

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening P03955 Gebruiksfase Het Gastenhuis, Herten

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
BRO	Hazensteerten / Prinsensteerten, - Herten

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Gebruiksfase P03955 Het Gastenhuis, Oolderveste	RWDgW7cuXviq	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
19 januari 2021, 16:05	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	6,43 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

AERIUS-berekening van de gebruiksfase ten behoeve van de realisatie van Het Gastenhuis te Herten. Het Gastenhuis bestaat uit in totaal 21 appartementen. 20 appartementen worden bewoond door zorgbehoevende ouderen. 1 appartement is voor het zorgechtpaar.

Locatie

P03955
Gebruiksfase Het Gastenhuis, Herten

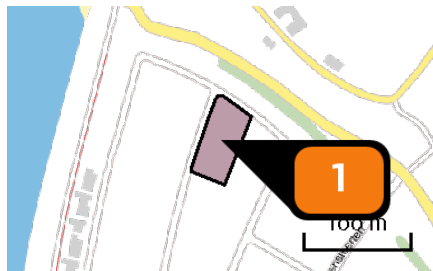


Emissie

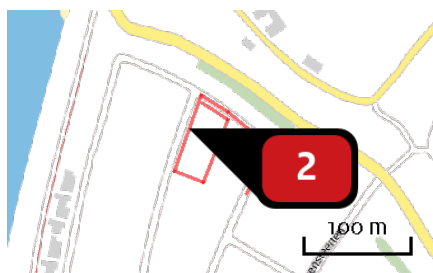
P03955
Gebruiksfase Het Gastenhuis, Herten

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 Het Gastenhuis Wonen en Werken Woningen	-	-
2	 Wegverkeer (oost) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	3,33 kg/j
3	 Wegverkeer (zuid) Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	3,10 kg/j

Emissie
(per bron)
P03955
Gebruiksfase Het
Gastenhuis, Herten

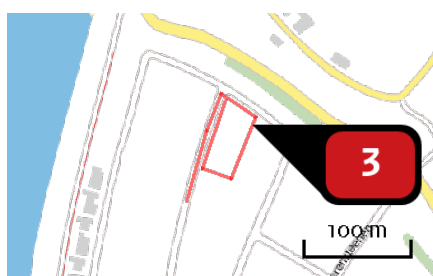


Naam **Het Gastenhuis**
Locatie (X,Y) **194637, 354901**
Uitstoothoogte **10,5 m**
Oppervlakte **0,3 ha**
Spreiding **0,5 m**
Warmteinhoud **0,000 MW**
Temporele variatie **Continue emissie**



Naam **Wegverkeer (oost)**
Locatie (X,Y) **194626, 354913**
NOx **3,33 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	84,0 / etmaal	NOx NH3	3,26 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	4,0 / maand	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Wegverkeer (zuid)**
Locatie (X,Y) **194660, 354914**
NOx **3,10 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	84,0 / etmaal	NOx NH3	3,03 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	4,0 / maand	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

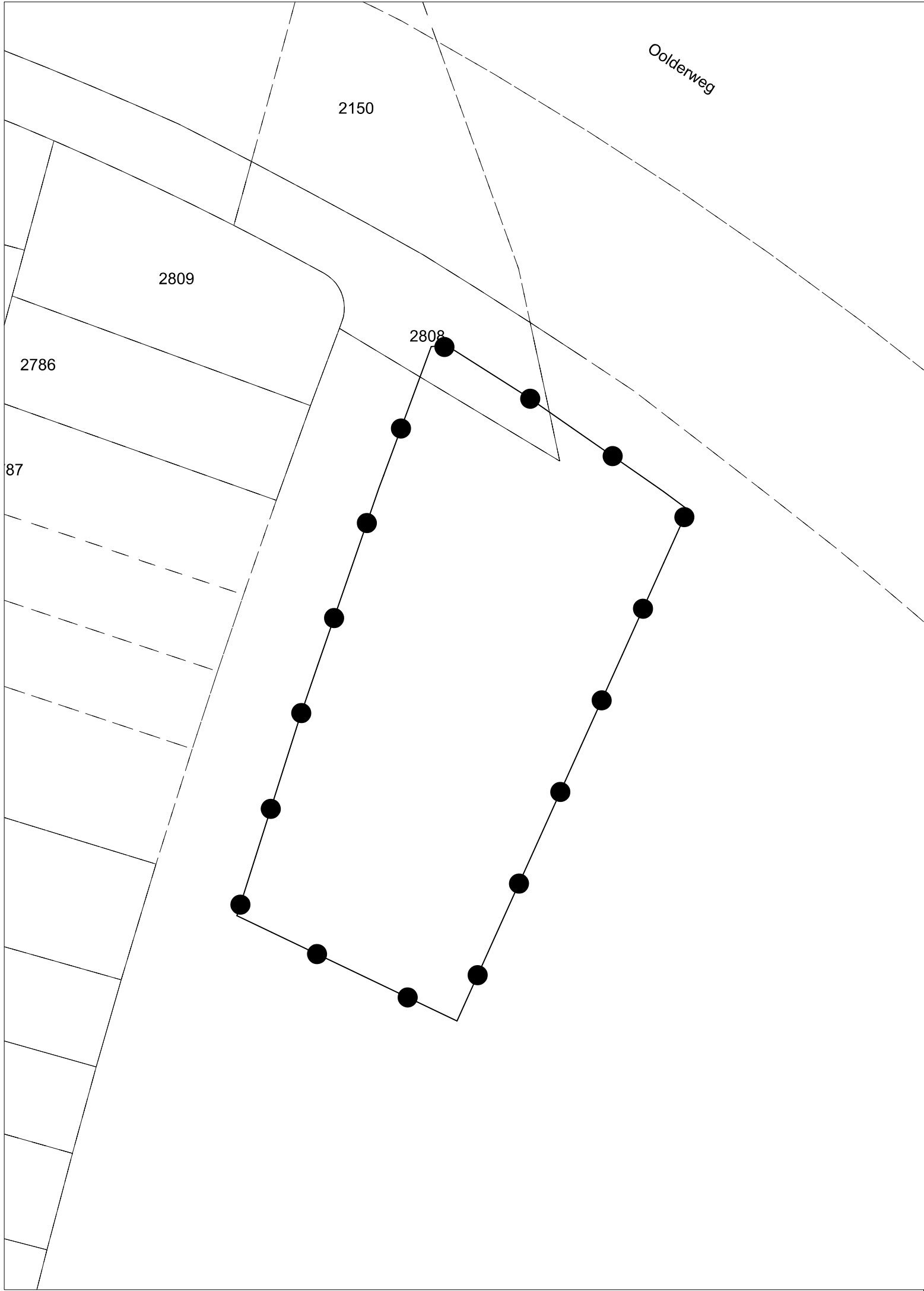
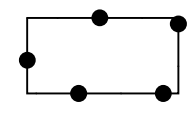
AERIUS versie 2020_20201216_c759386971

Database versie 2020_20201216_c759386971

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

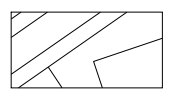
<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 3 Verbeelding



Besluitgebied

Verklaringen



bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Omgevingsvergunning 'Woonvoorziening op de Prinsensteerten (ong.) te Herten'

Gemeente Roermond

NL.IMRO.0957..

projectnr. BRO:	P03955	status:	concept	wijziging:	01-06-2021 / IvW	
projectnr. TPG:	EP_RO-2006_629	concept:	05-02-2021 / IvW	wijziging:	dd-mm-jjjj / tek	
schaal:	1:500	voorontwerp:	dd-mm-jjjj / tek	wijziging:	dd-mm-jjjj / tek	
formaat:	A3	ontwerp:	dd-mm-jjjj / tek	laatste wijziging:	dd-mm-jjjj / tek	
deelplan:	-	vastgesteld:	dd-mm-jjjj / tek	bestandsnaam:	{[IDN-nummer]}.dgn	

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

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