ZONNEDAK OOLDERHUUSKE 3

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Opdrachtgever:	Maritimo Beheer B.V.
Projectnr:	ROE399-0007
Datum:	28 mei 2025

ZONNEDAK OOLDERHUUSKE 3

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Opdrachtgever:	Maritimo Beheer B.V.
Projectnr:	ROE399-0007
Rapportnr:	20250528-ROE399-0007-RUI-ONT-1.0
Status:	Ontwerp
Datum:	28 mei 2025

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
BZ

Verificatie:
SE

Validatie:
BZ

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en grens besluitgebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 9

2 GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING 10
2.1 Gebiedsbeschrijving 10
2.2 Besluitprofiel 10
2.3 Landschappelijke inpassing 14

3 BELEIDSKADER 15
3.1 Europees en rijksbeleid 15
3.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water 15
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie 15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 16
3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 16
3.2 Provinciaal beleid 17
3.2.1 Omgevingsvisie Limburg 17
3.2.1.1 Limburgse principes 17
3.2.1.2 Energie 18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 20
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 21
3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030 21
3.3.2 Omgevingsvisie Roermond 22

4 ONDERZOEKSASPECTEN 24
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 24
4.1.1 Archeologie 24
4.1.2 Cultuurhistorie 24
4.2 Bedrijven en milieuzonering 24
4.3 Bodem 25
4.4 Ecologie 25
4.4.1 Beschermde soorten 25
4.4.2 Beschermde gebieden 25
4.5 Externe veiligheid 26
4.6 Geluid verkeerslawaai en industrielawaai 27
4.7 Geurhinder 27
4.8 Kabels en leidingen 27
4.9 Luchtkwaliteit 27
4.10 Verkeer en parkeren 27
4.10.1 Verkeer 27
4.10.2 Parkeren 27
4.11 Water 28
4.12 M.e.r.-beoordeling 29

5 PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID 30
5.1 Procedure 30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30
5.2.1 Vooroverleg 30
5.2.2 Omgevingsdialoog 30

5.2.3 Zienswijzen 31
5.3 Economische uitvoerbaarheid 31

BIJLAGEN

B1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het adres Oolderhuuske 3 te Roermond, ligt op het terrein van Resort Marina Oolderhuuske een parkeerterrein tussen horecavoorziening Heere aan de Maas en de vakantiewoningen op het resort. Het voornemen bestaat om het parkeerterrein te voorzien van een zonnedak, waarmee een bijdrage kan worden geleverd aan de energietransitie in z'n algemeenheid en de productie van duurzame energie voor Resort Marina Oolderhuuske in het bijzonder.

Op grond van de vigerende beheersverordening 'Maas en Maasplassen' is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. De gemeente Roermond heeft echter aangegeven wel bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Om medewerking te kunnen verlenen aan bovengenoemd initiatief, dient middels een goede ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. Hieraan wordt met deze ruimtelijke onderbouwing invulling gegeven.

1.2 Ligging en grens besluitgebied

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van Resort Marina Oolderhuuske in Roermond. Op de navolgende topografische kaart is de situering van het besluitgebied vanuit een groter perspectief weergegeven.



Afbeelding 1.1. Topografische kaart met ligging besluitgebied (rode pijl).

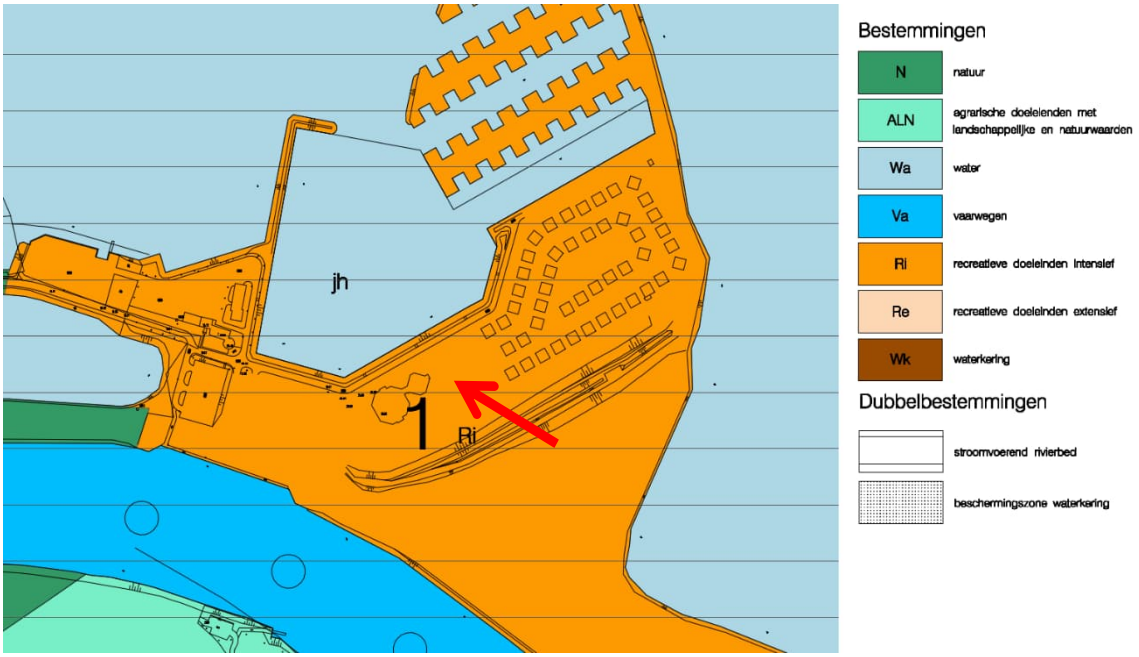
De begrenzing van het besluitgebied is weergegeven op afbeelding 1.2, waarbij de begrenzing is ingetekend op een luchtfoto.



Afbeelding 1.2. Begrenzing besluitgebied (rode lijn), weergegeven op een luchtfoto.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt de beheersverordening 'Maas en Maasplassen' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Roermond op 22 februari 2018. In deze beheersverordening is voor het besluitgebied het bestemmingsplan 'Maas en Maasplassen' van toepassing verklaard.



Afbeelding 1.3. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Maas en Maasplassen', met ligging besluitgebied (rode pijl).

De locatie van het parkeerterrein is op basis van de plankaart van het bestemmingsplan 'Maas en Maasplassen' gelegen binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden intensief'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Stroomvoerend rivierbed' van toepassing.

In de onderstaande tabel zijn de voor het besluitgebied en de beoogde ontwikkeling van belang zijnde onderdelen van de enkelbestemming 'Recreatieve doeleinden intensief' en dubbelbestemming 'Stroomvoerend rivierbed' weergegeven.

Bestemming	Mogelijkheden
Recreatieve doeleinden intensief	**9.1 Doeleindenomschrijving** De op de plankaart voor 'Recreatieve doeleinden intensief' (Ri) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: a. verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen waarbij geldt dat ter plaatse van aanduiding: 1. deelgebied 1 'Oolderhuuske' ten behoeve van de bedrijfsmatige exploitatie van de recreatieve doeleinden niet meer dan: i. 94 recreatiewoningen; ii. 90 marina's; iii. Tussen de recreatiewoningen en het restaurant mogen 80 appartementen worden gebouwd met een maximale inhoud van 275 m³ per appartement; iv. kampeermiddelen en stacaravans; v. 3 bedrijfswoningen; zijn toegestaan. 2. deelgebied 2 'Hatenboer' uitsluitend kampeermiddelen en niet meer dan 1 bedrijfswoning zijn toegestaan; 3. deelgebied 3 'De Weerd' uitsluitend kampeermiddelen en stacaravans en niet meer dan 1 bedrijfswoning zijn toegestaan; b. evenementen; c. aan de doeleinden zoals bedoeld onder a en b ondergeschikte detailhandel, horeca en dienstverlening; d. voorzieningen voor verkeer en verblijf; e. parkeervoorzieningen; f. speelvoorzieningen; g. groenvoorzieningen; h. nutsvoorzieningen; i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder mede begrepen kades en andere waterkerende voorzieningen; alsmede voor: j. de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'cultuurhistorisch objecten' aangegeven bebouwing. **9.2 Bouwvoorschriften** *9.2.1 Gebouwen* Voor het bouwen recreatiewoningen gelden de volgende bepalingen: a. De inhoud van een recreatiewoning mag niet meer dan 250 m³ bedragen. b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m. c. Bij een recreatiewoning mag maximaal één bijgebouw worden gebouwd, met dien verstande, dat: d. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m²; e. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m; f. de afstand tot de recreatiewoning niet meer mag bedragen dan10 m. *9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde* Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m b. bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag c. bedragen. d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag e. niet meer bedragen dan 8 m.

	9.3 Gebruiksbepaling Onder strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 25 wordt in ieder geval verstaan het permanent bewonen van recreatiewoningen, trekkershutten en marina's.
Stroomvoerend rivierbed	21.1 Doeleindenomschrijving De op de plankaart mede voor Stroomvoerend rivierbed aangegeven gronden zijn bestemd: a. primair voor de afvoer en doorstroming van rivierwater; b. secundair voor de doeleinden van de bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt. 21.2 Bebouwing a. In of op de voor 'stroomvoerend rivierbed bestemde gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in lid 21.2 sub b genoemde riviergebonden activiteiten en de in lid 21.3 sub c genoemde niet-riviergebonden activiteiten worden gebouwd, mits de andere aan deze gronden gegeven bestemmingen dit toelaten. b. De riviergebonden activiteiten zijn (ja, mits): 1. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige (kunst)werken; 2. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart; 3. de bouw of wijziging van waterkrachtcentrales; 4. de vestiging of uitbreiding van overslagbedrijven of het realiseren van overslagfaciliteiten, uitsluitend voor zover de activiteit gekoppeld is aan het vervoer over de rivier; 5. de aanleg of wijziging van scheepswerven; 6. de realisatie van natuur; 7. de uitbreiding van bestaande steenfabrieken; 8. de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden, of de winning van oppervlaktedelfstoffen. c. De niet-riviergebonden activiteiten betreffen (nee, tenzij): 1. een groot openbaar belang en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd; 2. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het rivierbed worden gerealiseerd; 3. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing; of 4. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie. d. de activiteiten genoemd onder lid 21.2 sub b en c moeten voldoen aan de volgende voorwaarden: 1. Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft. 2. Er mag geen sprake zijn van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit. 3. Er moet sprake zijn van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. 4. De resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen dienen duurzaam worden gecompenseerd te worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn. 5. en specifiek voor het bepaalde in lid 21.2 sub c onder punt 4 geldt dat de gevraagde rivierverruimingsmaatregelen genomen worden, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn. e. In afwijking van het bepaalde in lid 21.3 sub a is een aantal kleine, tijdelijke of voor het rivierbeheer noodzakelijke activiteiten toegestaan. Deze betreffen: 1. activiteiten als bedoeld in het Besluit bouwvergunningsvrije- en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken; 2. activiteiten als bedoeld in artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening;

3. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing;
4. overige activiteiten van, vanuit rivierkundig opzicht, ondergeschikt belang;
5. activiteiten ten behoeve van rivierbeheer of –verruiming;
6. tijdelijke activiteiten, een en ander mits voldaan wordt aan het bepaalde in lid 21.2. sub d onder punt 1 tot en met 3.

f. Medewerking kan slechts worden verleend na het bereiken van overeenstemming met de rivierbeheerder.

21.3 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de grenzen van deze dubbelbestemming te wijzigen dan wel de dubbelbestemming geheel op te heffen, uitsluitend naar aanleiding van en conform door de Staatssecretaris bekrachtigde wijzigingen in de kaartbijlagen van de 'Beleidsregels grote rivieren' , Staatscourant 12 juli 2006.
b. Indien toepassing wordt gegeven aan de in lid 21.3 sub a bedoelde wijzigingsbevoegdheid, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 van deze voorschriften.

Vanuit functioneel en bouwkundig oogpunt is de realisatie van het zonnedak toegestaan binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden intensief'. De beoogde realisatie van het zonnedak is echter in strijd met de artikelen 21.1 en 21.2 die toezien op het gebruik en bouwen binnen de dubbelbestemming 'Stroomvoerend rivierbed'. De beheersverordening 'Maas en Maasplassen' bevat geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid waarmee het initiatief mogelijk kan worden gemaakt. Dit betekent dat de ontwikkeling op grond van de vigerende beheersverordening 'Maas en Maasplassen' niet is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebieds- en het besluitprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 het initiatief wordt getoetst aan diverse onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft tot slot de te doorlopen procedure en het overleg dat in het kader van de procedure gevoerd wordt.

2 GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van Resort Marina Oolderhuuske, gelegen op het schiereiland tussen de Maas en de Maasplassen Zuidplas en Plas Hatenboer. Resort Marina Oolderhuuske bestaat onder meer uit vakantiewoningen, een jachthaven en een camping, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen, waaronder het parkeerterrein gelegen tussen horecavoorziening Heere aan de Maas aan de oostzijde en de vakantiewoningen op het resort aan de westzijde.



Afbeelding 2.1. Luchtfoto besluitgebied en directe omgeving.

2.2 Besluitprofiel

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een zonnedak ter hoogte van het bestaande parkeerterrein tussen de horecavoorziening Heere aan de Maas en de vakantiewoningen op het resort. Het zonnedak wordt gefundeerd op palen en krijgt een goothoogte van circa 3,8 meter en een bouwhoogte van circa 5,58 meter. De totale oppervlakte van het zonnedak bedraagt circa 1.657 m².

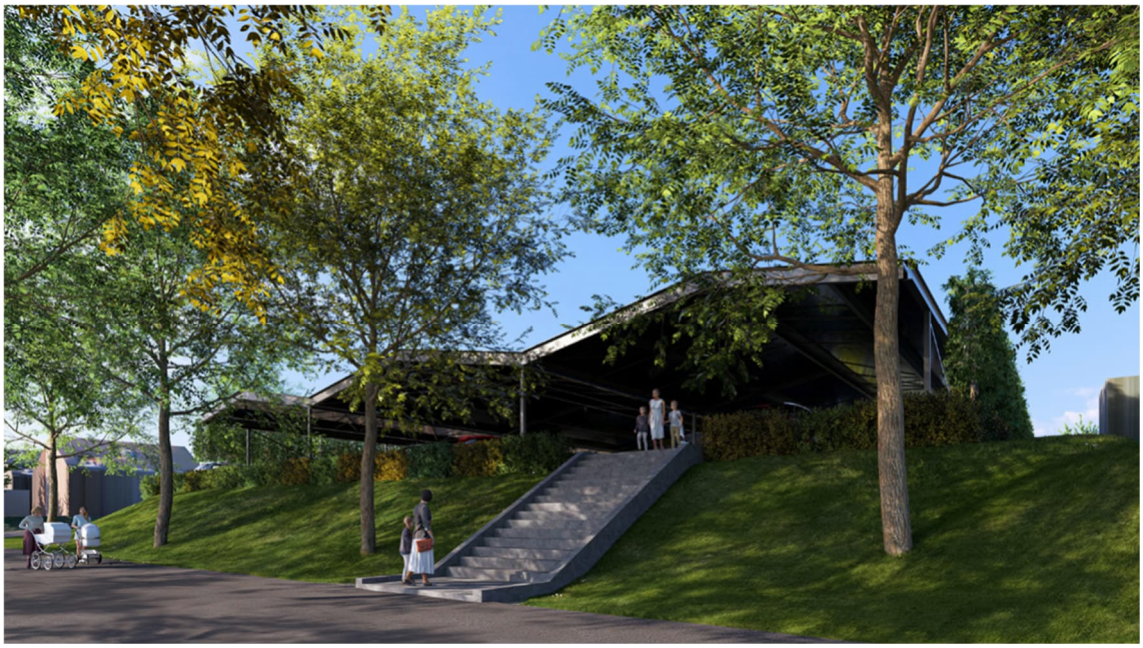
Op de navolgende afbeeldingen is de beoogde toekomstige situatie weergegeven middels een bovenaanzicht en enkele 3d-impressies. Tot slot is een impressie van het palenplan van de fundering en zijn aanzichten vanuit de verschillende windrichtingen opgenomen. Alle overige technische tekeningen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag, maar zijn niet opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.



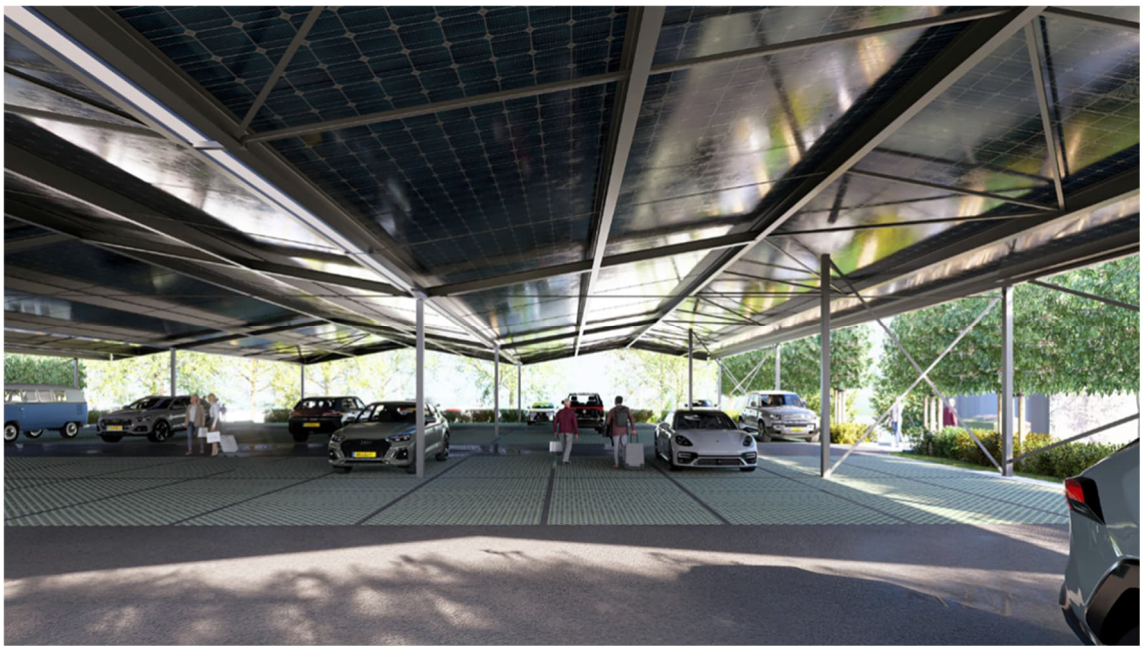
Afbeelding 2.2. Luchtfoto met bovenaanzicht van de beoogde toekomstige situatie.



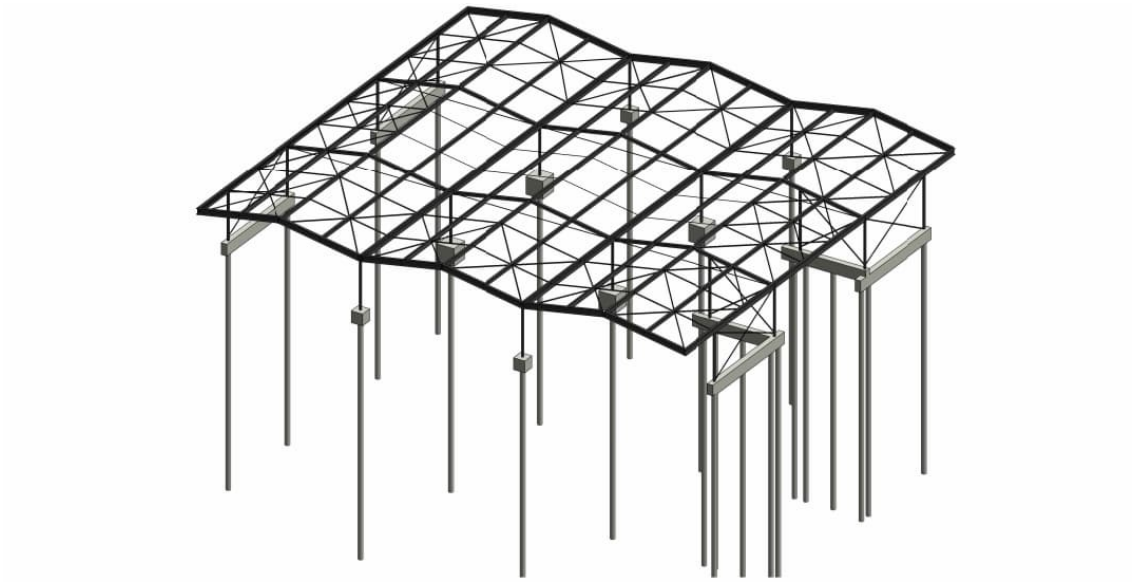
Afbeelding 2.3. 3d-impressie toekomstige situatie.



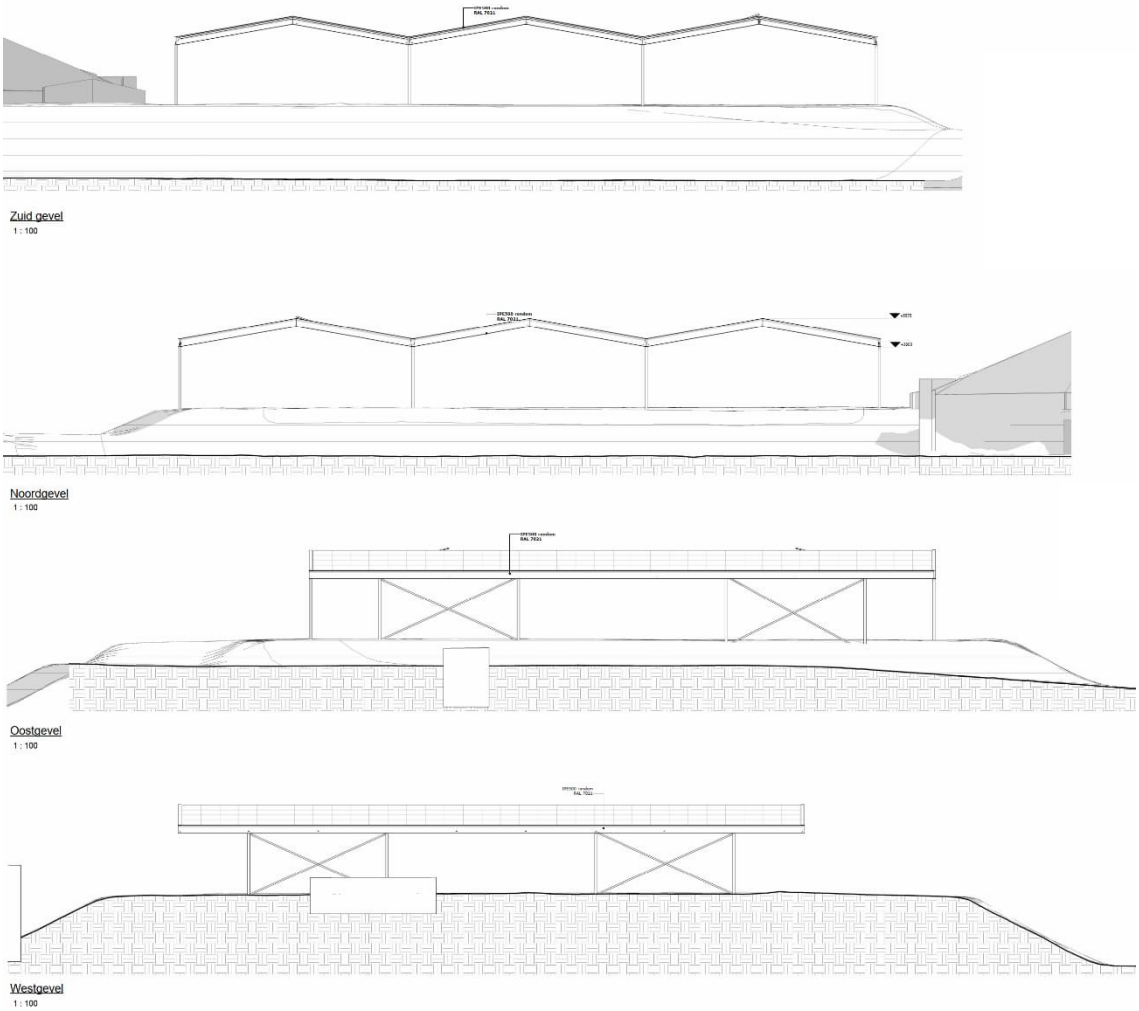
Afbeelding 2.4. 3d-impressie toekomstige situatie.



Afbeelding 2.5. 3d-impressie toekomstige situatie.



Afbeelding 2.6. Palenplan fundering zonnedak.



Afbeelding 2.7. Aanzichten vanuit diverse winrichtingen.

2.3 Landschappelijke inpassing

Het zonnedak wordt landschappelijk ingepast. De volledige uitwerking van de landschappelijke inpassing[1] is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Onderstaand is de wijze waarop het zonnedak wordt ingepast samengevat weergegeven.

Het parkeerterrein wordt omringd door een combinatie van een haag en leibomen, die samen een natuurlijke grens vormen tussen het terrein en het omliggende landschap. De openingen tussen de leibomen en de haag zorgen voor een doorzicht naar de omgeving, waardoor er een visuele verbinding ontstaat met de haven en het omliggende gebied.

De leibomen bieden daarnaast een subtiele afscherming van het zonnedak, waardoor de constructie opgaat in het landschap en zoveel mogelijk uit het zicht blijft. Aan de noordzijde worden geen leibomen geplaatst vanwege de beperkte zonlichtinval. Gecombineerd met de aanwezigheid van bestaande bomen, heeft deze aanplant te beperkte kans van slagen. De bomen die er staan, zorgen echter wel voor een natuurlijke afscherming van het zonnedak.

Het parkeerterrein krijgt een open karakter, waarbij de haag en leibomen bijdragen aan een natuurlijke en harmonieuze sfeer. In plaats van een gesloten parkeergarage ontstaat er een ruimtelijk, open gevoel dat aansluit op het landschappelijke karakter van de omgeving.

Langs de noordzijde is gekozen voor een haag (zie A op afbeelding 2.8). Aan de overige zijden is gekozen voor een haag in combinatie met leibomen (zie B op afbeelding 2.8). Qua beplanting is gekozen voor de volgende soorten:

- Haag: Fagus Sylvatica (Beuk), hoogte 1,00 à 1,25 meter
- Boom: Quercus ilex (Steeneik), Stamhoogte 2,00 meter, stamomtrek: 16-18 cm, bijzonderheid: Leivorm.

Op de navolgende luchtfoto is de beoogde wijze van landschappelijk inpassen weergegeven. Op afbeeldingen 2.3 tot en met 2.5 in paragraaf 2.2 zijn enkele 3d-impressies weergegeven.



Afbeelding 2.9. Bovenaanzicht landschappelijke inpassing.

[1] Bureau Verbeek, Zonnedak Marina Oolderhuuske, 28 mei 2025.

3 BELEIDSKADER

3.1 Europees en rijksbeleid

3.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water is in 2000 van kracht geworden en heeft als doel de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater in Europa te waarborgen. De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van een zonnedak boven een bestaand parkeerterrein. Hierbij wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op de kwaliteit van oppervlakte- en/of grondwater. Er is kortom geen sprake van strijdigheid met de Europese Kaderrichtlijn Water.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.

- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Conclusie
Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding. Er is slechts sprake van een lokale ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de NOVI.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: "*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*"

De eerste vraag die zich hierbij aandient is of een zonnedak dient te worden gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State[2] is een zonneweide, en daarmee ook een zonnedak, niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling in de zin van de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Dit betekent dat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een nadere toetsing hieraan is kortom niet noodzakelijk.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan. In het voorliggende geval is uitsluitend het nationale belang 'Grote rivieren' van belang.

Grote rivieren
Op 14 juli 2006 is de Beleidsregels grote rivieren in werking getreden. De beleidslijn is onder de titel 'Grote rivieren' doorvertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Op basis van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren valt het besluitgebied binnen het stroomvoerend regime van de Maas.

In het stroomvoerend rivierbed mag in beginsel niet worden gebouwd of een andere activiteit worden gepleegd die structureel van invloed is op het afvoervermogen van de rivier.

[2] ABRvS 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:178.



Afbeelding 3.1. Uitsnede kaart Beleidsregels grote rivieren.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is afstemming gezocht met Rijkswaterstaat. Naar aanleiding hiervan heeft Rijkswaterstaat middels haar beschikking van 13 december 2023 met nummer RWS-2023/49828 aangegeven dat de zonnepanelen in ruim 40% van de huidige energiebehoefte van het resort voorzien, waarmee het werk kan worden vergund onder artikel 6c van de Beleidsregels uit de Beleidsregels grote rivieren, te weten 'verduurzaming van de energievoorziening van bestaande activiteiten in het rivierbed'. De stalen draagconstructie en de fundering van buispalen en beton maken integraal onderdeel uit van het zonnepark en vallen daarmee ook onder dit artikel. Het zonnepark wordt op een zodanige hoogte geplaatst dat deze tevens dienst doet als carport voor de reeds bestaande parkeerplaats. Wanneer in de toekomst de zonnepanelen buiten gebruik worden gesteld, dan moet het gehele werk (zonnepanelen inclusief de stalen draagconstructie en de fundering van buispalen en beton) verwijderd worden. Hiertoe is een voorschrift opgenomen in de beschikking.

Conclusie
Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding aangezien wordt voldaan aan de voorwaarden ten aanzien van de ligging binnen het stroomvoerend regime van de Maas. Er is verder slechts sprake van een lokale ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

3.2.1.1 Limburgse principes

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' geldt dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van de 'Groenblauwe mantel'. Mede vanwege de ligging binnen de groenblauwe mantel wordt het zonnedak landschappelijk ingepast. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 2.3. De ontwikkeling wordt daarmee passend geacht binnen de groenblauwe mantel.



Afbeelding 3.2. Uitsnede kaart 'Limburgse principes' uit de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.1.2 Energie

In de Omgevingsvisie Limburg wordt aangegeven dat de provincie erkend dat mensen vanuit verschillende uitgangspunten en opvattingen meewerken aan een innovatief energietransitie beleid, dat de economische structuur versterkt, ons minder afhankelijk maakt van fossiele brandstoffen uit het buitenland en dat tegelijkertijd de gevolgen van uitstoot vermindert en rekening houdt met biodiversiteit.

Er wordt gestreefd naar minder aardgasgebruik in 2050. Voor 2030 wekken de 30 landelijke RES-regio's 35 TWh elektriciteit op het land op (door middel van zon- en windenergie). Bij het realiseren van de afspraken en nationale ambities rondom de energietransitie baseert de provincie haar handelen op draagvlak. Initiatieven moeten haalbaar en betaalbaar zijn.

De provincie Limburg stelt zich op als gelijkwaardige partner bij de totstandkoming van de Regionale Energie Strategieën (RES). In de Provinciale Energie Strategie (PES) beschrijft de provincie een vijftal perspectieven Waarmee ze richting geven aan de energietransitie. Perspectieven voor inwoners, instellingen en bedrijven:
1. een toekomstbestendige infrastructuur;
2. volop ruimte voor innovatie, techniek en vakmanschap;
3. de kansen die de Limburgse warmte biedt;
4. sociaal en eerlijk door participatie en lokaal profijt;
5. de Provincie die zelf het goede voorbeeld geeft.

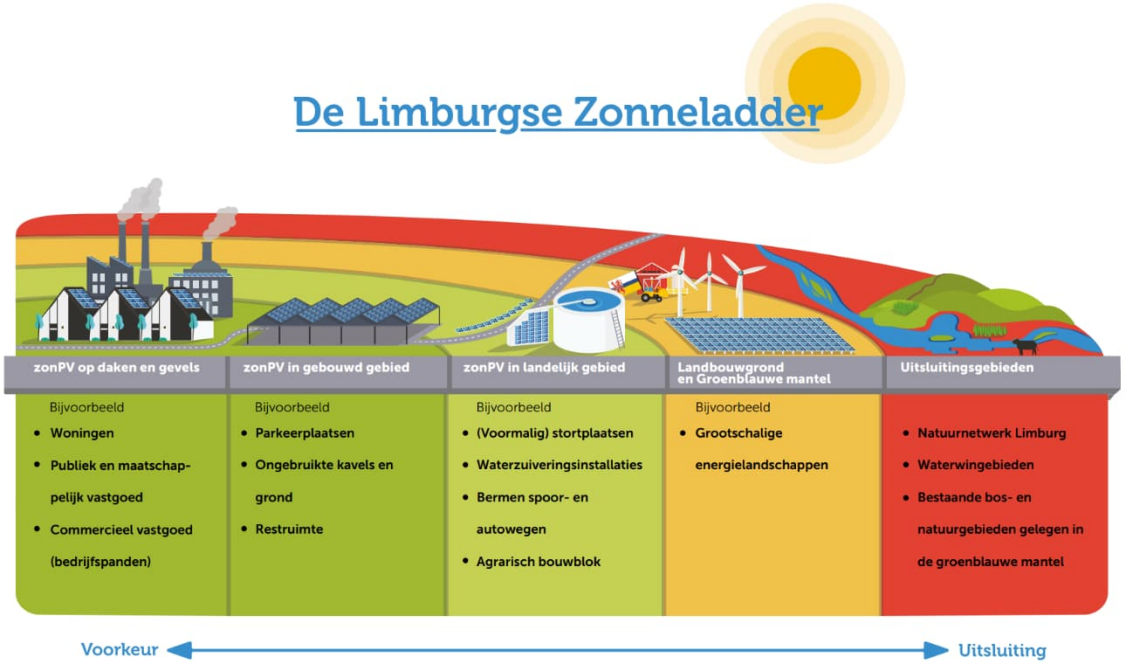
Als randvoorwaarde hanteert de provincie dat de energietransitie is ingebed in de leefomgeving. Met actielijnen voor ieder perspectief wordt invulling gegeven aan de ambitie.

De provincie past het principe van de 'trias energetica' toe in alle sectoren. Dit betekent:
a. het verminderen van het energiegebruik door verspilling tegen te gaan;
b. de energie komt zoveel mogelijk uit niet-fossiele, duurzame bronnen zoals wind, water-, en zonne-energie;
c. voor de energiebehoefte die niet met duurzame bronnen kan worden ingevuld wordt gekozen voor zo efficiënt en schoon mogelijke fossiele bronnen.

De trias energetica is leidend voor de inzet van instrumenten. Voor de ruimtelijke inpassing van zonne-energie geldt de Limburgse zonneladder. Het gaat zowel om de juiste locatie als om de juiste ruimtelijke inpassing op die locatie. De zonneladder is als volgt (niet volgtijdelijk):

1. op daken en gevels van gebouwen;
2. onbenutte terreinen in bebouwd gebied;
3. gronden in buitengebied met een andere primaire functie dan landbouw of natuur;
4. gronden in gebruik voor landbouw en gronden gelegen binnen de groenblauwe mantel;
5. uitsluitingsgebieden (Natuurnetwerk Limburg, waterwingebieden en bestaande bos- en natuurgebieden gelegen in de groenblauwe mantel)

De zonneladder kent een motiveringsplicht. Voor trede 4 geldt een nee-tenzij principe. Trede 5 betreft uitsluitingsgebieden. De uitwerking hiervan wordt in de Omgevingsverordening Limburg opgenomen. Navolgend is de zonneladder grafisch weergegeven.



Afbeelding 3.3. Zonneladder zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

De zonneladder is niet volgtijdelijk. De essentie van de zonneladder is om bij de duurzame opwek van zonne-energie landbouwgronden en natuurgebieden zoveel mogelijk te ontzien. Inspanningen richten zich primair op zon op dak en op gevels én het benutten van andere mogelijkheden in bebouwd en onbebouwd gebied (meervoudig ruimtegebruik).

In het voorliggende geval is sprake van een zonnedak boven een bestaande parkeerplaats. Een zonnedak boven een parkeerplaats valt binnen trede 2 van de Limburgse zonneladder. Vanuit dit oogpunt wordt de ontwikkeling passend geacht binnen het provinciaal beleid. De provincie Limburg heeft per brief met kenmerk D2024-00018832 d.d. 26 november 2024 dan ook laten weten geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen. De provincie Limburg heeft middels de betreffende brief een positief advies afgegeven.

Conclusie

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van een zonnedak boven een bestaand parkeerterrein. Daarnaast wordt middels de landschappelijke inpassing binnen het als 'groenblauwe mantel' aangeduide gebied invulling gegeven aan het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. De ontwikkeling wordt vanuit het provinciaal beleid zoals beschreven in de Omgevingsvisie Limburg inpasbaar geacht.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Roerdalslenk

Uit de kaart 'Grondwaterbescherming' volgt dat het besluitgebied zich begeeft binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Het is in de boringsvrije zone Roerdalslenk III verboden om een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Daarnaast is het verboden om werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Tot slot moet het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter (in zone III) tot aan de Bovenste Brunssumklei vier weken tevoren schriftelijk gemeld worden aan Gedeputeerde Staten. Dergelijke boringen zijn echter niet voorzien. De ligging binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III vormt geen belemmering.

Overige milieubeschermingsgebieden

Voor het overige ligt het besluitgebied op basis van de Omgevingsverordening Limburg niet binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Groenblauwe mantel

Verder ligt het besluitgebied binnen de 'groenblauwe mantel'. De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. In het voorliggende geval is sprake van een deels verhard parkeerterrein zonder groen karakter. Evenmin is sprake van cultuurhistorisch erfgoed. Wel is sprake van een visueel ruimtelijk karakter en in beperkte mate van reliëf aangezien het parkeerterrein verhoogd is gelegen.

In artikel 7.6 zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van de kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel. De motivering bij een (omgevings)plan dat betrekking heeft op een gebied in de groenblauwe mantel beschrijft:

a. de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
b. de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangewezen habitattypen en soorten in de Natura 2000 -gebieden (inclusief Natura 2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
c. de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
d. de waarde van het plangebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdal en
e. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
f. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d.
g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit "het groene karakter" worden de regels opgenomen in Bijlage IX gevolgd.

In het voorliggende geval is ter plaatse van het besluitgebied sprake van een deels verhard parkeerterrein. Middels de landschappelijke inpassing zoals beschreven in paragraaf 2.3 wordt bijgedragen aan een groener karakter en wordt door het behoud van doorzichten, geen afbreuk gedaan aan het visueel ruimtelijk karakter. Hiermee wordt de ontwikkeling passend geacht binnen de groenblauwe mantel.

Zonneparken
In artikel 13.3 'Instructieregels zonneparken' zijn regels opgenomen met betrekking tot zonneparken. Zonneparken zijn gedefinieerd als een ruimtelijk samenhangende grondgebonden of drijvende installatie voor het opwekken van zonne-energie, groter dan 200 m². Gelet op de oppervlakte van circa 1.657 m² kan de beoogde ontwikkeling als zonnepark worden beschouwd.

In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn met name artikel 13.3 lid 4 en 5 relevant. Lid 4 luidt als volgt:

Een omgevingsplan dat een zonnepark toelaat bevat de volgende verplichtingen:

a. het zonnepark wordt landschappelijk en natuurlijk goed vormgegeven, ingepast en beheerd;
b. de omgevingskwaliteit, de bodemkwaliteit en de biodiversiteit van de locatie worden behouden of verbeterd; en
c. het zonnepark wordt na beëindiging van de activiteit verwijderd.

Lid 5 luidt als volgt:

De motivering van een omgevingsplan voor een zonnepark bevat een verantwoording van:

a. de zorgvuldige ruimtelijke afweging ten aanzien van de locatie;
b. als het een zonnepark op landbouwgrond betreft, de door de gemeente gepleegde beleidsinspanningen om pv-panelen mogelijk te maken op daken en gevels van gebouwen, op onbenutte terreinen in bebouwd gebied en op gronden in het buitengebied met een andere primaire functie dan landbouw of natuur;
c. als het een zonnepark op landbouwgrond betreft, de wijze waarop invulling is gegeven aan het tweede en het vierde lid;
d. het streven naar een financiële participatie van ten minste 51% in het zonnepark door de lokale omgeving, zoals omwonenden, energiecoöperaties, energiegemeenschappen, lokale bedrijven, semioverheden of overheden;
e. de gerealiseerde maatregelen ter versterking van de landschappelijke en natuurlijke inpassing die in stand worden gehouden na verwijdering van het zonnepark.

In het voorliggende geval is geen sprake van landbouwgrond. Het zonnedak is landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.3). Er wordt voldaan aan de eis dat het zonnepark landschappelijk en natuurlijk goed wordt vormgegeven, ingepast en beheerd. De omgevingskwaliteit, de bodemkwaliteit en de biodiversiteit van de locatie worden behouden of verbeterd als gevolg van de landschappelijke inpassing. Het zonnedak is verder volledig in eigendom en beheer van Marina Resort Oolderhuuske en wordt ook volledig gebruikt ten behoeve hiervan. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzaming van het resort en wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het voorliggende initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsverordening Limburg. De provincie Limburg heeft per brief met kenmerk D2024-00018832 d.d. 26 november 2024, dan ook laten weten geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen. De provincie Limburg heeft middels de betreffende brief een positief advies afgegeven.

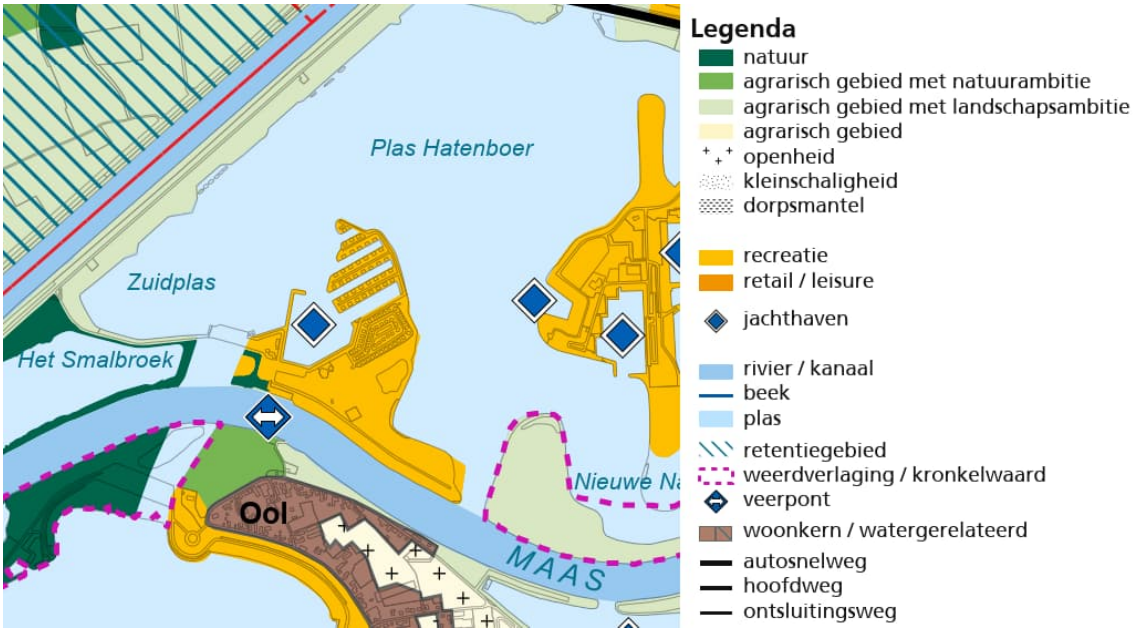
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van een recreatief waterrijk gebied dat ook als zodanig is opgenomen in de op 20 februari 2014 vastgestelde 'Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030'. Deze intergemeentelijke structuurvisie is de vertaling van het Masterplan Maasplassen, waarin de ambitie is uitgesproken om uit te groeien tot een topwaterrecreatiegebied. De structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraden van Beesel, Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw en Roermond en betreft een thematische structuurvisie. De structuurvisie geeft een ruimtelijk beeld van de Maasplassen ten aanzien van de aspecten water, natuur en landschap, recreatie & toerisme en watergerelateerde woon- en werkfuncties. De structuurvisie maakt

inzichtelijk welke ruimtelijke ontwikkelingen in het Maasplassengebied zijn aangezet voor de toekomst en geeft de beoogde situatie voor 2030 weer.

De ontwikkeling van de stedelijke Maasplassen bij Roermond zijn gericht op een versterking van het recreatief en toeristisch potentieel en richt zich op een kwaliteitsverbetering van bestaande (jacht)havens en voorzieningen in het Maasplassengebied rondom Roermond. De Maas en Maasplassen maken integraal onderdeel uit van de totale aantrekkingskracht van Roermond. De kansen die deze ligging biedt, kunnen echter nog beter worden benut. Toeristen en bezoekers verblijven nog te kort in het gebied en de potentie van de Maasoevers als prachtige woon- en verblijfsomgeving wordt nog nauwelijks benut. Hier ligt een belangrijke rol weggelegd voor vernieuwende woonmilieus en recreatieve verblijfsmogelijkheden met een kwalitatief hoogwaardige architectuur op en aan het water.



Afbeelding 3.4. Uitsnede kaart behorende bij de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030.

Het besluitgebied is in de structuurvisie aangeduid als recreatiegebied. Vanuit de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030 bestaan er geen belemmeringen voor de verduurzaming van functies binnen het als recreatiegebied aangewezen gebied. Daarmee past het initiatief binnen de algemene kaders van de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het voorliggende initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten van de Intergemeentelijke Structuurvisie Maasplassen 2030.

3.3.2 Omgevingsvisie Roermond

Op 12 oktober 2023 is de Omgevingsvisie Roermond door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingsvisie Roermond bevat het beleid op hoofdlijnen voor de toekomst van de gemeente Roermond. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond en veilig leefklimaat. De Omgevingsvisie Roermond geeft richting aan ruimtelijke-maatschappelijke ambities en opgaven. Daar wil de gemeente de komende jaren aan werken.

Roermond maakt keuzes die toekomstbestendig zijn. Er wordt gewerkt aan drie grote opgaven: de demografische ontwikkelingen, klimaatadaptatie en energietransitie en Roermond verbindt. Roermond zet zich in voor een klimaatneutraal Roermond. Dat betekent dat bij alle ontwikkelingen nagedacht dient te worden denken over de wijze waarop er een klimaatneutrale en klimaatbestendige invulling aan kan worden geven. Hierbij wordt onder meer ingezet op meervoudig en verantwoord ruimtegebruik.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie. Dit door invulling te geven aan het streven naar meervoudig ruimtegebruik door een bestaand parkeerterrein te voorzien van een zonnedak.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de 'Omgevingsvisie Roermond'.

4 ONDERZOEKSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

In het kader van de beoogde functiewijziging vinden geen grootschalige bodemverstorende activiteiten plaats.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaat er geen belemmeringen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.2 Cultuurhistorie

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig gelegen waarop met het voorliggende initiatief een negatieve invloed wordt uitgeoefend.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Een zonnedak is geen milieugevoelige functie. Daarnaast is een zonnedak geen functie die hinder oplevert voor omliggende milieugevoelige functies. Dit betekent dat er vanuit het oogpunt van 'bedrijven en milieuzonering' feitelijk wijzigingen optreden ten opzichte van de bestaande situatie binnen het besluitgebied en de directe omgeving.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van het zonnedak wordt het woon- en leefklimaat van in de omgeving gelegen milieugevoelige functies niet negatief beïnvloed. Evenmin worden omliggende inrichtingen in hun functioneren belemmerd. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 Bodem

In het kader van gebruikswijzigingen dient over het algemeen aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In het voorliggende geval is slechts sprake van de realisatie van een zonnedak. Hierbij vinden beperkte bodemverstorende werkzaamheden plaats aangezien sprake is van een fundering op palen. Een zonnedak is geen gevoelige functie en de bestemming van het besluitgebied en de directe omgeving blijft ongewijzigd. Het uitvoeren van een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is kortom niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief.

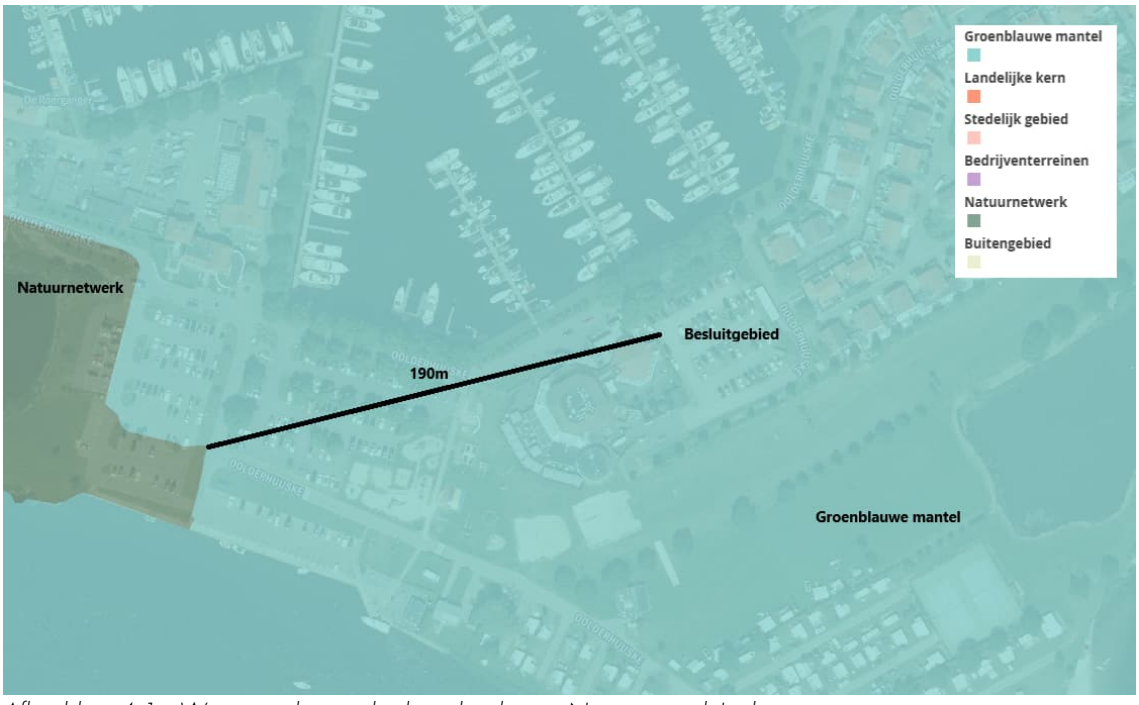
4.4 Ecologie

4.4.1 Beschermde soorten

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt het uitvoeren van een nader onderzoek naar flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Er is immers sprake van een bestaand parkeerterrein zonder bijzondere groene waarden, waar het parkeerterrein wordt voorzien van een zonnedak. Naar verwachting wordt kortom geen significante invloed uitgeoefend eventueel in de omgeving aanwezige flora en fauna en wordt de aanwezigheid van beschermde soorten ter plaatse van het besluitgebied, mede gelet op de verstoring die reeds plaatsvindt vanwege het gebruik als parkeerterrein, ook niet verwacht.

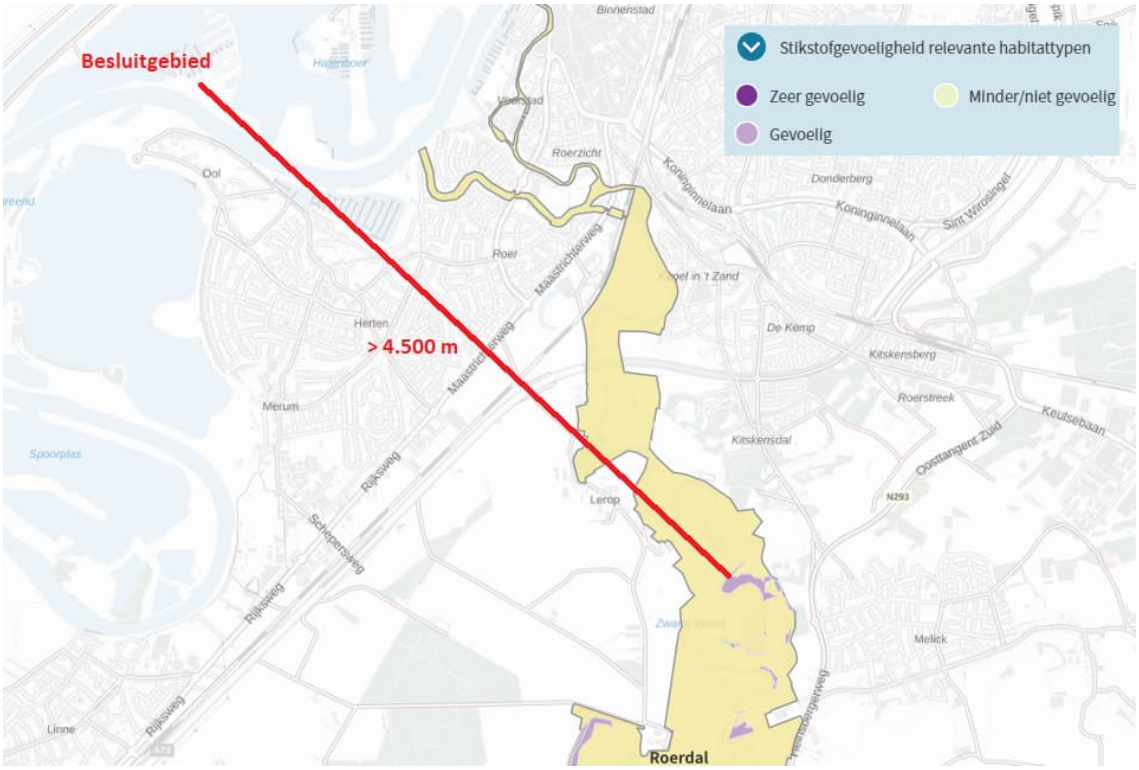
4.4.2 Beschermde gebieden

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen beschermde natuurgebieden gelegen waarop met de voorgenomen ontwikkelingen een negatieve invloed wordt uitgeoefend. De dichtstbij gelegen delen van het Natuurnetwerk Limburg liggen op circa 190 meter ten westen van het besluitgebied. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het dichtstbij gelegen deel een verhard parkeerterrein betreft. De feitelijke natuurwaarden liggen op meer dan 235 meter afstand.



Afbeelding 4.1. Weergave ligging besluitgebied t.o.v. Natuurnetwerk Limburg.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Roerdal ten oosten van het besluitgebied. Dit ligt op circa 1.450 meter van het besluitgebied. Op grond van AERIUS Calculator blijkt dat de delen van het Roerdal nabij het besluitgebied zijn aangemerkt als minder/niet stikstofgevoelig. Overige Natura 2000-gebieden en de stikstofgevoelige delen van het Roerdal liggen op veel grotere afstand van het besluitgebied. Zoals op de navolgende afbeelding is weergegeven, zijn de stikstofgevoelige delen van het Roerdal gelegen op meer dan 4.500 meter van het besluitgebied.



Afbeelding 4.2. Weergave stikstofgevoelige delen Natura 2000-gebied Roerdal.

Gelet op de aard en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling, namelijk de aanleg van een zonnedak, kan gelet op de relatief beperkte bouwactiviteiten en beperkte verkeersgeneratie en de afstand tot stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden, redelijkerwijs worden aangenomen dat geen sprake is van een relevante toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Voor de overige verstoringsfactoren geldt dat hiervan, gelet op de grote tussenliggende afstand, evenmin negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden.

Conclusie
Vanuit het aspect ecologie wordt de ontwikkeling inpasbaar geacht.

4.5 Externe veiligheid

Een zonnedak is geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Evenmin is een zonnedak een risicobron voor de omgeving. Nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluid verkeerslawaai en industrielawaai

Een zonnedak is geen geluidgevoelig object. Nadere toetsing aan het aspect geluid als gevolg van wegverkeerslawaai of industrielawaai is niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit het aspect geluid als gevolg van wegverkeerslawaai bestaan er geen belemmeringen.

4.7 Geurhinder

Een zonnedak is geen geurgevoelig object. Nadere toetsing aan het aspect geur als gevolg van veehouderijen is niet noodzakelijk.

Conclusie
Vanuit het aspect geurhinder bestaan er geen belemmeringen.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving is geen sprake van kabels of leidingen met een juridisch-planologische beschermingszone waarmee rekening dient te worden gehouden.

Conclusie
Vanuit het aspect kabels en leidingen bestaan er geen belemmeringen.

4.9 Luchtkwaliteit

Een zonnedak heeft buiten de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanleg ervan, geen verkeersbewegingen tot gevolg. Een zonnedak heeft geen structurele invloed op de luchtkwaliteit.

Conclusie
Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Een zonnedak heeft buiten de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanleg ervan, geen verkeersbewegingen tot gevolg. Een zonnedak heeft geen structurele invloed op de luchtkwaliteit.

Conclusie
Vanuit het aspect verkeer bestaan er geen belemmeringen.

4.10.2 Parkeren

Een zonnedak is geen functie die leidt tot een parkeervraag. In het kader van de realisatie van het zonnepark blijven de bestaande parkeerplaatsen behouden.

Conclusie
Vanuit het aspect parkeren bestaan er geen belemmeringen.

4.11 Water

Algemeen

Bij ieder ruimtelijk plan dient in beeld te worden gebracht op welke wijze rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. In deze paragraaf wordt daarom allereerst kort ingegaan op de beleidsmatige aspecten van duurzaam waterbeheer. Vervolgens wordt ingegaan op wateraspecten binnen het besluitgebied en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan duurzaam waterbeheer.

Beleid

Vanuit beleidsmatig oogpunt heeft het aspect water een steeds belangrijkere rol gekregen. Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2026 van Waterschap Limburg, het Omgevingsplan Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Grondwater

Het besluitgebied is gelegen binnen de Roerdalslenk III, zoals reeds omschreven in paragraaf 3.2.2. Het is in het gebied Roerdalslenk verboden:

- een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk II dieper dan 80 meter dient vier weken op voorhand schriftelijk gemeld te worden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Van een dergelijk voornemen is geen sprake.

Hemelwater

De zonnepanelen worden op een palenconstructie geplaatst, waarbij de ondergrond overeenkomstig de huidige situatie deels onverhard blijft. Als gevolg van de plaatsing van de zonnepanelen worden geen volledig gesloten grondoppervlakken gerealiseerd. Het hemelwater dat op de zonnepanelen valt, kan afstromen en ter plaatse in de bodem infiltreren. Tussen de panelen is voldoende ruimte voorzien, waardoor een relatief gelijkmatige verdeling van het hemelwater ter plaatse plaatsvindt. Er worden geen grote gesloten vlakken gerealiseerd. Het treffen van hemelwaterbergende voorzieningen is niet noodzakelijk. Van overlast voor derden is geen sprake.

Afvalwater

Er is geen sprake van de productie van afvalwater.

Hoogwater

In paragraaf 3.1.4 is reeds ingegaan op het feit dat het besluitgebied op basis van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, binnen het stroomvoerend regime van de Maas ligt. In het kader van de beoogde ontwikkeling is daarom afstemming gezocht met Rijkswaterstaat, hetgeen heeft geleid tot de beschikking van 13 december 2023 met nummer RWS-2023/49828. De ligging binnen het stroomvoerend regime en de dubbelbestemming "Stroomvoerend Rivierbed" vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Overleg waterbeheerders

Gelet op het feit dat geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak, is overleg met het Waterschap Limburg niet noodzakelijk. Zoals voorgaand beschreven, heeft Rijkswaterstaat aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de realisatie van het zonnedak.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling levert vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen belemmeringen op.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden, waarin een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling is opgenomen. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of een ontwikkeling voorkomt in onderdeel C of onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

De realisatie van een zonnedak komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Evenmin wordt een zonnedak genoemd in onderdeel D. Dit betekent dat een m.e.r.- beoordeling niet noodzakelijk is. Één en ander is bevestigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, die in haar uitspraak[3] van 14 augustus 2019 heeft aangegeven dat een zonnepark niet onder de reikwijdte van het Besluit milieueffectrapportage valt.

Conclusie
Een zonnepark valt niet onder de reikwijdte van het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van de verplichting om een m.e.r.-procedure te doorlopen en evenmin is een m.e.r.- beoordeling noodzakelijk.

[3] Zie uitspraak ABRvS 14 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2770

5 PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

5.1 Procedure

Voor het initiatief is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project juridisch-planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit en de ontwerp v.v.g.b. indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. In het kader van een omgevingsvergunningprocedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met belanghebbende instanties, zoals bijvoorbeeld het Rijk, de provincie en het waterschap, maar bijvoorbeeld ook leidingbeheerders. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. In dit kader dient te worden opgemerkt dat in het voorliggende geval is vooroverleg gevoerd met Rijkswaterstaat en de provincie Limburg. Beide instanties hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de beoogde ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.4 en paragraaf 3.2.2).

5.2.2 Omgevingsdialoog

Gelet op de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling en het feit dat deze volledig op eigen terrein plaatsvindt, wordt een omgevingsdialoog niet noodzakelijk geacht.

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot verlening van de benodigde omgevingsvergunning zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze indienen.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

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

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is; óf in de volgende bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen:
  - het totaal der exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000; óf
  - er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening (Bro); óf
  - de verhaalbare kosten als bedoeld in het Bro betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aangegeven wanneer sprake is van een bouwplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend plan heeft betrekking op de realisatie van een zonnedak. Op basis van bovenstaande definitie is geen sprake van een bouwplan. Er geldt geen verplichting tot het verhaal van kosten.

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

BIJLAGEN

B1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Zonnedak Marina Oolderhuuske

Landschappelijke inpassing

oktober 2024, gewijzigd 28 mei 2025

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Datum: 2024, gewijzigd 2025-05-28
Opdrachtgever: Resort Marina Oolderhuuske

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp
Limmelderweg 6
6222 PB Maastricht

telefoon: +31 (0)43 450 30 45
e-mail: info@bureauverbeek.nl

PUNKT Architecture
Koningsschot 45A
3905 PR, Veenendaal

telefoon: +31 85 004 66 46
e-mail: info@wearepunkt.com

Inhoud

1. Aanleiding 5
2. Ruimtelijke Inventarisatie en analyse 6
3. Landschapsplan 8
3.1 Uitgangspunten 8
3.2 Ontwerp 9
3.3 Impressiebeelden 10



1. Aanleiding

Dit landschapsplan is opgesteld omdat Resort Marina Oolderhuuske van plan is, in het kader van de energietransitie, een zonnedak te plaatsen boven het bestaande parkeerterrein. Voor deze planvorming is een landschapsplan nodig waarin aandacht wordt besteed aan de inpassing in, en de relaties met de ruimtelijke omgeving. Dit plan richt zich op een zorgvuldige en harmonieuze integratie van het zonnedak in de omgeving. Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan het behouden en versterken van de groene kwaliteiten van het gebied. Het doel is een balans te vinden tussen duurzaamheid en landschappelijke waarden.



Luchtfoto en locatie plangebied

2. Ruimtelijke analyse

De omgeving wordt gekenmerkt door een sterk lineair karakter, waarbij bomenrijen, paden en het water de richting en beweging binnen de ruimte bepalen. De balans tussen functionele elementen, zoals parkeerplaatsen en wandelpaden, en natuurlijke elementen, zoals bomen en het water, creëert een harmonieus en doelgericht landschap. Dit gebied is duidelijk ontworpen met het oog op recreatie en sociale interactie, waarbij de visuele en fysieke verbinding met het water een centrale rol speelt in de beleving van de ruimte.



Luchtfoto Resort Marina Oolderhuuske



Langs het pad staan bomen in een rij geplant waardoor een laan ontstaat. Het wegprofiel wordt vernauwd door bloembakken.



De laanstructuur wordt doorgezet. Aan de noordzijde is de haven met aangemeerde boten gesitueerd. Er is een groot hoogteverschil tussen de weg en het parkeerterrein. De trappenpartij naar het parkeerterrein wordt door bloembakken met palmbomen gemarkeerd.



Aan de oostzijde van het parkeerterrein is een overdekte fietsenstalling gesitueerd.



Aan de zuidzijde wordt het talud benadrukt door een bomenrij, die fungeert als een fysieke scheiding tussen het parkeerterrein en het lager gelegen speelterrein.



Vanaf het parkeerterrein vormen de bomen een visueel kader voor de haven. Er is een aangenaam uitzicht op het water met de boten. Het maritieme karakter van de haven blijft een dominant element, terwijl de bomen en het groen bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit.



Vanaf de doorgaande weg is er enigszins zicht op het parkeerterrein. Op diverse plekken wordt dit onderbroken door bestaande stukken haag. Onder het bladerdak van de bomen ontstaan doorkijkjes naar het parkeerterrein.

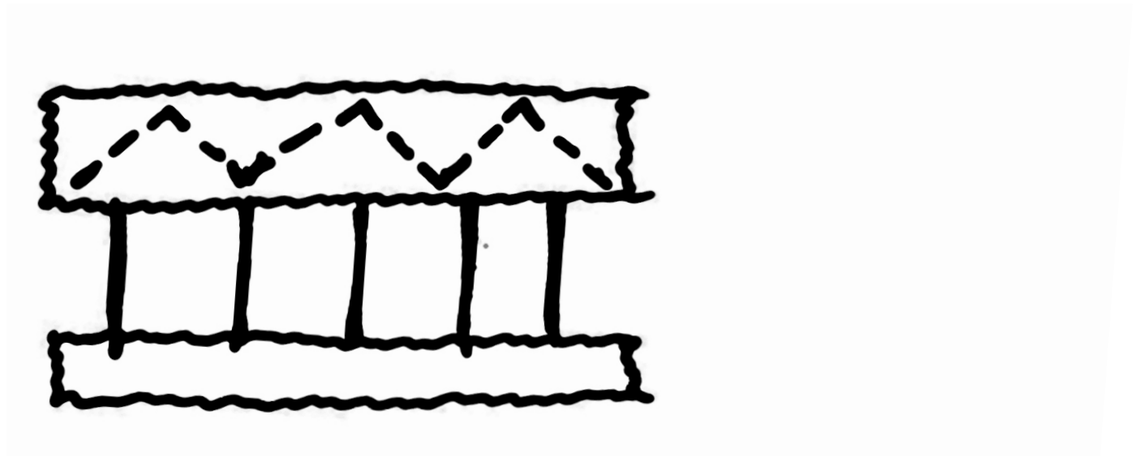
3. Landschapsplan

3.1 Uitgangspunten

De gemeente Roermond heeft benadrukt dat het essentieel is dat het zonnedak op een integrale manier wordt ingepast in het bestaande landschappelijke karakter. Daarnaast zijn er, op basis van de inventarisatie en analyse uit het voorgaande hoofdstuk, aanvullende uitgangspunten geformuleerd:

- Zorgvuldige integratie in het strakke en lineaire landschappelijke karakter.
- Behoud van bestaande bomen en struiken, waardoor het geheel zijn volwassen beeld behoudt en de natuurlijke uitstraling versterkt wordt.
- Voorkomen van een gesloten, 'parkeergarage'-achtig 'bouwwerk' om verbinding met het water behouden.
- Constructie zonnedak uit het zicht houden.

Behouden binnen-buiten verbinding



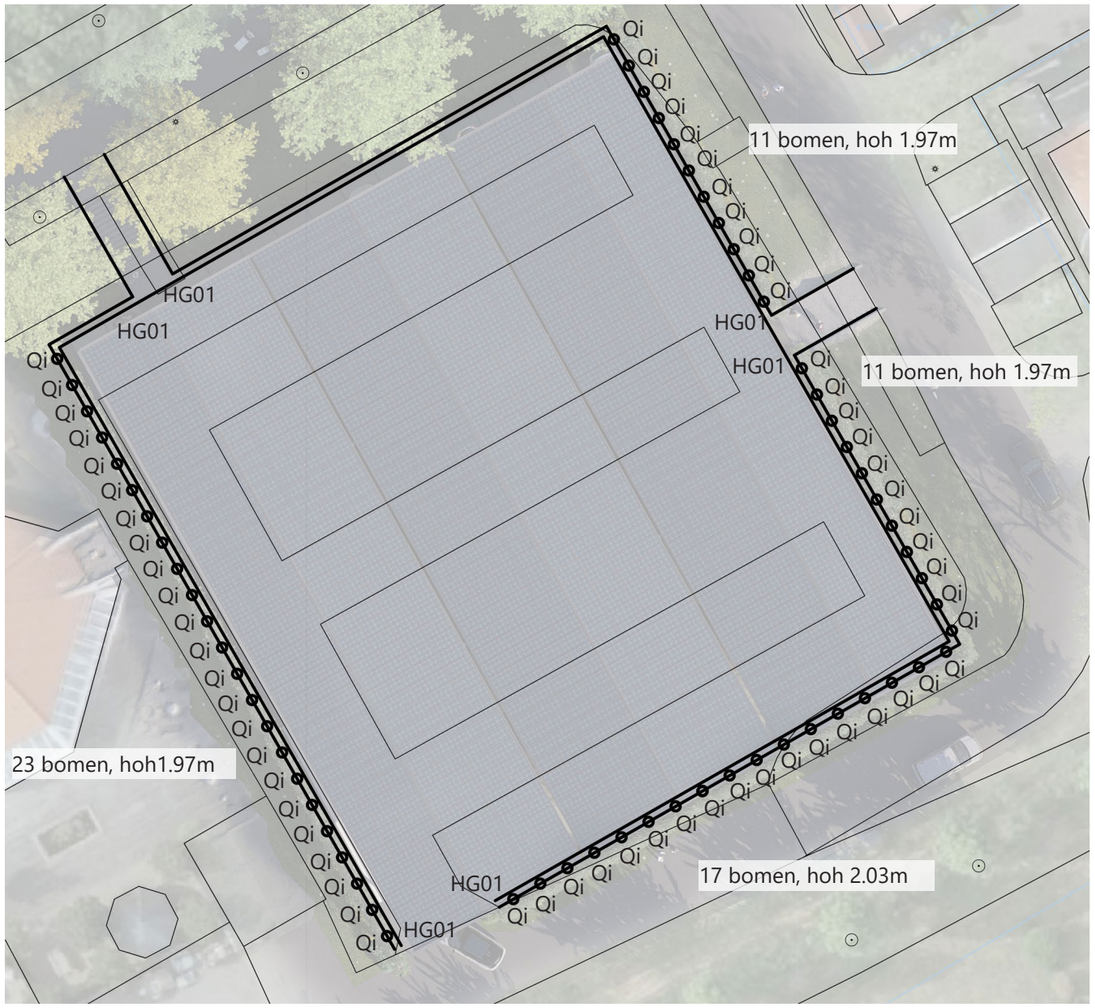
Constructie zonnedak uit het zicht houden

3.2 Ontwerp

Het parkeerterrein wordt omringd door een combinatie van een haag en leibomen, die samen een natuurlijke grens vormen tussen het terrein en het omliggende landschap. De openingen tussen de leibomen en de haag zorgen voor een doorzicht naar de omgeving, waardoor er een visuele verbinding ontstaat met de haven en het omliggende gebied.

De leibomen bieden daarnaast een subtiele afscherming van het zonnedak, waardoor de constructie opgaat in het landschap en zoveel mogelijk uit het zicht blijft. Aan de noordzijde worden geen leibomen geplaatst vanwege de beperkte zonlichtinval, gecombineerd met de aanwezigheid van bestaande bomen, heeft deze aanplant te beperkte kans van slagen. De bomen die er staan, zorgen echter wel voor een natuurlijke afscherming van het zonnedak.

Het parkeerterrein krijgt een open karakter, waarbij de haag en leibomen bijdragen aan een natuurlijke en harmonieuze sfeer. In plaats van een gesloten parkeergarage ontstaat er een ruimtelijk, open gevoel dat aansluit op het landschappelijke karakter van de omgeving.





Landschappelijke inpassing zonnedak

A: Haag
B: Haag + Leiboom

Leibomen
Aanplant volgens beplantingslijst. Inclusief snoeien. Uitgegaan van voorgeleide bomen*. Voor aanplant boomplantgatverbetering toepassen. Bij aanplant groeistimulerende middelen. Verankeren middels drie boompalen. Aanbrengen gietrand t.b.v bewatering wortelkluit.

* *Ter overweging kan ook een leiconstructie worden aangebracht, afstemmen/ in overleg met constructie zonnedak (dan vervalt verankering middels boompalen)*

Onderhoud 2 keer per jaar scheren met heggeschaar zodat boom in vorm blijft en dicht scherm vormt. Eind mei/half juni en eind september of voorjaar. Niet snoeien tijdens vorst (winter/vroege voorjaar). Indien nodig water geven

Hagen
Bemesten plantsleuf haag met molmmest en onderwerken. Aanbrengen afrastering (palen 80cm boven maaiveld) met 3 spandraden. Aanplant volgens beplantingslijst inclusief terugknippen tot op een hoogte van 100cm. Bij aanplant wortels behandelen met groeistimulerende middelen.

Onderhoud, 2 keer per knippen van de haag. Eind mei/half juni en eind september of voorjaar. Niet snoeien tijdens vorst (winter/vroege voorjaar) of tijdens (felle) zonneschijn. Onkruidvrij houden van de haagvoet en (indien nodig) water geven.

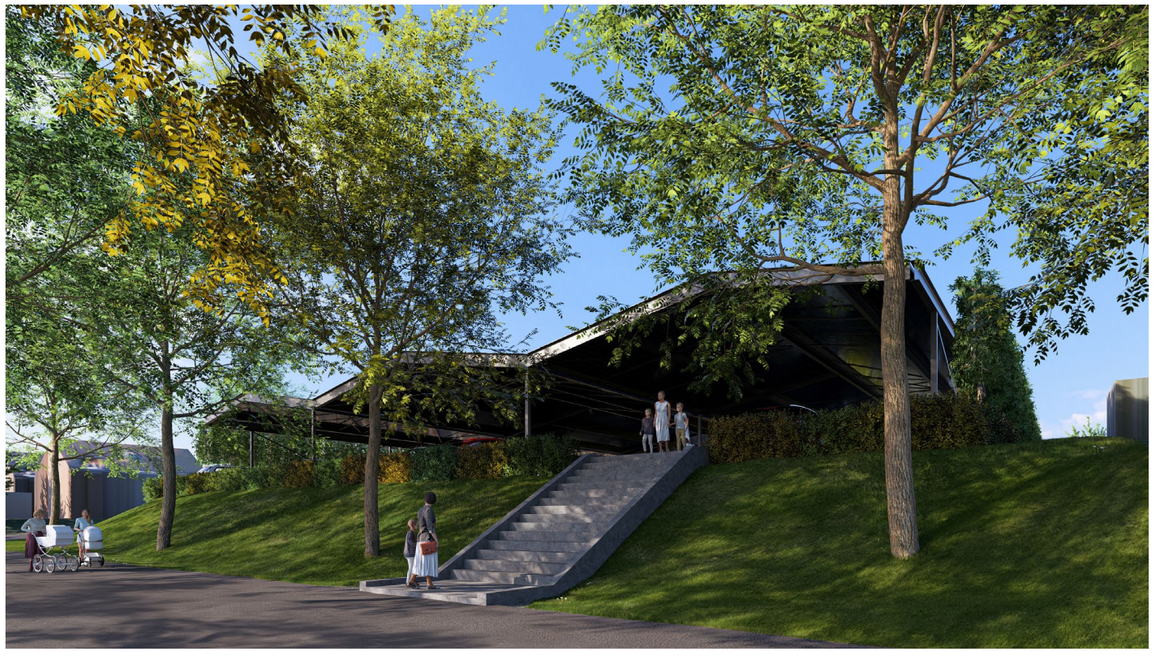
NB
De voorgestelde soortkeuze is tot stand gekomen nav mailwissel met de gemeente Roermond (dd. 2025-05-27).

Bomen				
code	**soort**	**maat**	**bijzonderheden**	**aantal**
Qi	Quercus ilex (Steeneik)	16-18	leivorm, stamhoogte 200cm	62
Hagen				
code	**soort**	**maat**	**bijzonderheden**	**aantal**
HG01	Fagus sylvatica (Beuk)	100/125	5st/m, 163m1	815

3.3 Impressiebeelden











Zonnedak Marina Oolderhuuske
Landschappelijke inpassing

Oktober 2024

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp
Limmelderweg 6
6222 PB Maastricht
T :+31 43 450 30 45
E : info@bureauverbeek.nl
I : www.bureauverbeek.nl