Omgevingsvergunning

- Ruimtelijke onderbouwing -

Herstructurering Quartier Latiers

Gemeente Roermond

pouderoyentonnaer.nl

OMGEVINGSVERGUNNING

- Ruimtelijke onderbouwing -

Herstructurering Quartier Latiers

Gemeente Roermond

IDN-nummer:	NL.IMRO.0957.OV00000119-ON01
Status:	ontwerp
Datum:	10 juni 2022

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling 9

2.1 Ruimtelijke en functionele context 9
2.2 Huidige situatie 10
2.3 Beoogde situatie 13

Hoofdstuk 3 Beleidskader 23

3.1 Rijksbeleid 23
3.2 Provinciaal beleid 25
3.3 Regionaal beleid 26
3.4 Gemeentelijk beleid 28

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 31

4.1 Inleiding 31
4.2 Bodem 31
4.3 Geluid 32
4.4 Luchtkwaliteit 33
4.5 Geur 34
4.6 Bedrijven en milieuzonering 35
4.7 Externe veiligheid 38
4.8 Ecologie 40
4.9 Waterparagraaf 46
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 48
4.11 Leidingen 50

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 51

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51
5.2 Economische uitvoerbaarheid 51

Hoofdstuk 6 Procedure 53

6.1 De te volgen procedure 53
6.2 Terinzagelegging 53
6.3 Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie 53
6.4 Vaststelling 53

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om de voormalige bedrijfslocatie van Latiers (bewerking en verwerking van natuursteen) aan de Dokter Leurszijstraat ong. te Roermond te transformeren naar een woonlocatie. De transformatie van de voormalige bedrijfslocatie naar woonlocatie vindt in combinatie met de transformatie van de directe omgeving plaats. De herstructurering van de voormalige bedrijfslocatie Latiers en de directe omgeving ervan ziet toe op de ontwikkeling van 10 appartementen met lift (5 bouwlagen en een kelder met bergingen), 2 grondgebonden 0-tredewoningen (hoekwoningen) en 3 tussenwoningen aan de Dokter Leurszijstraat ong. te Roermond. Hierbij geldt dat het café aan de Dokter Leurszijstraat 20 gehandhaafd blijft, waarbij de huidige beugelbaan gesloopt wordt en verplaatst wordt naar de andere zijde van de bebouwing. Tevens zal in de toekomst ook eten en drinken worden geserveerd en een terras worden toegvoegd.

De voorgenomen ontwikkeling is middels een principeverzoek reeds voorgelegd aan het bevoegd gezag van de gemeente Roermond. Bij brief d.d. 21 september 2020 heeft het college van Burgemeester en wethouders van gemeente Roermond kenbaar gemaakt onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient van het vigerend bestemmingsplan te worden afgeweken. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de aanvraag voor de noodzakelijke omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Wabo bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied wordt gevormd door de percelen kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie C, nummers 165, 2660, 2749, 2966, 4534 (ged), 5001, 5603 (ged) en 7171 (ged). Het besluitgebied wordt aan de westzijde begrensd door de Bisschop Lindanussingelaan, aan de noordoostzijde door de brandweerkazerne van Roermond en aan de zuid- en zuidoostzijde door de Dokter Leursstraat en de Dokter Leurszijstraat.



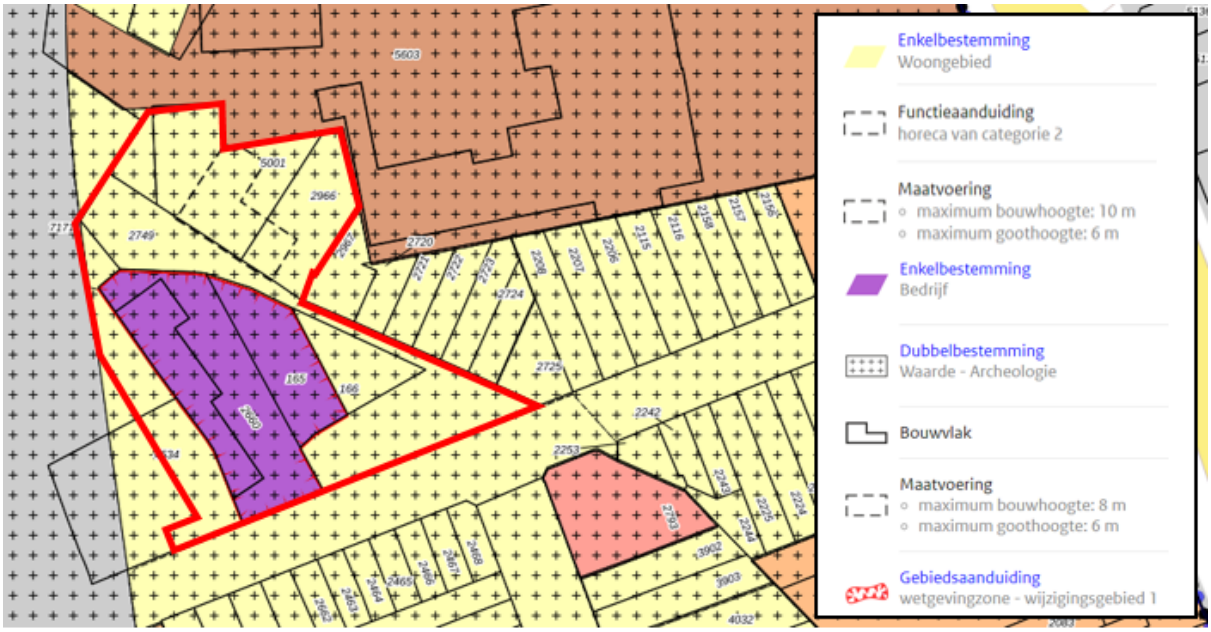
Luchtfoto met kadastrale gegevens en begrenzing besluitgebied (rode contour)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Roer en Hambeek' (vastgesteld 28 september 2017). Het noordelijk deel van het besluitgebied is bestemd als 'Woongebied' met maatvoeringseisen 'maximum bouwhoogte: 10 m' en 'maximum goothoogte: 6 m'. Tevens geldt voor een deel van de als 'Woongebied' bestemde gronden de functieaanduiding 'horeca van categorie 2' ten behoeve van het café Braam.

Het zuidelijk deel van het besluitgebied is deels bestemd als 'Bedrijf' en deels als 'Woongebied' (zonder maatvoeringseisen). Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen met maatvoeringseisen 'maximum bouwhoogte: 8 m' en 'maximum goothoogte: 6 m'. Ter plaatse van de als 'Bedrijf' bestemde gronden geldt tevens de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

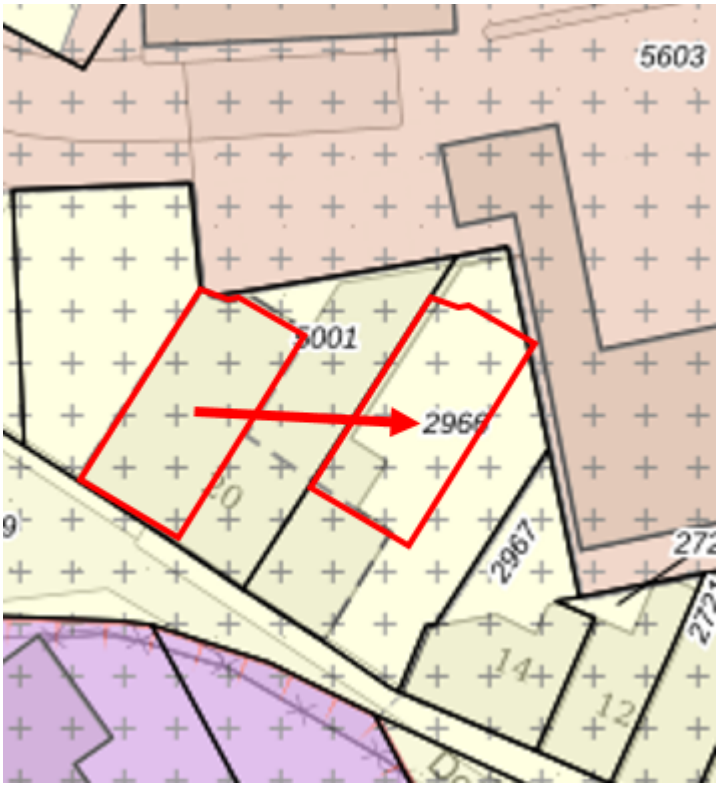
Tot slot geldt voor het gehele besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met besluitgebied bij rode contour

De voor ‘Woongebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen. Ter plaatse van de als 'Woongebied' bestemde gronden is het bouwen van nieuwe hoofdgebouwen en/of het toevoegen van nieuwe woningen niet toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Binnen het besluitgebied is geen bouwvlak binnen de bestemming 'Woongebied' opgenomen.

Tot slot wordt geconstateerd dat de aanduiding 'horeca van categorie 2' niet overeenkomstig de bestaande situatie is. Een deel van de bestaande bebouwing is buiten deze aanduiding gelegen. In dit deel van de bebouwing zitten de keuken met opslagruimte en de toiletten ten behoeve van het café. Daarnaast wordt de huidige beugelbaan gesloopt ten behoeve van de woningbouw en in dezelfde omvang aan de andere zijde weer aangebouwd. Per saldo blijft de omvang van de horeca hiermee gelijk. Tevens zal in de toekomst ook eten en drinken worden geserveerd en een terras worden toegvoegd.



Situatie café met verplaatsing beugelbaan

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de realisatie van 15 woningen c.q. appartementen en de verplaatsing van de beugelbaan binnen het besluitgebied niet rechtstreeks mogelijk. Een woonfunctie is ter plaatse van de als 'Bedrijf' bestemde gronden niet rechtstreeks toegestaan en het toevoegen van nieuwe woningen ter plaatse van de als 'Woongebied' bestemde gronden is uitgesloten. Verder is een deel van de bestaande bebouwing van het café en de nieuwe beugelbaan buiten de aanduiding 'horeca van categorie 2' gelegen. ~~Tevens zal in de toekomst ook eten en drinken worden geserveerd en een terras worden toegevoegd.~~

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een toelichting op het plan voor de herstructuring van het besluitgebied. In hoofdstuk 3 is de toets van het initiatief aan het relevante planologisch beleid uitgewerkt. Daarna worden de planologisch en milieukundig relevante aspecten (hoofstuk 4) belicht. In de afsluitende hoofdstukken (5 en 6) zijn de exploitatie en uitvoerbaarheid van het plan, alsmede de procedure toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Ruimtelijke en functionele context

Het besluitgebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Roermond ten zuidwesten van het historisch centrum. Het besluitgebied is verder gelegen op een afstand van ca. 525 meter ten oosten van de Maas en de Roerhaven. De Roer stroomt op een afstand van ca. 125 meter ten westen van het besluitgebied.



Globale ligging besluitgebied in wijdere omgeving

Het besluitgebied is gelegen in het driehoekig woongebied dat wordt omsloten door de twee in noord-zuid-richting lopende hoofdwegen Bisschop Lindanussingel en Minderbroederssingel/Andersonweg, die in de noordelijke punt bij het Zwartbroekplein (rotonde) samenkomen. Aan de zuidzijde wordt dit woongebied begrensd door de groenzone tussen de Roer en de Hambeek, die in de Maas uitmonden. Kenmerk van het gebied is de dichte, stedelijke verkaveling met smalle percelen en de stadse uitstraling van de gebouwen, met name langs de hoofddragers. De architectuur wordt gekenmerkt door een rijke detaillering. Sommige gedeelten van het plangebied zijn later aangevuld met moderne woonblokken en villa's met een stedelijke uitstraling. Opvallende elementen zijn de Heilige Geestkerk, waar nu een gezondheidscentrum in gevestigd is, met haar dominerende koepel en een rij karakteristieke tussenwoningen met trapgevel langs de Dr. Leurszijstraat. In het gebied is het orthogonaal stratenpatroon met korte straatlengten helder en overzichtelijk. Door de ligging in de nabijheid van de binnenstad van Roermond komen er, naast het wonen, nog diverse andere functies voor.



Ligging besluitgebied in 'driehoekig woongebied'

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn binnen het besluitgebied de bedrijfsgebouwen en bouwwerken aanwezig van de voormalige bedrijfslocatie Latiers en het te behouden pand waarin café en beugelbaan Braam is gevestigd.



Aanzicht voormalige bedrijfsbebouwing Latiers



Aanzicht café Braam (bij oranje stip)

De noordzijde van het besluitgebied wordt begrensd door de brandweerkazerne van Roermond. Aan de oostzijde grenst het besluitgebied aan de bestaande woningen aan de Dokter Leurszijstraat. De woningen hier betreffen geschakelde arbeiderswoningen welke zijn aangemerkt als gemeentelijk monument. De arbeiderswoningen kennen een maximum bouwhoogte van 8 meter (1 bouwlaag met kap).



Monumentale arbeiderswoningen Dokter Leurszijstraat (café Braam bij oranje stip)

Aan de zuidzijde grenst het besluitgebied aan de Dokter Leursstraat. Aan de Dokter Leursstraat zijn geschakelde woningen gelegen. Twee van deze woningen (gelegen aan Dokter Leursstraat 39 en 41) zijn tevens aangewezen als gemeentelijk monument. De geschakelde woningen aan de Dokter Leursstraat kennen een maximum bouwhoogte van 10 meter (2 bouwlagen met kap).



Bebouwing aan Dokter Leursstraat, met twee monumentale woonhuizen aan rechterzijde

Tussen de bebouwing aan de Dokter Leurszijstraat en de Dokter Leursstraat is de voormalige bedrijfsbebouwing van Latiers gelegen. De voormalige bedrijfslocatie is slecht onderhouden en zorgt voor een verrommelde en verpauperde indruk van het gebied.



Aanzicht voormalige bedrijfsbebouwing Latiers vanaf Dokter Leursstraat richting Dokter Leurszijstraat

De westzijde van het plangebied wordt begrensd door de Bisschop Lindanuslaan. De Bisschop Lindanuslaan is ten opzichte van het besluitgebied lager gelegen. Hierdoor is het zicht op het besluitgebied vanaf de Bisschop Lindanuslaan nihil. Dit wordt versterkt door het aanwezige groen Het besluitgebied is vanaf de Bisschop Lindanuslaan bereikbaar per trap en via een doorsteek voor voetgangers en fietsers ter hoogte van de Dokter Leursstraat.



Aanzicht besluitgebied vanaf Bisschop Lindanuslaan, met trap aan linkerzijde

2.3 Beoogde situatie

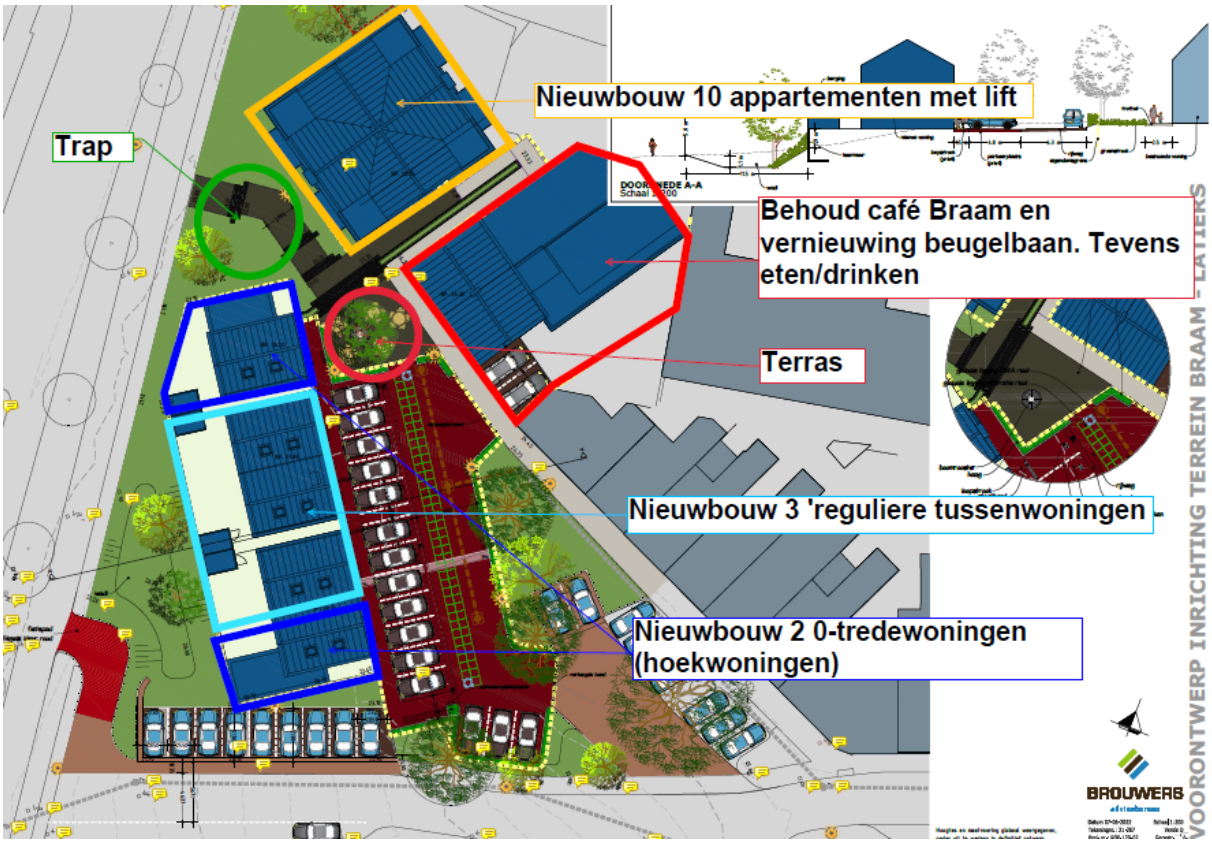
2.3.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Woningen/appartementen

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de herstructurering van de voormalige bedrijfslocatie van natuursteenverwerker en -bewerker Latiers en de directe omgeving ervan. Hierbij wordt de voormalige bedrijfsbebouwing van Latiers gesloopt. Ter plekke van de voormalige bedrijfsbebouwing en de directe omgeving ervan worden 15 woningen c.q. appartementen opgericht. Dit betreffen:

- Tien appartementen met lift, gelegen op de kop van de Dokter Leurszijstraat. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt ca. 22 meter (5 bouwlagen);

- Vijf woningen gelegen ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing van Latiers (gelegen ten zuiden van de Dokter Leurszijstraat). Hierbij geldt dat drie van de vijf woningen als 'reguliere' tussenwoningen worden uitgevoerd en twee woningen (de hoekwoningen) als 0-tredewoning worden uitgevoerd. Voor de drie 'reguliere' tussenwoningen geldt dat wel de mogelijkheid is onderzocht om deze als 0-treden woningen te realiseren, maar dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geconcludeerd dat dit wegens de beperkte beschikbare ruimte niet mogelijk is. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouwwoningen bedraagt ca. 11 meter (2 bouwlagen met kap).



Schematische weergave transformatie Quartier Latiers







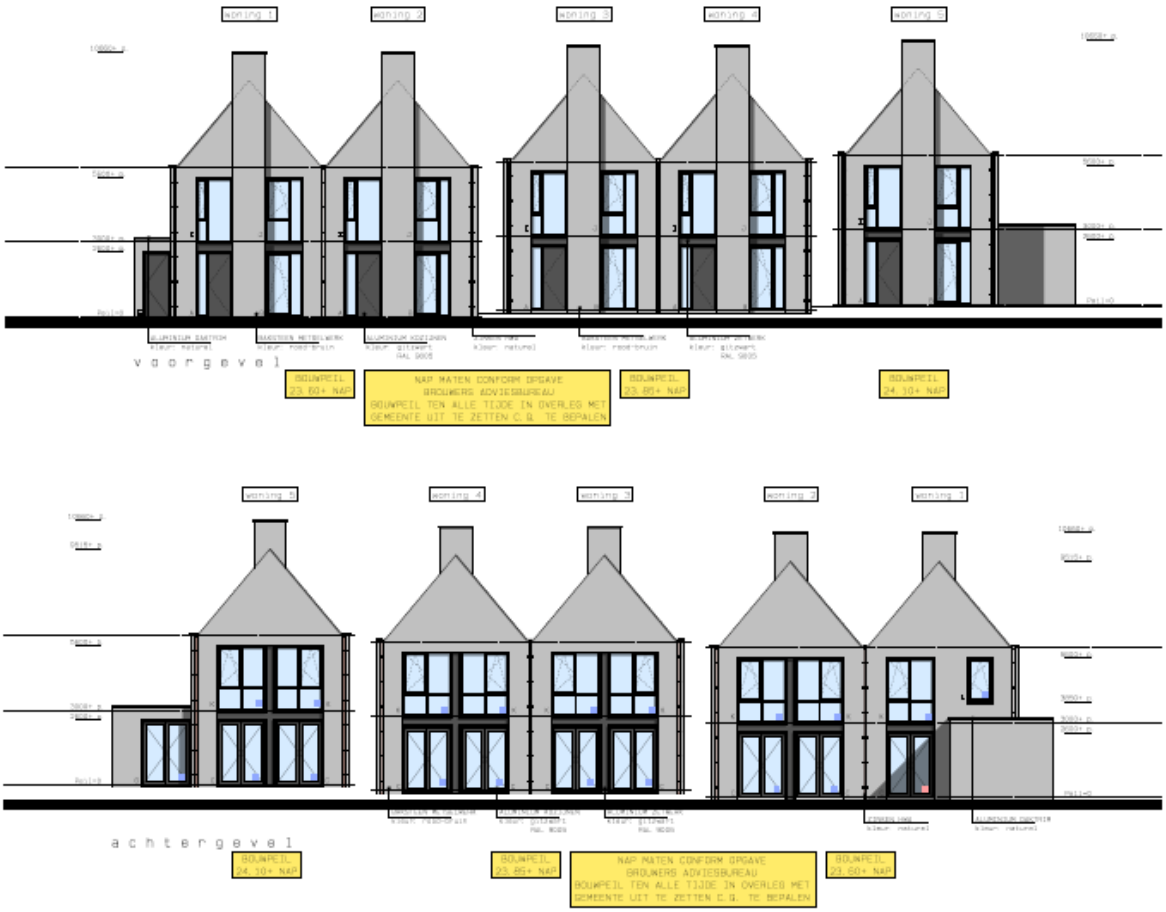




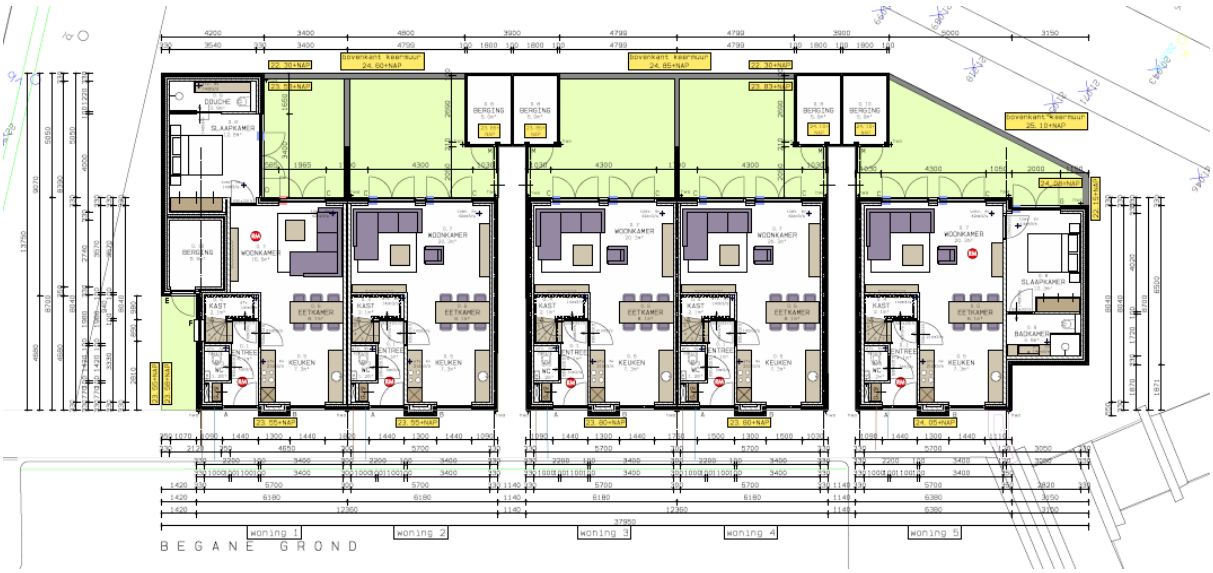
Impressies Quartier Latiers



Aanzicht appartementen



Aanzicht woningen



Plattegrond hoek- en tussenwoningen met daartussen doorgang voor bergingen

Bij het ontwerp van alle woningen c.q. appartementen is gestreefd naar duurzame, toegankelijke en

levensloopbestendige woningen. Verder blijft het café Braam, gelegen aan Dokter Leurszijstraat 20, als onderdeel van de ontwikkeling behouden. Het pand wordt opgeknapt en de bij het café behorende beugelbaan wordt vernieuwd. Concreet houdt dit in dat de bebouwing aan de linkerzijkant wordt gesloopt en aan de achterzijde de bebouwing wordt uitgebreid. Tevens zal in de toekomst ook eten en drinken worden geserveerd en een terras worden toegvoegd.

Ten behoeve van de realisatie en situering van het appartementencomplex wordt de huidige beugelbaan gesloopt en aan de andere zijde van de bestaande bebouwing van het café weer aangebouwd ~~in dezelfde omvang.~~ Dit leidt verder niet tot een ander gebruik van de gronden dan wel uitstraling naar de omgeving.

Het bouwplan is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt passend op onderhavige locatie. Volgens het vigerend bestemmingsplan is op de huidige locatie een bedrijf in de categorie 1 en 2 toegestaan. De beoogde woonfunctie past beter in de omgeving dan de huidige bedrijfsfunctie. Een goed woon- en leefklimaat kan door deze transformatie van functie worden gewaarborgd. De ontwikkeling betreft een stedelijk vernieuwingplan dat leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Trap

Naar aanleiding van het gevoerde participatieproces met de omgeving is het voornemen ontstaan om een (natuurstenen) trap te realiseren tussen het besluitgebied en de Bisschop Lindanuslaan. De trap heeft een positieve uitstraling en zorgt voor een verbinding tussen het gebied Roerdelta en de binnenstad. De verbinding van cultuur en woongenot met de levendigheid en beleving in de stad wordt hiermee versterkt.

2.3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het besluitgebied wordt via de Dokter Leurszijstraat en de Dokter Leursstraat ontsloten door de Minderbroederssingel. Voor de ontsluiting van het besluitgebied wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. Door gebruik te maken van de bestaande infrastructuur wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse niet of nauwelijks. Het aantal woningen neemt ter plaatse wel toe. Echter, de verkeersbewegingen van en naar het voormalige bedrijf komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen dat in het verleden, ten gevolge van het bedrijf Latiers, plaatsvond wordt met behulp van de CROW-normen nader ingeschat. Voor een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf gelegen in matig stedelijk gebied - schil centrum wordt het maximaal aantal verkeersbewegingen geschat op 9,4 per 100 m^2 bvo. Uitgaande van een bvo van 250 m^2 (op basis van oppervlak bouwvlak) wordt het voormalig aantal verkeersbewegingen ingeschat op 24 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van een bvo van 850 m2 (op basis van het oppervlak bestemmingsvlak) wordt het voormalig aantal verkeersbewegingen ingeschat op 80 verkeersbewegingen per etmaal.

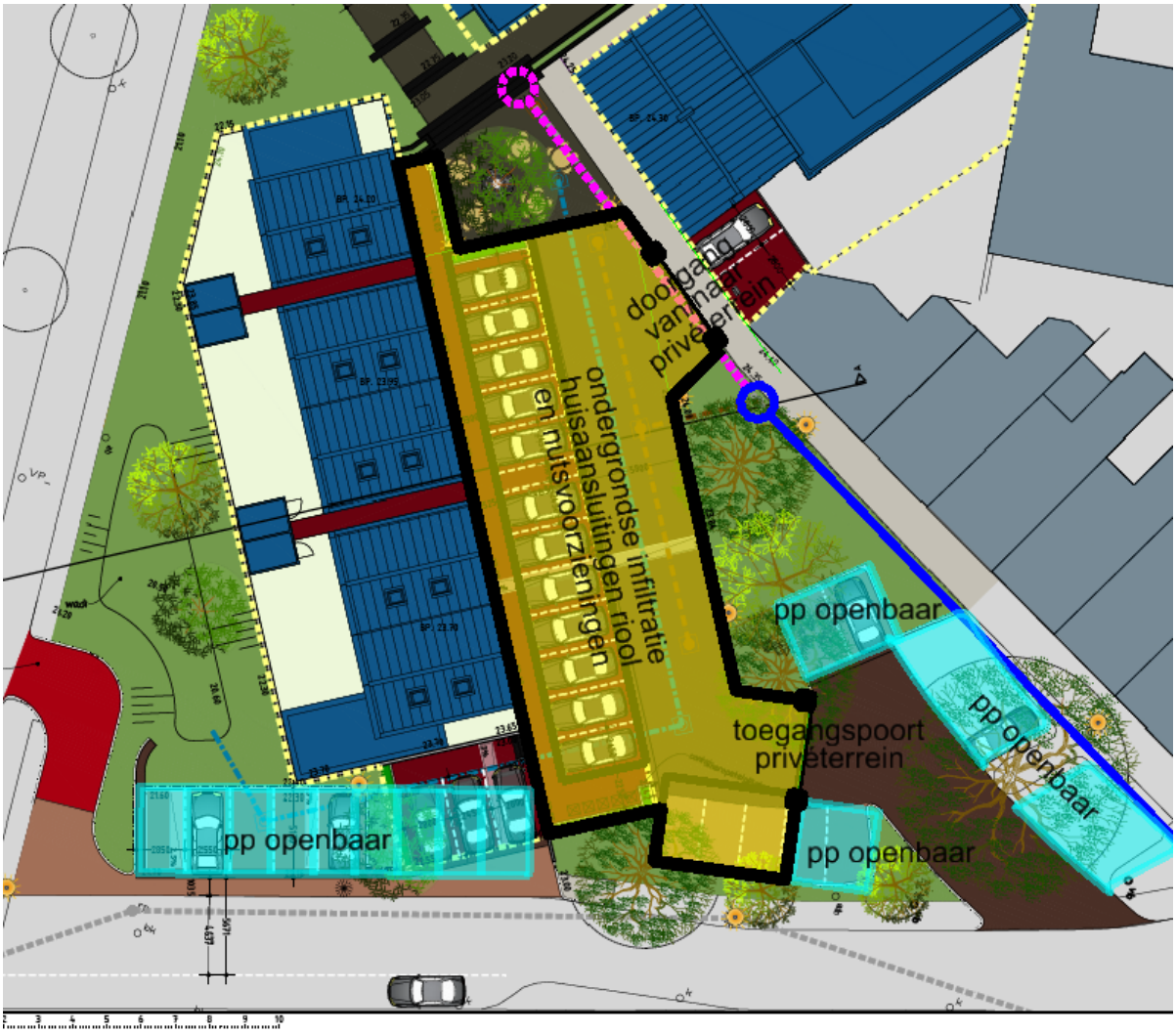
Op basis van de CROW-normen wordt het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie, ten gevolge van onderhavige ontwikkeling, geschat op maximaal 72 verkeersbewegingen per etmaal (gebaseerd op woningen gelegen in matig stedelijk gebied, schil centrum). Uitgaande van het bestemmingsvlak zijnde het bvo van het voormalige bedrijf blijft de verkeersaantrekkende werking ongeveer gelijk dan wel neemt zelfs iets af. De bestaande infrastructuur is hiermee in staat om het aantal verkeersbewegingen probleemloos op te vangen, waardoor de verkeersveiligheid blijft gewaarborgd. De verkeerskundige situatie verbetert zelfs doordat er geen sprake meer zal zijn van vrachtverkeer als gevolgd van de voormalige bedrijfsactiviteiten.

Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Roermond geldt dat de parkeerbehoefte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling wordt berekend op 34 parkeerplaatsen. Wegens dubbel gebruik is een totaal aantal van 34 parkeerplaatsen ook akkoord. Dit houdt in dat er bij 15 privé-parkeerplaatse er

mininmaal 19 openbare parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, maar bij voorkeur 21 openbare parkeerplaatsen

Bij de inrichting van het terrein wordt in de parkeerbehoefte van 34 parkeerplaatsen (15 prive en 19 openbaar) voorzien (zie onderstaand figuur). De openbare parkeerplaatsen worden aan de Dokter Leursstraat en de Dokter Leurszijstraat ingericht.



Inrichting parkeerplaatsen binnen besluitgebied

In verband met de aanleg van parkeerplaatsen aan de Dokter Leursstraat dient er bij de verder civieltechnisch uitwerking aandacht te zijn voor het fietsverkeer in relatie tot de fietsverbinding met de Bisschop Lindanussingel. De verkeerskundige van de gemeente Roermond zal dan ook nadrukkelijk hierbij betrokken worden, om een ook voor fietsers zo veilig mogelijke nieuwe situatie te realiseren (met haaksparkeren).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het vaststellen en uitvoeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen vastgestelde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden kort de belangrijkste punten uit de verschillende beleidsdocumenten voor het besluitgebied weergegeven, aangezien deze mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie(NOVI)

De nationale omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2023 in werking treedt. Aan de aan van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkelinge van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio’s te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Ook het tot een verwaarloosbaar niveau terugbrengen van omgevingsrisico's als gevolg van industriële activiteiten en transport (omgevingsveiligheid) is onderdeel van de opgave'

In dat kader wordt voortgeborduurd op de SVIR en voorziet onderhavige voornemen in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft de herstructurering van een bedrijfslocatie naar woongebied waarbij een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. De nieuwe woningen worden daarbij klimaatbestendig, duurzaam en natuurinclusief gerealiseerd en wordt hiermee een bijdrage geleverd aan een veilige en gezonde leefomgeving.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

Gevolg ontwikkeling

Onderhavig besluitgebied is niet gelegen in een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro en het Rarro hebben geen consequenties voor onderhavige ontwikkeling en vormen derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening en Ladder van duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een ruimtelijke plan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn 11 woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal

woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus 12.

Gevolg ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 15 woningen c.q. appartementen. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient in het kader van de Ladder de behoefte aan de ontwikkeling op onderhavige locatie nader worden onderbouwd. Aan de hand van de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 is in paragraaf 3.3.1 nader onderbouwd dat met de realisatie van de 15 woningen c.q. appartementen een invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte binnen de gemeente Roermond.

Onderhavige ontwikkeling ziet door middel van herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie in het stedelijk gebied van Roermond toe op de realisatie van 15 woningen c.q. appartementen waarvan er 10 appartementen met lift betreffen en 2 grondgebonden seniorenwoningen betreffen (hoekwoningen). Voor de overige 3 'reguliere' tussenwoningen geldt dat deze wegens de beperkte beschikbare ruimte niet als 0-tredewoning kunnen worden uitgevoerd. Gezien het feit dat de 3 'reguliere' tussenwoningen onderdeel uitmaken van een stedelijk vernieuwingsplan dat leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving, wordt hier maatwerk geboden. Hiermee wordt door deze 3 'reguliere' tussenwoningen een stedenbouwkundig haalbaar plan gerealiseerd passend in de ruimtelijke structuur. Er is sprake van een kwalitatieve transformatie, waarbij tevens gestreefd wordt naar duurzame woningen. Ook is er aandacht voor de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woningen.

Met de transformatie van de voormalige bedrijfslocatie en de directe omgeving ervan, wordt een verwaarloosde locatie binnen het stedelijk gebied van Roermond opgelost en er wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woningbehoefte. Er wordt hiermee een bijdrage gelevert aan de transformatie van de woningvoorraad. Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat aan de toetsing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

In de provinciale omgevingsvisie (vastgesteld 1 oktober 2021) is het plangebied, net als in het POL, aangemerkt als stedelijk gebied (woongebied). De grootste opgave in het woongebied, op korte en middellange termijn, zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen (starters en senioren) en ~~en~~ lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburg breed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Daarnaast zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen'

Gevolg ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de transformatie en herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie en de directe omgeving ervan naar een woonlocatie. De voormalige bedrijfslocatie is reeds tussen de woonbebouwing van de kern Roermond gelegen en oogt vervallen. Door de voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en hier woningen voor starters en senioren te bouwen, wordt aangesloten op de huidige woonvraag op korte termijn. Verder is het zo dat het café, gelegen aan Dokter Leurszijstraat 20, met de ontwikkeling blijft behouden en wordt opgeknapt.Tevens zal in de toekomst ~~ook~~ eten en drinken worden geserveerd en een terras worden toegvoegd. Door de transformatie van de voormalige (vervallen) bedrijfslocatie naar woningen is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls. Door de differentiatie in de woningen is sprake van een bijdrage aan een gemengde wijk, waardoor tevens bijgedragen wordt aan een sterker sociaal weefsel om sociale problemen zoveel mogelijk te voorkomen.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin heeft de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 plaatsgevonden. Hoewel in oktober 2021 inmiddels de nieuwe Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld en voorsorterend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in december 2021 ook als de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt vooralsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Artikel 2.4.2 'Wonen' van Omgevingsverordening Limburg 2014 bepaalt dat een ruimtelijk plan - zoals een omgevingsvergunning - voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen en/of 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. In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient te worden aangegeven hoe een woningbouwplan zich verhoudt tot de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie en hoe het plan bijdraagt aan de regionale opgave, gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Gevolg ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 15 woningen c.q. appartementen. Op de toetsing aan de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg wordt verder nader ingegaan in paragraaf 3.3.1. Verder geldt dat onderhavig besluitgebied niet is gelegen binnen een beschermde landschaps- of natuurzone. Geconludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de regels uit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg, 2018-2021, die op 4 juli 2019 is vastgesteld door de raad van de gemeente Roermond, is de gewenste ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld “Wonen” vastgelegd en zijn afspraken gemaakt over de maximale planvoorraad voor woningbouw.

Kwantitatieve behoefte

Voor alle gemeenten in Midden-Limburg geldt in de periode 2018 tot en met 2029 een afname van het aantal jongere huishouden en de huishoudens uit de middengroep en een toename van het aantal oudere huishoudens. Er zijn hier 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.

Op basis van de prognoses Etil 2017 wordt voor gemeente Roermond de huishoudensgroei vanaf 2014 geschat op 3.610. Op basis hiervan is de regionale afspraak gemaakt om maximaal 2.841 woningen te bouwen tot de top van het aantal huishoudens (naar verwachting in 2039). Tevens is afgesproken om 40% van de overcapaciteit de komende vier jaar te reduceren. Voor gemeente Roermond geldt voor de periode 2018-2021 een reductieopgave van 103 woningen. Bij een kwantitatief overschot aan plannen kunnen gemeenten plannen blijven toevoegen waar in kwalitatieve zin een tekort aan bestaat.

Tot slot geldt dat het kwantitatief kader 2014-2024, zoals dit door de gemeenten is afgesproken in de Structuurvisie 2014, uitgangspunt blijft van het beleid. Dit betekent dat:

- Elke gemeente opnieuw de mogelijkheid geboden wordt te bouwen in elke kern;
- Tegelijkertijd voor elke gemeente een plafond aangegeven wordt van het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden (gemeente Roermond 2.841), met dien verstande dat de realisatie of de in productie name van de toegestane te bouwen woningen daadwerkelijk moet gebeuren voor 1-1-2024;
- De opgave om de planvoorraad in de komende planperiode verder terug te dringen, gehandhaafd blijft;
- Daarbij evenals in de voorgaande planperiode een realisatie opgave van 40% afbouw wordt afgesproken in de periode 2018 tot en met 2021;
- Gemeente plannen kunnen blijven toevoegen waar in kwalitatieve zij tekorten bestaan.

Kwalitatieve behoefte

Uit het woningmarktonderzoek uitgevoerd door Etil (begin 2018) is gebleken dat in Roermond in de huursfeer met name appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen gewenst zijn. In de koopsfeer zijn gewenst: appartementen met lift, vrijstaande woningen, geschakelde woningen en de grondgebonden seniorenwoningen.

Gevolg ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling ziet door middel van herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie in het stedelijk gebied van Roermond toe op de realisatie van 15 woningen c.q. appartementen waarvan er 10 appartementen met lift betreffen en 2 grondgebonden seniorenwoningen betreffen. Hiermee passen 12 van de 15 woningen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zoals geschetst in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. Voor de overige 3 woningen geldt dat dit 'reguliere' tussenwoningen betreffen. Uit de structuurvisie blijkt dat er een overschot aan dit type woningen bestaat. In dit kader wordt gemotiveerd dat de realisatie van de 3 woningen onderdeel uitmaakt van een stedelijk vernieuwingsplan dat leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Het plan heeft een bijzonder aard en daarom dient maatwerk te worden geboden. Ten aanzien van de 3 'reguliere' tussenwoningen geldt dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geconcludeerd dat deze woningen (gelet op de beschikbare ruimte) niet kunnen worden gerealiseerd als 0-tredewoningen.

Gezien het feit dat 12 van de 15 woningen c.q. appartementen wel als 0-tredewoningen zijn uitgevoerd, wordt geconcludeerd dat binnen de beschikbare ruimte naar het maximale aantal 0-tredewoningen is gestreefd. Tot slot geldt dat er sprake is van een kwalitatieve herstructurering, waarbij gestreefd wordt naar duurzame woningen. Ook is er aandacht voor de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woningen. Op

basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen de visie. Het plan is conform afspraak in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 regionaal afgestemd.

3.3.2 Ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 - 2025

In deze nieuwe structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2022 tot en met 2025) en met een doorkijk naar de lange termijn vastgelegd.

Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich niet meer volledig op kwantitatieve groei maar meer en meer op kwalitatieve groei.

De ontwerp Structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten voor staan. In de visie wordt minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van planvoorraad voor woningen en wordt meer de nadruk gelegd op het realiseren van plannen zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gerealiseerd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt.

De planvoorraad voor Roermond is per 1 januari 2021 2.371 woningen groot. Deze planvoorraad is aanzienlijk kleiner dan de toename van het aantal huishoudens tot de huishoudentop (3.244). Dit verschil is 873. In de voorliggende structuurvisie is voor de periode 2021 tot en met 2025 aanvullend op de toename van het aantal huishoudens in deze periode een extra woningbouwambitie opgenomen van totaal 193-318 woningen. Omdat de planvoorraad kleiner is dan de woningbehoefte én vanwege de aanvullende woningbouwambitie dient de planvoorraad ten opzichte van 1 januari 2021 aangevuld te worden met plannen passend in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2018. Dit gaat dus om 1.066 tot 1.191 woningen. Dit zal voor de gemeente Roermond lokaal worden uitgewerkt.

Gevolg ontwikkeling

Onderhavig planvoornemen is opgenomen in de planvoorraadlijst per 1 januari 2021 en Is een plan dat past ~~is~~ in de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2018.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030

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

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

Een tweede trend is het toegenomen organiserend vermogen van de samenleving, wellicht ingegeven door het vormen van groepen gelijkgestemden. Maatschappelijke initiatieven worden belangrijker in een samenleving

waar steeds meer nadruk komt te liggen op zelfredzaamheid en zelforganisatie. Het is een uitdaging om nieuwe mensen te betrekken bij initiatieven en te enthousiasmeren om een actieve rol op te pakken. Ontmoeting en verbinding zijn zodoende cruciale ingrediënten van maatschappelijke initiatieven.

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

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

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

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

Gevolg ontwikkeling

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij hetgeen wordt nagestreefd in de Toekomstvisie van Roermond. Namelijk het bieden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor iedereen. Door het realiseren van kwalitatief goede en de juiste woningen als herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie (verwaarloosde locatie) in het bebouwd gebied van Roermond, is de ontwikkeling in lijn met bovenstaand beleid.

3.4.2 Gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021

Het vastgestelde Gemeentelijk Rioleringsplan Roermond (GRP 2017-2021) is relevant voor het voorgenomen planvoornemen. Roermond is een van de partners in het samenwerkingsverband Waterketen Limburgse Peelen. In het Waterketenplan Limburgse Peelen zijn gezamenlijke ambities opgenomen. Deze ambities zijn leidend voor het beheer van de Waterketen in de komende jaren en ook bepalend voor de richting van het GRP. Het GRP bevat het beleidskader, waarbinnen de gemeente haar taak voor de rioleringszorg dient uit te voeren.

De doelen uit het GRP 2017-2021 kunnen als volgt omschreven worden:

- Samenwerking in de waterketen door partijen.
- Beschermen van de bronnen van drinkwater.
- Negatieve effecten van afvalwater worden niet afgewenteld en gezamenlijk invulling geven aan ambitie 'van helder naar schoon water'.
- Zuivering van stedelijk afvalwater zoveel mogelijk aan de bron.
- Burgers en bedrijven hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het hemelwater dat op eigen terrein valt, de gemeente voor het hemelwater op openbaar gebied. Door robuuste systemen aan te leggen, waarbij zowel ondergronds als bovengronds meer ruimte wordt gemaakt voor water.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat het hemelwater gescheiden aangeleverd wordt bij de perceelsgrens, vervolgens afkoppelen, infiltreren of vasthouden.

- Het zo natuurlijk mogelijk beheren van grondwater.
- Gemeenten en waterschap zijn van elkaar afhankelijk om voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit te hebben, zowel binnen als buiten het bebouwd gebied.

Gevolg planvoornemen

Het beleid van de gemeente Roermond is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het hemelwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Het planvoornemen wordt volledig afgekoppeld zoals beschreven in paragraaf 4.9.3.

3.4.3 Coalitieakkoord2018 - 2022

In het coalitieakkord 2018--2022 is aangegeven dat het college inwoners wilt behouden en nieuwe inwoners aantrekken, daarvoor is het nodig dat de juiste woningen beschikbaar zijn. Het woningbouwprogramma houdt rekening met de demografische ontwikkelingen. Het realiseren van toekomstbestendige woningen is daarbij van belang. Er wordt rekening gehouden met alle inkomensgroepen en bij nieuwbouwplannen worden optimaal de mogelijkheden hiertoe benut. Daarbij streeft de gemeente naar een goede balans tussen betaalbare huur- en koopwoningen en zijn woningen toegankelijk voor mensen met een beperking. Roermond zorgt voor voldoende beschikbare sociale huurwoningen en stuurt op de kwaliteit hiervan.

Tevens is er aandacht voor starterswoningen en levensloopbestendige woningen in de kernen van Roermond. Gemengd wonen van verschillende groepen wordt gestimuleerd. De gemeente onderzoekt met haar partners de mogelijkheden voor een pilot waarbij jongeren en ouderen in onze stad samen wonen in een woon- en zorgcentrum. Tot slot blijft de gemeente ruimte bieden aan nieuwe woonvormen, zoals Tiny Houses, zodat goed wordt afgestemd op de behoefte van (nieuwe) inwoners. Onderzocht wordt of het concept 'Empathisch wonen' toegepast kan worden in Roermond.

Voor het behalen van de klimaatdoelen is het aanpassen van woningen noodzakelijk. Met woningcorporaties en andere verhuurders werkt de gemeente aan afspraken over het versneld energiezuinig maken van huurwoningen. Het streven is dat de totale woonlasten voor huurders in de sociale sector hierdoor niet stijgen. Onze ambitie is dat nieuwbouw in Roermond klimaatneutraal (geen uitstoot), klimaatadaptief (neerslag opvangen) en circulair (afval als grondstof) is. Hiervoor benut de gemeente de wettelijke mogelijkheden en zoekt naar kansen om dit proces te versnellen. Ook bij grootschalige renovatie in wijken worden kansen benut om deze doelstellingen te realiseren.

Gevolg planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar een woonlocaite waarbij de juiste woningen voor de juiste doelgroep (starters, senioren) op de juist plek dicht bij het centrum worden gerealiseerd. De differentiatie aan woningen draagt bij aan een goede balans tussen betaalbare huur- en koopwoningen. Daarnaast zijn de woningen van een goede kwaliteit. Tevens worden de woningen duurzaam. Het planvoornemen is daarmee passend binnen het coalitieakkoord van de gemeente Roermond.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Bodem

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de transformatie van een voormalige bedrijfslocatie en de directe omgeving ervan naar een woonlocatie. Hierbij wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en worden er in totaal 15 woningen c.q. appartementen gerealiseerd. Voor deze te realiseren woningen c.q. appartementen geldt dat het, conform de Wet ruimtelijke ordening, noodzakelijk is inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Middels een historisch bodemonderzoek NEN5725 (Aelmans, rapportnummer E204218.004/TRE , 25 januari 2021, Bijlage 1) is dit nader onderzocht. Uit dit historisch bodemonderzoek is het volgende gebleken.

Café/beugelbaan "Braam" (Dokter Leurszijstraat 20 te Roermond)

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen, die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Voormalige natuursteenzagerij "Latiers" (Dokter Leurszijstraat 1 te Roemond)

Gezien de voormalige activiteiten en het aangetroffen asbestverdacht plaatmateriaal, dient de locatie als verdacht te worden bestempeld.

Daar er geen specifieke bronnen (behoudens het diffuus karakter van het gehele grondgebied van de provincie Limburg) voorhanden zijn, waardoor onderhavig perceel als verdacht met betrekking tot PFAS dient te worden bestempeld, is het niet doelmatig om de grond aanvullend op PFAS te onderzoeken.

Gezien de herbestemming en de voorgenomen bouw van een appartementencomplex en woningen op de locatie, is het onderzoeksbureau van mening dat een asbestinventarisatie voorafgaande aan de sloop van de huidige bebouwing noodzakelijk wordt geacht.

Na de sloop van de huidige bebouwing zal er een verkennend bodem- en asbestonderzoek, conform de NEN-5740 en de NEN-5707 uitgevoerd moeten worden, ter plaatse van de voormalige natuurzagerij. Dit om vast te stellen dat de bodem voldoet aan de toekomstige functie 'Wonen'. Verder wordt geadviseerd om dit onderzoek gelijk uit te breiden ter plaatse van het voormalig café.

Conclusie

De procedure tot afwijking van het bestemmingsplan zou in gang gezet kunnen worden met als kanttekening dat een bodem- en asbestonderzoek voor de start van de bouw van de woningen plaatsvindt.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien de ontwikkeling een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van 15 woningen c.q. appartementen. Een woning c.q. appartement is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Om deze reden is de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai, spoorwegverkeerslawaai en industrielawaai inzichtelijk gemaakt.

4.3.1 Wegverkeerslawaai

Aangezien sprake is van het oprichten van geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder moet conform deze wet de geluidbelasting op de woningen van de in de omgeving gelegen gezoneerde wegen inzichtelijk gemaakt te worden. De op te richten woningen zijn gelegen in de onderzoekszones van de zoneplichtige wegen Bisschop Lindanussingel en Minderbroederssingel. In dat kader is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Aelmans, rapportnummer M203440.001.001/GGO, 28 december 2020, Bijlage 2) uitgevoerd. In dit akoestisch onderzoek zijn tevens de 30 km wegen meegenomen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Minderbroederssingel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan overschrijdt.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Bisschop Lindanussingel overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 10 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Ter het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrens-waarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Bisschop Lindanussingel, bedraagt 62 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'tamelijk slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in gevel en dak.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Middels een gevelweringsonderzoek (Aelmans, rapportnummer M203440.002.001/GGO, 15 maart 2022, Bijlage 3) is aangetoond welke extra geluidwerende maatregelen moeten worden aangebracht om te kunnen voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering. Op basis hiervan wordt een hogere grenswaarde besluit genomen.

4.3.2 Spoorweglawaai

Op ca. 630 meter ten oosten van het plangebied zijn de spoorlijn van Maastricht - Weert en Maastricht - Venlo en Roermond - Rheindahlen gelegen. Ter hoogte van het plangebied bedraagt het geluidproductieplafond voor de spoorlijn Sittard -Roermond 58,4 dB en de zone hierbij bedraagt 200 meter. Het besluitgebied is niet gelegen binnen een onderzoekszone voor spoorweglawaai. Het aspect spoorweglawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3.3 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai is dan ook niet aan de orde voor deze ontwikkeling.

Voor het aspect omgevingslawaai met betrekking tot de aktiviteiten van het café Braam moet in het kader van het Activiteitenbesluit aangetoond te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit komt verder aan de orde in de paragraaf 4.6.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

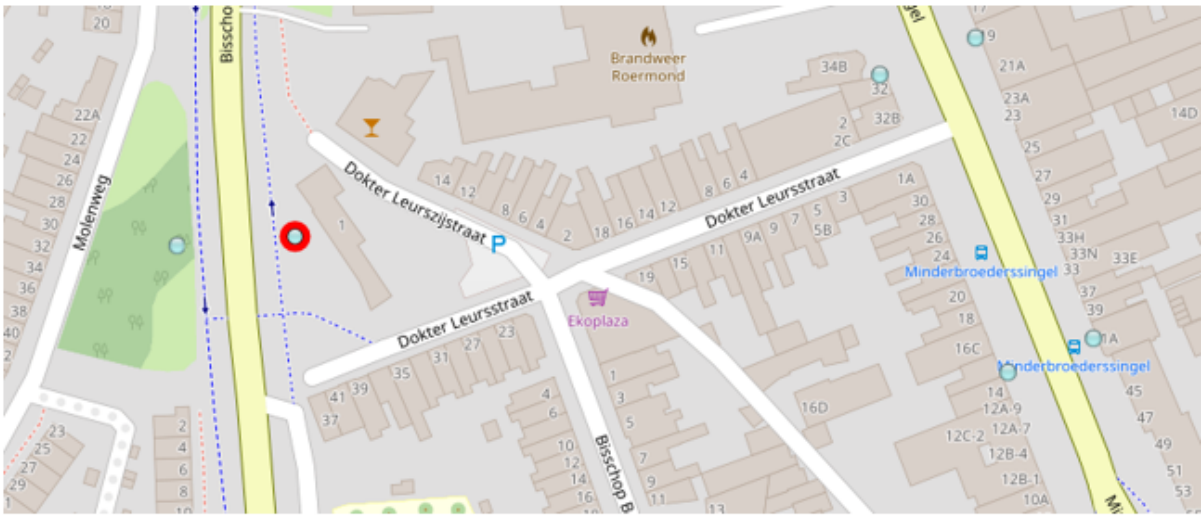
Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de bouw van slechts 15 woningen c.q. appartementen. Het mogelijk maken van deze woningen valt daarmee binnen het niet in betekenende mate criterium van de Wet milieubeheer (< 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg).

Fijn stof

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. De fijnstofconcentraties nabij de dichtstbij het besluitgebied gelegen rekenpunten zijn beoordeeld (zie onderstaand figuur). Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO2, PM10 (beide 40 ìg/m3) en PM2,5 (20 ìg/m3) ter plaatse van de rekenpunten niet wordt overschreden (zie onderstaande afbeelding). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van de locatie. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	21.403	19.218	12.196
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	6.998	-

Uitsnede NSL-monitoringsviewer

Verder geldt dat het besluitgebied niet is gelegen in de nabijheid van zware industrie of een concentratiegebied van intensieve veehouderijen. Derhalve wordt redelijkerwijs aangenomen dat ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen op deze locatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. Zoals in paragraaf 4.6 is beschreven zijn er in de directe omgeving van het besluitgebied geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben.

Ook agrarische geurhinder is niet aan de orde. Binnen of in de omgeving van het besluitgebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die geurhinder voor het besluitgebied tot het gevolg kunnen hebben.

Conclusie

Met de ontwikkeling van 15 woningen c.q. appartementen worden geen geurhinderlijke activiteiten uitgevoerd. De woningen c.q. appartementen vormen daarmee zelf geen geurhinder voor de omgeving. Ook zijn er geen geurobjecten in de vorm van (niet-)agrarisch bedrijven in de omgeving van het besluitgebied aanwezig die tot geuroverlast kunnen leiden. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' 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).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een “gemengd gebied” kan worden beschouwd. In voorliggend geval is wegens de aanwezige functiemenging en ligging nabij de hoofdinfrastructuur sprake van gemengd gebied.

Toetsing effecten van omliggende functies

Een woning c.q. appartement wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het besluitgebied nader beschouwd.

Binnen het besluitgebied is café Braam (incl. toekomstig terras) gelegen. Dit type inrichting~~en~~ valt onder milieucategorie 1 waarvoor normaal een richtafstand geldt van 10 meter volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Daar de inrichting gelegen is in gemengd gebied, mag de richtafstand met 1 trits worden verlaagd, waardoor de richtafstand verwordt tot 0 meter. Het planvoornemen voldoet daarmee aan stap 1 uit bijlage 5 van voornoemde uitgave en een nader akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is hiermee gewaarborgd.

Omgekeerd geldt dat er naast het café (incl. toekomstig terras) reeds bestaande woningen (Dokter Leurzijstraat 16) op relatief korte afstand (5 meter) zijn gelegen. De te realiseren woningen zijn op minimaal gelijke afstand maar zelfs op grotere afstand gelegen, zodat deze woningen niet maatgevend zijn voor het café (incl. toekomstig terras). De te realiseren woningen vormen daarmee geen belemmering voor het café (incl. toekomstig terras).

Aan de noord-/noordoost-zijde grenst het besluitgebied aan de vestiging van een brandweerkazerne. Deze locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande gebouwen behorende tot de brandweerkazerne. Conform de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ vallen brandweerkazernes onder milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter (o.b.v. gemengd gebied) ten aanzien van het aspect geluid. De kortste afstand tussen de te realiseren woningen c.q. appartementen en het bestemmingsvlak van de brandweerkazerne bedraagt ca. 5 meter. Hiermee wordt niet aan de richtafstand voldaan. Het besluitgebied grenst echter aan de achterzijde van de brandweerkazerne. Deze is ontsloten aan de Bisschop Lindanussingel. Deze ontsluiting is enkel ten behoeve van personeel en laad- en losactiviteiten. Daarnaast is het terrein afgeschermd door een hoge erfafscheiding in de vorm van een 'geluidscherm' en bebouwing. Hiermee is de achterzijde van het terrein afgeschermd van de bestaande maar ook toekomstige woningen. Op het achterste deel van het terrein vindt alleen parkeren plaats door het personeel van de brandweerkazerne . Op het 'middenterrein' vinden eventuele buitenactiviteiten plaats in de vorm van kleinschalige oefeningen en onderhoud (voor zover dit in eigen beheer uitgevoerd worden). Echter dit onderhoud vindt met name plaats in de bestaande bebouwing waar een werkbrug aanwezig is. Het 'middenterrein' is dermate omsloten door bestaande bebouwing dat hiermee voldoende afschermende werking vanuit gaat richting het besluitgebied. Dit in combinatie met de aanwezige bebouwing aan de Dokter Leurszijstaat is er voldoende afstand c.q. afscherming om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen te waarborgen.



Brandweerkazerneterrein met parkeren personeel (gele contour) en 'middenterrein' (rode contour)

De hoofdingang is gelegen aan de oostzijde van de kazerne, aan de Minderbroedsingel. Bij uitrukken van de brandweer wordt deze ontsluiting gebruikt. De oostzijde van de kazerne is gelegen op een afstand van ca. 56 meter van het besluitgebied. Daarnaast is slechts incidenteel sprake van uitrukken. Op grond hiervan is een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Verder geldt dat in de huidige situatie reeds woningen aan de Dokter Leursstraat en de Dokter Leurszijstraat op een gelijke of kleinere een afstand van de brandweerkazerne zijn gelegen. Hierdoor wordt de brandweerkazerne door de ontwikkeling van de 15 woningen c.q. appartementen binnen onderhavig besluitgebied niet belemmerd in haar activiteiten.

Ten noordoosten van het besluitgebied is de binnenstad van Roermond gelegen. Functies als wonen, detailhandel, kantoren, dienstverlening en horeca zijn hier aanwezig. Ten behoeve van de functiemenging zijn de gronden hier bestemd als 'Gemengd' en zijn bedrijfsactiviteiten van ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. De grootste richtafstand voor deze milieucategorie bedraagt 30 meter (10 meter in geval van omgevingstype 'gemengd gebied'). De kortste afstand vanaf het besluitgebied tot aan de gronden bestemd als 'Gemengd' bedraagt ca. 80 meter. Er wordt hiermee ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Daarnaast geldt dat er reeds woningen tussen de gemengde functies en het besluitgebied zijn gelegen, waardoor de ontwikkeling van de functies door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd wordt.

Ten westen en zuidwesten van het besluitgebied is het plan Roerdelta, fase 1 gelegen. Dit project voorziet in de herontwikkeling van een voormalig industrieterrein aan de rand van het stadscentrum van Roermond tot een hoogwaardige, binnenstedelijke woonwijk met werk-, recreatie- en cultuurmogelijkheden. Binnen het plan Roerdelta, fase 1 bevindt zich een bedrijfsbestemming. Dit betreft een waterkrachtcentrale van Rijkswaterstaat ter plaatse van de Roer. Deze is gelegen op een afstand van ca. 186 meter ten zuidwesten meter van het plangebied. Dit bedrijf kan gezien worden als een bioenergieinstallatie met een vermogen kleiner dan 50 Mw. Hiervoor zijn geen richtafstanden opgenomen in de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Verder geldt dat binnen het plangebied Roerdelta, fase 1 de bestemming 'Cultuur en ontspanning' is opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' zijn activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning toegestaan. Horeca en bedrijfsactiviteiten van ten hoogste categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten en categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn binnen deze bestemming toegestaan. Voor deze activiteiten geldt een richtafstand van 50 meter (30 meter in geval van omgevingsype 'gemengd gebied'). De bestemming 'Cultuur en ontspanning' is op ca. 200 meter afstand tot onderhavig besluitgebied gelegen. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Ook ondervinden de bedrijven binnen deze bestemming geen belemmering als gevolg van onderhavige ontwikkeling, omdat reeds bestaande woningen op een kortere afstand van deze bedrijven zijn gelegen.

Conclusie

Er wordt, met uitzondering van het te behouden café (incl. toekomstig terras) en de brandweerkazerne, aan de indicatieve richtafstanden op basis van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van hinderveroorzakende functies voldaan. Voor wat betreft het café (incl. toekomstig terras) geldt dat voldaan wordt aan de richtafstand.

Voor wat betreft de brandweerkazerne geldt dat het terrein van de brandweer is afgeschermd door een hoge erfafscheiding in de vorm van een 'geluidscherm'. De hoofdingang van de kazerne is gelegen aan de oostzijde, aan de Minderbroedsingel. Bij uitrukken van de brandweer wordt deze ontsluiting, gelegen op een afstand van ca. 56 meter vanaf het besluitgebied, gebruikt. Daarnaast is slechts incidenteel sprake van uitrukken. Op grond hiervan is een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

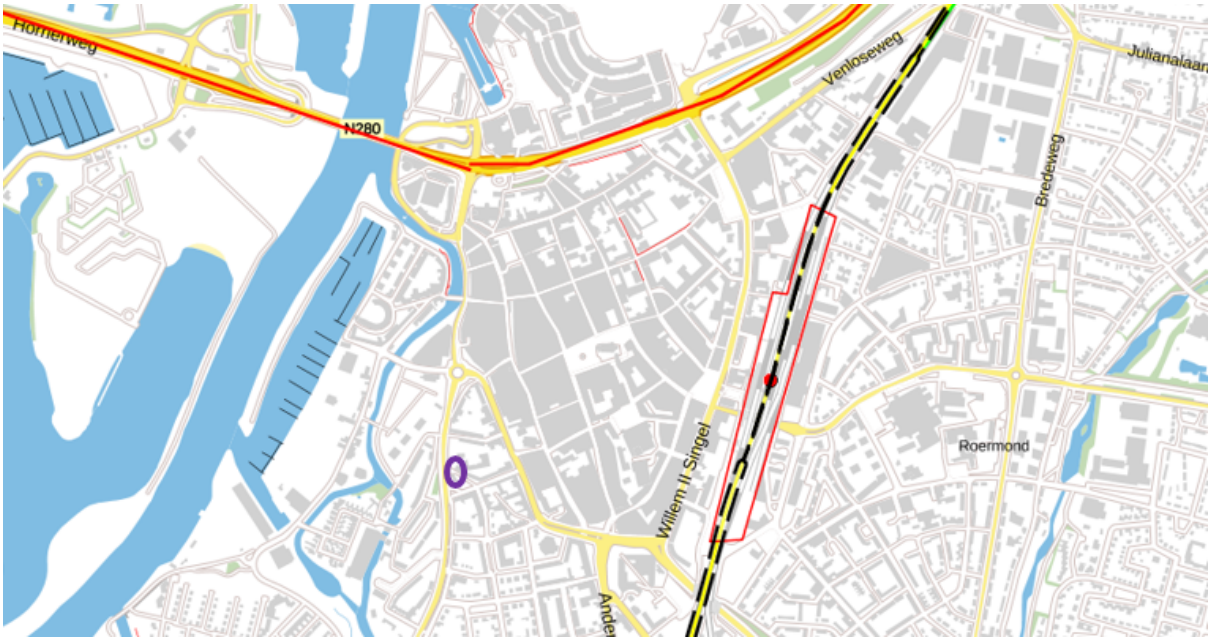
Verder geldt dat de realisatie van de woningen niet leidt tot nadelige milieueffecten op omliggende functies en er geen bedrijven in hun duurzame bedrijfsvoering worden geschaad. Immers geldt dat in de huidige situatie ook al sprake is van een woonsituatie. Op grond van voorgaande wordt geconcludeerd dat vanuit het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat dit aspect geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.



Uitsnede risicokaart met besluitgebied bij paarse contour

Risicobronnen uit de omgeving zijn geïnventariseerd aan de hand van de Risicokaart. Op basis van de Risicokaart wordt geconcludeerd dat het besluitgebied op circa 770 meter afstand van de N280 en op circa 680 meter afstand van spoorlijn Roermond-Venlo is gelegen. Het besluitgebied is daarmee binnen de invloedsgebieden van de weg N280 en de spoorlijn gelegen.

Conform de 'Visie Externe Veiligheid Roermond' (VEVR) dient het groepsrisico van de N280 en de spoorlijn te worden verantwoord. Het besluitgebied is namelijk gelegen binnen zone IV (>300) meter ten opzichte van de genoemde transportassen. Bij zone IV dient alleen rekening gehouden te worden met de effecten van een toxische gaswolk.

Ontwikkeling groepsrisico

Indien een ruimtelijk plan in de zone IV tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Roermond nabij de grote risicobronnen.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn beschreven in de beleidsvisie externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het besluitgebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in dit gebied bijzonder klein is.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar desbetreffende onderdelen van de visie. Mocht toch sprake zijn van bestrijdbaarheid zijn binnen het besluitgebied dan is de brandweer op korte afstand aanwezig aangezien de brandweerkazerne aan het besluitgebied grenst.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt ‘schuilen’ de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld, zijn hierbij parameters. Het besluitgebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij ‘optimale’ weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquill-klasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Daarnaast is het van belang dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding of via Cell-Broadcast

Conclusie

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is in het kader van het groepsrisico in voldoende mate te verantwoorden.

4.8 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. Onderstaande paragrafen gaan nader in op de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming in relatie tot onderhavige ontwikkeling.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000/gebied. Wel is het besluitgebied op ca. 150 meter afstand tot het Natura 2000-gebied Roerdal gelegen. Tussen het besluitgebied en het Natura 2000-gebied Roerdal is reeds bebouwing aanwezig die als het ware een barrièrewerking heeft. Negatieve effecten voor licht, geluid en trillingen ten gevolge van de realisatie en in gebruik name van de woningen c.q. appartementen zijn daarom op dit Natura 2000-gebied uit te sluiten. Verder geldt dat op ca. 5,1 km afstand

Natura 200-gebied Swalmdal, 5,3 km afstand Natura 2000-gebied Meinweg en op ca. 6,3 km afstand Natura 2000-gebied Leudal zijn gelegen. Ook ten aanzien van deze gebieden geldt dat, gezien de ruime afstand, negatieve effecten voor licht, geluid en trillingen ten gevolge van de realisatie en in gebruik name van de woningen c.q. appartementen zijn uit te sluiten.



Indicatie ligging besluitgebied (rode contour) t.o.v. Natura 2000-gebied Roerdal (geel vlak)

Om te bepalen of de herontwikkeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied, is door Pouderoyen Tonnaer een beoordeling stikstof uitgevoerd (projectnr. J204330, d.d. 3 maart 2022). De notitie beoordeling stikstof is als Bijlage 4 aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Op basis van de beoordeling wordt geconcludeerd dat het bouwplan (tijdelijke realisatiefase en de gebruiksfase) niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000- gebieden kunnen op basis van het voorgaande met zekerheid worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

Natuurnetwerk Nederland

De goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. Binnen de Goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.



Ligging besluitgebied (rode contour) t.o.v. Goudgroene natuurzone

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk maar is op ca. 125 meter afstand van de Goudgroene zone c.q. Natuurnetwerk Nederland (Roerdal) gelegen. Tussen het besluitgebied en de Goudgroene natuurzone bevindt zich reeds bebouwing. Negatieve effecten op het Natuurnetwerk veroorzaakt door licht, geluid en trillingen ten gevolge van de realisatie en in gebruik name van de woningen c.q. appartementen zijn, gezien de afstand en aard van de ontwikkeling, uit te sluiten.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. De bomen binnen het besluitgebied vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand binnen het besluitgebied is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Hiervoor geldt de algemene plaatselijke kapverordening van de gemeente Roermond.

Verder worden de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd. Om de woningen te kunnen realiseren moeten er drie bomen gerooid worden. Hiervan staan 2 bomen op gemeentelijk eigendoor waardoor hiervoor een kapvergunning noodzakelijk is Deze drie bomen worden gecompenseerd door drie nieuwe bomen als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte aan te planten. Deze bomen zullen van vergelijkbare omvang zijn als de bomen die uit het plangebied verdwijnen. Hiermee blijft het groen in het besluitgebied behouden.



Overzicht bomen (lichtgroen bestaand, donkergroen nieuw, rood met kruis verdwijnt)

4.8.2 Soortenbescherming

Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan Wet natuurbescherming (Econsultancy, rapportnummer 5284.004, 15 december 2020, Bijlage 5) uitgevoerd. In onderstaande tabel is samengevat of het planvoornemen mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In deze tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onder-zoek	nader onderzoek naar nestlocaties huismus en gierzwaluw conform kennisdocumenten
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onder-zoek	nader onderzoek naar verblijfplaatsen vleermuizen conform vleermuisprotocol 2021
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatieven aanwezig in de directe omgeving
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als egel, mol en algemene muizen-soorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten zoals de bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Uit deze tabel blijkt dat voor de uitvoering van het planvoornemen door middel van nader onderzoek meer duidelijkheid moet worden verkregen omtrent de eventuele functie van het besluitgebied voor gebouwbewonende vleermuizen, huismus en gierzwaluw.

Het aanvullend onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen dient plaats te vinden comform het vleermuisprotocol 2021. Het nader onderzoek naar huismuis en gierzwaluw dient plaats te vinden conform de geldende kennisdocumenten voor beide soorten.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag buiten het broedseizoen te verwijderen. Ten aanzien van overige beschermde zoogdieren en amfibieën zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

4.8.3 Aanvullend ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies van de quickscan is aanvullend ecologisch onderzoek (Bureau Meervelt, projectnummer 21-024, d.d. 1 oktober 2021, Bijlage 6) uitgevoerd. In dit aanvullende ecologisch onderzoek heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar:

- huismus, gierzwaluw en overige broedvogels;
- vleermuizen
- overige beschermende soorten

Effectbeoordeling en conclusies huismus, gierzwaluw en overige broedvogels

In het besluitgebied zelf werden geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen.

Het besluitgebied biedt geschikte broedlocaties voor algemeen voorkomende soorten van stedelijk gebied zoals Winterkoning, Merel en Houtduif. In het besluitgebied werd een broedgeval vastgesteld van Koolmees. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Geadviseerd wordt eventuele kap van de bomen en verwijderen van struiken buiten het broedseizoen uit te voeren (indicatie broedseizoen: 15 maart - 15 juli, let op: ook buiten deze periode zijn in gebruik zijnde nesten beschermd). De bomen dienen voorafgaand aan de kap te worden geïnspecteerd, Houtduiven kunnen tot ver buiten dit broedseizoen broeden. Mits rekening gehouden wordt met in gebruik zijnde nesten, vinden geen overtredingen plaats op grond van de Wet natuurbescherming in relatie tot broedvogels.

Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming - soorten is niet nodig.

Effectbeoordeling en conclusies vleermuizen

In de gebouwen en de aanwezige bomen werden geen rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Wel werd tijdens een van de bezoeken geconstateerd dat een van de, als mitigatie, opgehangen kasten werd gebruikt door twee Gewone dwergvleermuizen. Deze kasten blijven hier aanwezig tijdens de uitvoering van de sloop- en verbouwingswerkzaamheden. De overige twee kasten kunnen eventueel weggehaald worden.

Het onderzoeksgebied is van betekenis als foerageergebied en vliegroute voor de aangetroffen vleermuizen door de aanwezige groene, opgaande elementen. Gewone en Ruige dwergvleermuis en Laatvlieger zijn karakteristieke bewoners van stedelijke omgeving. In steden en dorpen kunnen deze soorten zich goed oriënteren op groenstructuren én bebouwing. Het overgrote deel van de aanwezige bomen blijft behouden, waardoor de betekenis van het besluitsgebied voor foeragerende en migrerende vleermuizen blijft bestaan.

Rosse vleermuis heeft minder binding met lijnvormige elementen aangezien deze soort vaak op grotere hoogte vliegt richting jachtgebieden buiten stedelijk gebied. De waarneming van een Meervleermuis is vrij bijzonder. Uit verspreidingsinformatie is bekend dat de soort incidenteel binnen de grenzen van gemeente Roermond wordt waargenomen. Het voorkomen van deze watergebonden soort heeft zonder twijfel een relatie met de Roer die op minder dan 200 meter van het besluitgebied ligt.

Binnen het besluitgebied worden enkele bomen geveld, de groenstructuur wordt hierdoor echter niet zodanig aangetast dat dit leidt tot een kwaliteitsverslechtering voor vleermuizen. In het planvoornemen is voorzien in de aanplant van nieuwe groenvoorzieningen en krijgen de nieuw te bouwen huizen een tuin. Hierdoor kan de kwaliteit van het gebied na de herontwikkeling in lichte mate toenemen.

In de omgeving van het besluitgebied zijn voor de hier voorkomende soorten voldoende foerageergebieden via verschillende vliegroutes te bereiken. De velling van de enkele bomen in het plangebied leidt met zekerheid niet tot een aantasting van essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied. De kap van de bomen heeft niet tot gevolg dat een eventueel aanwezige verblijfplaats in de omgeving van het besluitgebied verlaten wordt, daarvoor is het oppervlak te klein en zijn er te veel alternatieven aanwezig in de omgeving. Er worden geen vaste rust- of verblijfplaatsen en geen essentiële vliegroutes of foerageergebieden van vleermuizen vernietigd. Nader onderzoek of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden door de sloop van de opstallen en de kap van enkele bomen.

Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming - soorten is niet nodig.

Effectbeoordeling en conclusies overige beschermde soorten

Overige beschermde soorten of sporen daarvan werden niet aangetroffen in of nabij het plangebied. Er worden geen verbodsbepalingen overtreden ten aanzien van overige beschermde soorten door de herontwikkeling van het plangebied.

Een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming - soorten is niet nodig.

4.9 Waterparagraaf

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

4.9.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- Integraal waterbeheer: Het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet) water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen.
- Afwenteling voorkomen: Het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de volgende tritsen:
  1. vasthouden-bergen-afvoeren
  2. schoonhouden-scheiden-schoonmaken
- Ruimte en water verbinden: Bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

4.9.2 Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

4.9.3 Gevolg planvoornemen

Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg en dient het planvoornemen voor wateradvies voorgelegd te worden (zie paragraaf 6.3). Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de transformatie van een voormalige bedrijfslocatie en de directe omgeving ervan naar woonlocatie. Hiertoe vindt sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing van het bedrijf Latiers plaats en worden op deze locatie en de directe omgeving ervan 15 woningen c.q. appartementen gerealiseerd. De aanbouw van het café aan de linkerzijkant wordt gesloopt en 'herbouwd' aan de achterzijde van het café. Ter plaatse hiervan in combinatie met het huidige aansluitende terras wordt het appartementecomplex gesitueerd. De woningen worden ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing gesitueerd. Hiermee niet het verhard oppervlak niet of maar beperkt toe. Daarnaast wordt ook de openbare ruimte ingericht. Dit is grotendeels ter plaatse van de gronden van de bedrijfslocatie Latiers die momenteel verhard zijn. Er is hierdoor in zeer geringe mate sprake van een toename in het verhard oppervlak. De toename van het nieuw bebouwde oppervlak bedraagt in ieder geval minder dan 1.000 m². Derhalve is geen wateradvies noodzakelijk.

Waterschap Limburg hanteert zowel een voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren) als voor waterkwantiteit (hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool). In aansluiting op het landelijk beleid hanteert Waterschap Limburg het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden – bergen – afvoeren” doorlopen.

Bij nieuwbouw wordt in eerste instantie gekozen voor het niet aansluiten van hemelwater op het rioolwaterstelsel. Het afval- en hemelwater dienen in de mate van het mogelijke gescheiden van elkaar gehouden te worden. In onderhavig geval zal het afval- en hemelwater ten gevolge van de woningen gescheiden worden aangeboden aan het bestaande gemengde riool nabij het besluitgebied. Er worden geen knelpunten verwacht voor aansluiting op het bestaande riool. De aanleghoogtes van het systeem dienen nader bepaald te worden. Door het afval- en hemelwater gescheiden aan te bieden aan het gemengde riool wordt vast voorgesorteerd op de mogelijkheid dat in de toekomst het gemengde riool wordt vervangen door een gescheiden stelsel. In dat geval zijn de woningen reeds in staat het afval- en hemelwater gescheiden aan te bieden.

Voor wat betreft hemelwaterberging geldt in onderhavige ontwikkeling het uitgangspunt dat 'nieuw' verhard oppervlak (daken en verharding) niet meer op het gemengd rioolstelsel mogen worden aangesloten, maar dat het hemelwater volledig afgekoppeld moet worden. Het uitgangspunt daarbij is verwerking op eigen terrein, waarbij voor het bergen van het hemelwater rekening gehouden moet worden met de bergingseis van het waterschap zijnde 100 mm in 24 uur.

Aangezien in het besluitgebied als onderdeel van het planvoornemen ook een gedeelte van de openbare ruimte wordt heringericht kunnen hier eveneens voorzieningen getroffen worden voor de opvang van het hemelwater. Hierbij kan gedacht worden aan het aanleggen van een infiltratieriolering, waar zowel openbare ruimte als ook de woningen op aangesloten worden. Aangezien de openbare ruimte uiteindelijk in beheer komt bij de gemeente zal dit vooraf afgestemd en goedgekeurd moeten worden door de gemeente.

Op basis van het uitgewerkte civieltechnisch plan voor de inrichting van de openbare ruimte blijkt dat het appartementencomplex, de woningen en verhardingen volledig worden afgekoppeld en wordt voorzien in de noodzakelijk hemelwatervoorziening met voldoende capaciteit om het hemelwater op te vangen. De civieltechnische uitwerking voldoet daarbij aan de eisten die in de TIR 2000 staan beschreven

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen worden verwacht.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader in Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

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

In dat kader geldt er voor het besluitgebied een onderzoeksplicht en is voor het planvoornemen een archeologisch bureauonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 5284.005, 8 maart 2021, Bijlage 7) uitgevoerd. Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het besluitgebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het besluitgebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel aanpassing van ht planvoornemen noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Het besluitgebied ligt op een Maasterras dat gevormd is in het Allerød (13.900 tot 12.850). Tijdens het Paleolithicum en het Mesolithicum is vestiging van jagers en verzamelaars in het besluitgebied mogelijk. In het besluitgebied zijn echter geen vondstmeldingen bekend uit het Paleolithicum en Mesolithi-cum. Op basis van al deze gegevens krijgt het Paleolithicum en het Mesolithicum een middelhoge archeologische verwachting. Het Maasterras, met waarschijnlijk een goede natuurlijke afwatering, betreft een vruchtbare relatief vlakke bodem en is daarmee uitermate geschikt voor agrarische samenlevingen. De archeologische verwachting voor archeologische resten uit de perioden Neolithicum tot en met Vroege-Middeleeuwen is daarom hoog. In het besluitgebied ligt een AMK-terrein, een waterput uit de Late-Middeleeuwen, en daarnaast blijkt uit historisch kaartmateriaal vanaf de 16e eeuw dat het redelijk dicht langs een doorlopende weg ligt en de Roer. Verder heeft in de Nieuwe tijd mogelijk een deel van een ravelijn in het besluitgebied gelegen en is het besluitgebied vanaf de eerste helft van de 19e eeuw bebouwd. De archeologische verwachting voor archeologische resten uit de perioden Late-Middeleeuwen-Nieuwe tijd is daarom hoog.

Advies

Gezien de in archelogisch bureauonderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het besluitgebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend veldonderzoek, karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek na de bovengrondse sloop van de bestaande gebouwen.

Gezien de ligging van bekende archeologische en historische waarden in het besluitgebied is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Booronderzoeken zijn in historische kernen minder geschikt gezien de grote kans op het voorkomen van puinlagen die aan historische bebouwing toegeschreven kunnen worden. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het besluitgebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele

archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek is door de gemeente bevestigd en aangegeven dat een Programma van Eisen dient te worden opgesteld voor een archeologisch proefsleuvenonderzoek dat dient te volgen na de sloop van de bestaande opstallen. Het archeologisch proefsleuvenonderzoek dient gestart te worden wanneer de sloop het maaiveld bereikt. Op grond van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek kan er dan vrijstelling van verder archeologisch ondezoek worden verleend of dient er een archeologische opgraving plaat te vinden voor (delen van) het besluitgebied. Dit zal in overleg met de gemeente bij het bouwrijp maken van het terrein afgestemd worden.

4.10.2 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt geconcludeerd dat binnen het besluitgebied cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig is, namelijk de bebouwing van de oudste kroeg van Roermond: café Braam. Het café blijft met het plan behouden en wordt opgeknapt. Enkel de bestaande beugelbaan aan de zijkant wordt verplaatst naar de achterzijde van het café. ~~Tevens zal in de toekomst ook eten en drinken worden geserveerd en een terras worden toegvoegd.~~ Hierdoor komt karakteristieke karakter van de bebouwing van het café beter tot zijn recht. In het besluitgebied zijn verder geen monumenten gelegen. Wel geldt dat nabij het besluitgebied cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is gelegen, namelijk de woonhuizen aan de Dokter Leursstraat en Dokter Leurszijstraat die zijn aangemerkt als gemeentelijk monument.



Te slopen bebouwing (beugelbaan) café



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Limburg met aanduidingen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Verder geldt dat de te slopen voormalige bedrijfsbebouwing binnen het besluitgebied niet wordt aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Door sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en realisatie van 15 woningen c.q. appartementen, wordt een verwaarloosde locatie binnen het stedelijk gebied opgelost. Dit komt tevens de uitstraling c.q. beleving van de nabijgelegen gemeentelijke monumenten ten goede. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Leidingen

Er zijn binnen of in de directe omgeving van het besluitgebied geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die van invloed zijn op de realisatie van het project. In het straatprofiel van de Dokter Leursstraat en Dokter Leurszijstraat zijn wel de reguliere leidingen c.q. nutsvoorzieningen aanwezig zoals gas, electra en telefonie.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de transformatie en herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie en de directe omgeving ervan naar een woonlocatie. Er worden 15 woningen c.q. appartementen gerealiseerd waarmee zowel kwantitatief als kwalitatief wordt voorzien in de actuele woningbehoefte zoals beschreven in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, op een locatie waar reeds (in de directe nabijheid) wordt gewoond.

Bij de planontwikkeling heeft een participatieproces plaatsgevonden waarbij de uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn besproken. Tijdens dit proces is gebleken dat de omgeving de wens heeft café Braam en de daarbij behorende beugelbaan te behouden. Initiatiefnemer en omgeving zijn naar aanleiding hiervan overeengekomen dat het café op de huidige plek blijft voortbestaan en dat de omgeving een nieuwe beugelbaan gaat aanleggen. Ook zal in de toekomst eten en drinken worden geserveerd en een terras worden toegvoegd. Tevens heeft de omgeving de wens uitgesproken een trap aan te leggen tussen het besluitgebied en de Bisschop Lindanussingel. Hiermee wordt een extra positieve uitstraling gecreëerd en een verbinding gemaakt tussen het gebied Roerdelta en de binnenstad. De verbinding van cultuur en woongenot met de levendigheid en beleving in de stad wordt hiermee versterkt.

Mocht iemand alsnog bedenkingen hebben ten aanzien van het project dan kan ten aanzien van het ontwerpbesluit een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na verlening van de omgevingsvergunning eventueel beroep worden ingesteld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hiermee wordt mede de financiële uitvoerbaarheid bedoeld. Er is sprake van een omgevingsvergunning dat een bouwplan mogelijk maakt. Het bouwplan wordt op kosten van initiatiefnemer uitgevoerd.

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

Tussen de gemeente Roermond en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, een exploitatieplan is hierdoor niet meer nodig. Planschade wordt hierin meegenomen. Eventuele planschadeclaims komen daarmee volledig voor rekening van de initiatiefnemer en worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het planvoornemen noodzakelijke omgevingsvergunning. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd.

6.2 Terinzagelegging

De omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure vindt zo nodig vooroverleg plaats met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap. Gezien de conclusies uit voorgaande hoofdstukken en realisatie binnen bestaand bebouwd gebied (passend in de ruimtelijke structuur), mag redelijkerwijs worden aangenomen dat met onderhavige ontwikkeling belangen van voornoemde vooroverlegpartners niet zullen worden geschaad. De omgevingsvergunning wordt direct als ontwerpbesluit ter inzage gelegd.

Provincie Limburg

De provincie geeft aan de de beoordeling van het initiatief geen aanleiding tot het maken van opmerkingen geeft. De beoordeling van de voorontwerpstukken geeft echter wel aanleiding tot opmerkingen. Deze opmerkingen hebben betrekking op het nieuwe provinciale beleid, ecologie toetsing veiligheidsregio. Deze opmerkingen hebben geleid tot aanpassing van onderhavige ruimtelijke onderbouwing, met uitzondering ten aanzien van de toetsing veiligheidsregio aangezien wordt voldaan aan de standaard verantwoording uit de Visie externe veiligheid van Gemeente Roermond. Het is derhalve niet nodig om de veiligheidsregio om advies te vragen aanzien zij namelijk betrokken zijn geweest bij de betreffende visie.

Waterschap Limburg

Het planvoornemen is voor wateradvies voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Door het waterschap wordt geadviseerd om de hemelwatervoorziening niet slechts te dimensionering conform 50 mm per m2 (waarbij 84 mm niet tot overlast mag leiden) maar (zo veel mogelijk) conform 100 mm in 24 uur. Bij de civieltechnische uitwerking is hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft geen opmerkingen op het planvoornemen.

6.4 Vaststelling

PM

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl