Bestemmingsplan ‘Woningbouw Veldje – Clauslaan’

Gemeente Roermond

Vastgesteld



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Woningbouw Veldje – Clauslaan’

Gemeente Roermond

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P03858
IMRO:	NL.IMRO.0957.BP00000319-VA01
Datum:	19 mei 2022
Contactpersoon opdrachtgever:	RJ
Projectteam BRO:	ROs, DAd; JvG
Concept:	september 2021
Ontwerp:	januari 2022
Vaststelling:	mei 2022
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningen, Veldje, Clauslaan, Maasniel en Roermond.
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 14
Beknopte inhoud:	Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van zes grondgebonden woningen aan het Veldje en de Clauslaan binnen het stadsdeel Maasniel (gemeente Roermond).

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

Ruimte om *in* te leven

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **3**

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL **5**
2.1 Gebiedsprofiel 5
2.2 Besluitprofiel 6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 8

3. BELEIDSKADER **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 12
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking) 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg 14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 15
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 16
3.3 Regionaal beleid 17
3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 17
3.4 Gemeentelijk beleid 23
3.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030 23
3.4.2 Nota Parkeernormen 2021 24
3.4.3 Nota Archeologie 25
3.4.4 Nota bodembeheer 27
3.4.5 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 27
3.4.6 Beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie' 28
3.4.7 Groenvisie 30
3.4.8 Vigerend bestemmingsplan ‘Maasniel’ 30

4. ONDERZOEK **32**
4.1 Economische uitvoerbaarheid 32
4.2 Milieuaspecten 33
4.2.1 Bodem 33
4.2.2 Geluidhinder 34
4.2.3 Luchtkwaliteit 36
4.2.4 Externe veiligheid 37
4.2.5 Milieuzonering 42

4.2.6 M.e.r.-plicht 44
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 46
4.4 Leidingen en infrastructuur 50
4.5 Ecologie 50
4.6 Verkeer en parkeren 54
4.7 Waterhuishouding 56

5. JURIDISCHE ASPECTEN 60
5.1 Planonderdelen 60
5.2 Toelichting op de verbeelding 60
5.3 Toelichting op de planregels 61
5.3.1 Inleidende regels 61
5.3.2 Bestemmingsregels 61
5.3.3 Algemene regels 63
5.3.4 Overgangs- en slotregels 63

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 64

7. PROCEDURE 66

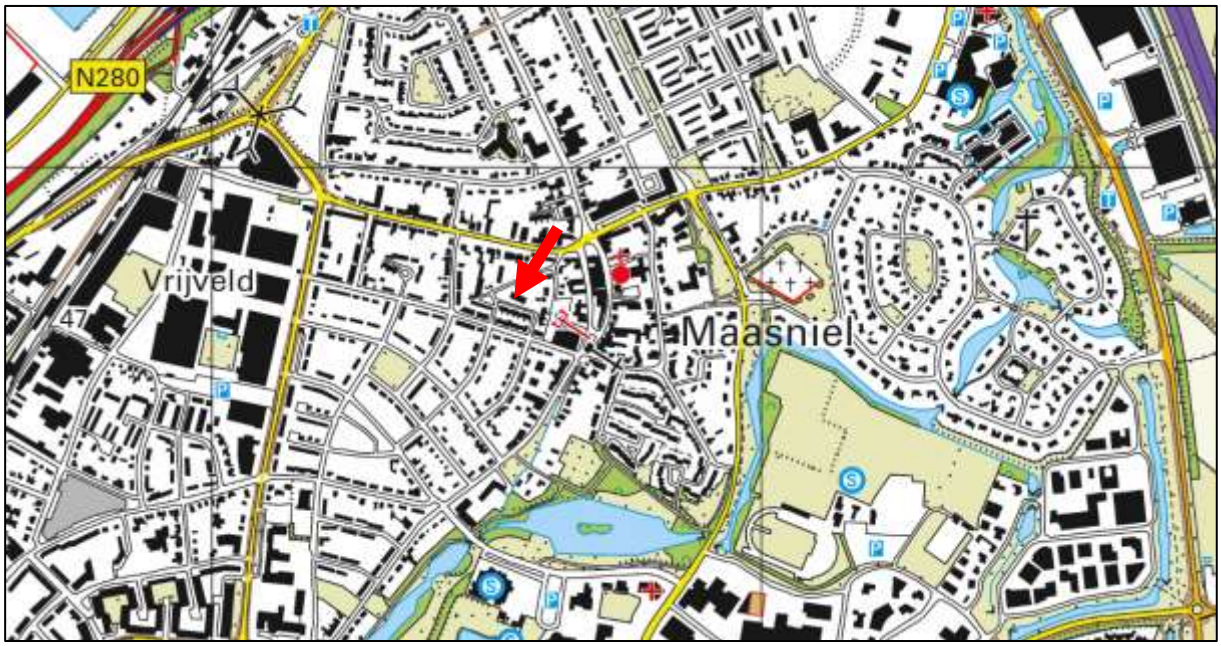
TOELICHTING 67

REGELS 68

SEPARATE BIJLAGEN:
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 3: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek
Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
Bijlage 5: AERIUS-berekening
Bijlage 6: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om aan de weg het “Veldje” en de “Clauslaan” binnen het stadsdeel Maasniel (gemeente Roermond) zes grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren. De realisatie van deze woningen vindt plaats op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie F, nummers 2831, 2832 en 5648.



Figuur 1 Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied (rode pijl)

De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan ‘Maasniel’, zoals vastgesteld op 20 februari 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Roermond. Het plangebied heeft gedeeltelijk de bestemming ‘Woondoeleinden’ en ‘Bedrijfsdoeleinden’. De voorgenomen ontwikkeling is op basis van deze bestemmingen niet direct mogelijk. Voor de gewenste ontwikkeling is daarom het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom de beoogde realisatie van de woningen juridisch-planologisch geregeld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels ten behoeve van de beoogde ontwikkelingsmogelijkheden. Onderhavige toelichting vergezelt het plan.

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, het besluitprofiel en de ruimtelijke & stedenbouwkundige effecten toegelicht. Vervolgens worden de hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de handhaving van het planweergegeven. In hoofdstuk 7 volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot is in hoofdstuk 8 de procedure aangegeven.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen binnen Maasniel dit gebied is een stadsdeel van Roermond. Op circa 1,3 kilometer ten oosten van het plangebied is de A73 gelegen en op circa 2 kilometer dan westen van het plangebied ligt de Maas. Daarnaast ligt op circa 780 meter ten noorden van het plangebied de N280. De directe omgeving rondom het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit reeds bestaande woonpercelen en enkele bedrijfspercelen en een detailhandelsbestemming.



Figuur 2 Uitsnede luchtfoto met gedeeltelijk stadsdeel Maasniel (globale ligging plangebied rode pijl)

De ontwikkellocatie ligt specifiek gezien aan de wegen het “Veldje” en de “Clauslaan”. Specifiek gezien bestaat het plangebied uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie F, nummers 2831, 2832 en 5648. In de onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied zichtbaar. Het plangebied heeft een omvang van circa 1.600 m^2. De locatie omvat momenteel een loods met omliggende verharding en een gedeelte grasveld en bomen. De bestaande loods zal geamoveerd worden ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling.

Het plangebied grenst in noordelijke richting direct aan twee woonpercelen en diens achtertuinen (Veldje 11A en Veldje 9). In oostelijke richting grenst het plangebied aan een klein grasveldje en enkele parkeerplaatsen. In zuidelijke richting wordt het plangebied direct ontsloten op de Clauslaan. Tot slot grenst het plangebied in westelijke richting direct aan de weg het Veldje.



Figuur 3 Luchtfoto met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

2.2 Besluitprofiel

Binnen het plangebied wordt voorzien in de realisatie van zes grondgebonden levensloopbestendige woningen. De beoogde woningen bestaan uit twee bouwlagen, waardoor de woningen aansluiten op de omliggende omgeving. De daken van de woningen worden voorzien van een platdak, hetgeen ook aansluit op de omliggende woningen aan de Clauslaan. De achtertuinen behorende bij de woningen zijn voorzien aan de noordzijde van het plangebied, hierdoor grenzen de tuinen ook direct aan de achtertuinen van de woningen ten noorden van het plangebied. De levensloopbestendigheid van de woningen blijkt uit het feit dat de keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamer op de begane grond zijn gelegen. De voorgevel van de beoogde woningen zal gesitueerd worden richting de Clauslaan.

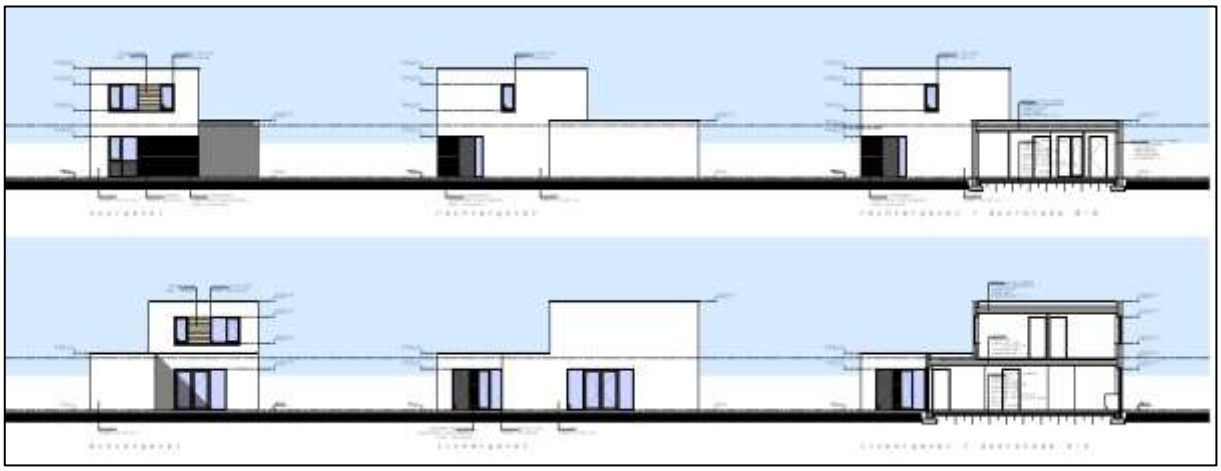
Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in de ‘Nota parkeernormen 2021’. Binnen het plangebied wordt in totaliteit op de woonkavels voorzien in de realisatie van 12 parkeerplaatsen (twee parkeerplaatsen per woonkavel). Daarnaast worden aan de noordwestzijde nog vier parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. In de onderstaande afbeeldingen wordt een overzicht gegeven van de stedenbouwkundige opzet het voorziene straatbeeld vanuit de Clauslaan en diverse gevelaanzichten. Daarnaast volgt een overzicht van de begane grond en eerste verdieping.



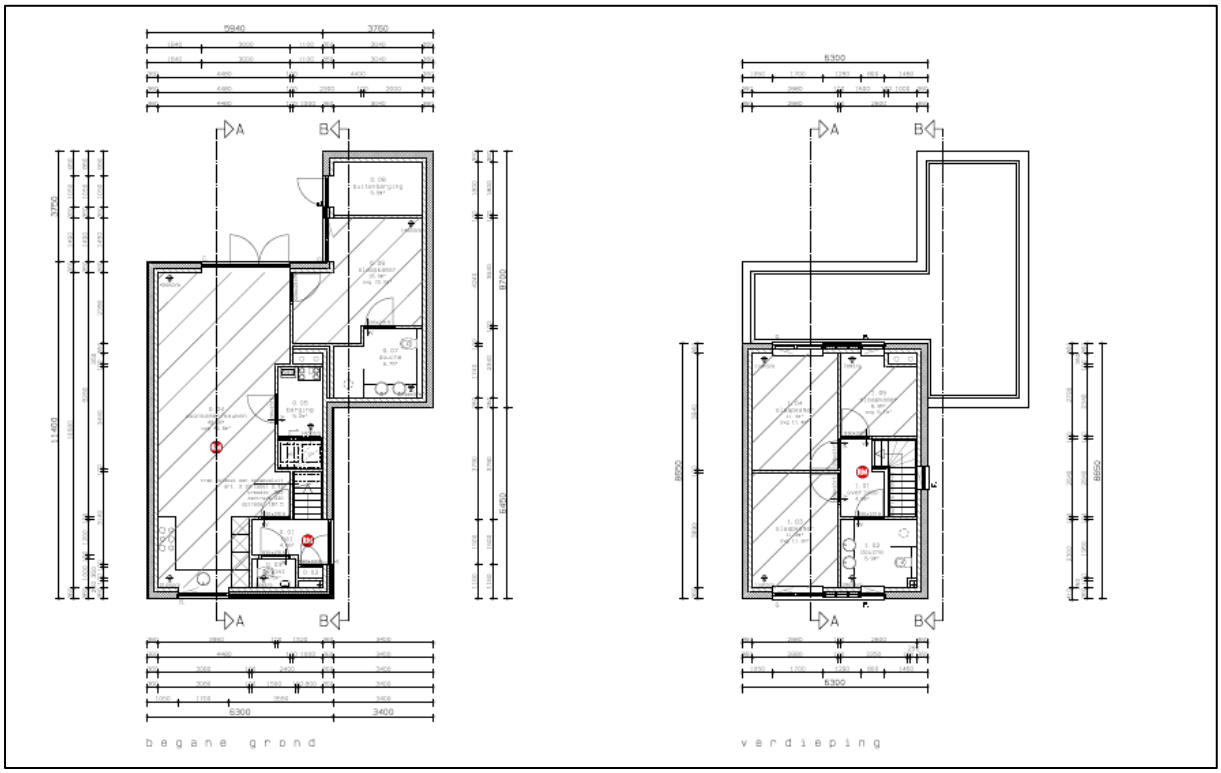
Figuur 4 Stedenbouwkundige opzet plangebied



Figuur 5 Straatbeeld vanuit de Clauslaan



Figuur 6 Gevelaanzichten beoogde woningen



Figuur 7 Indeling begane grond en eerste verdieping woningen

De woningen hebben een bouw- en goothoogte (gezien het platte dak) van circa 6,3 meter. Een gedeelte van de direct aangebouwde bebouwing aan de oostzijde van iedere woning heeft een bouw- en goothoogte van circa 3,3 meter. Daarnaast hebben de woningen een oppervlakte van circa 121,7 m^2.

Aan de oostzijde op het grasveld aan de Clauslaan zijn vijf bomen gesitueerd die ten behoeve van onderhavige ontwikkeling zullen verdwijnen. Deze bomen zijn niet beeldbepalend en kunnen daardoor zonder kapvergunning worden verwijderd. Dit zal waarschijnlijk in het eerste kwartaal van 2022 plaatsvinden. Verder zal het hemelwater van elke woning geïnfiltreerd worden op eigen terrein (elke woning apart) middels een infiltratievoorziening. Het vuilwater zal aangesloten worden op het gemeenteriool. Voor openbare verlichting aan de straat zal de huidige situatie aangepast worden.

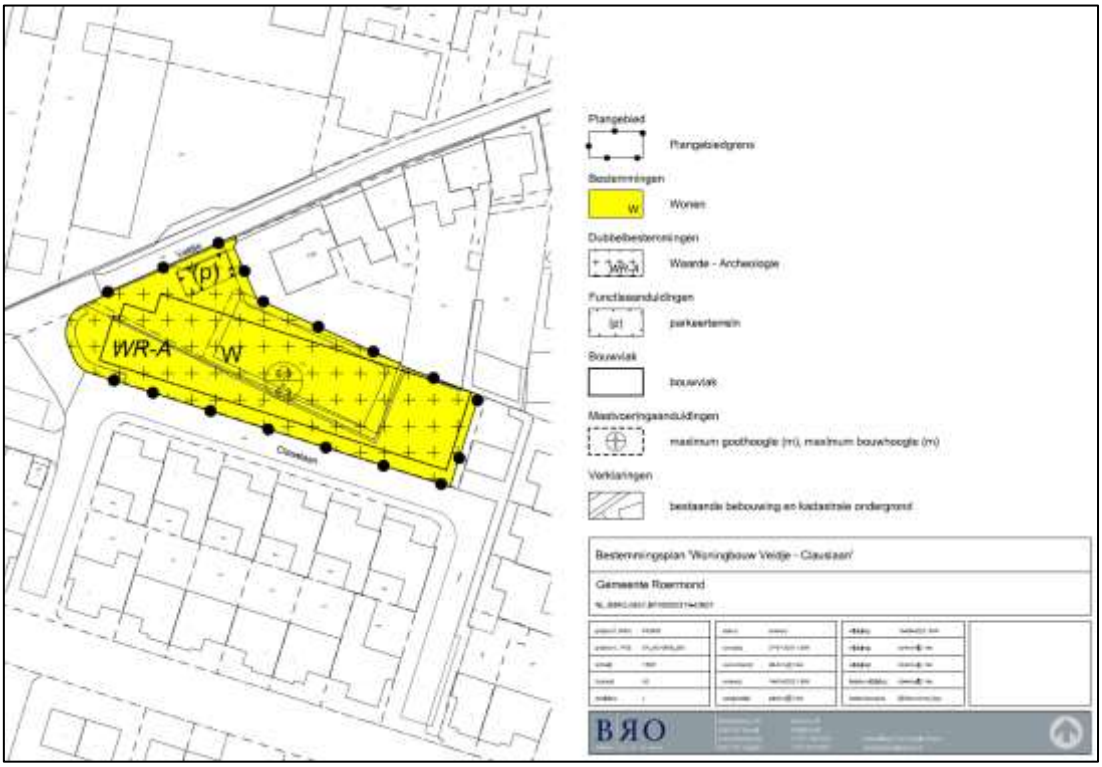
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woongebied met maximaal zes grondgebonden levensloopbestendige woningen mogelijk. Vanuit functioneel opzicht is woningbouw wenselijk op deze locatie, gezien de ligging binnen een bestaande woonwijk in het stadsdeel Maasniel. Middels deze ontwikkeling wordt een perceel met een bedrijfsbestemming binnen bestaand woongebied, opgeheven en omgezet naar een woonbestemming. Meer concreet wordt een bestaande vervallen loods met bijbehorend grasveld in een woonwijk op een passende manier ingevuld. Verder

sluit de beoogde bebouwing qua opbouw aan op de bebouwing aan overzijde van de Clauslaan (zuidzijde van het plangebied). Daarnaast zijn de beoogde woningen duurzaam en passen hiermee in de huidige energietransitie.

Wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aansluiting gezocht bij recente bestemmingsplannen voor woningbouw binnen de gemeente Roermond en het moederplan ‘Maasniel’. De nieuwe bebouwing zal hierdoor qua situering en maatvoering aansluiten bij de omliggende woningen. Qua situering zullen woningen met de voorzijde geprojecteerd zijn aan de Clauslaan. Aan de voorzijde van de woningen beschikt iedere woonkavel over twee parkeerplaatsen, zodat het gebied een uniforme uitstraling krijgt. Door de woningen te voorzien van een verdieping is het mogelijk om extra ruimte te bieden voor een slaapruimte of hobbyruimte voor de toekomstige bewoners. De beoogde bouwmassa bestaande uit twee bouwlagen sluit het beste aan bij de bestaande woningen aan de overzijde, die ook twee bouwlagen hebben.

Door de realisatie van de zes beoogde grondgebonden levensloopbestendige woningen omvat de Clauslaan een woonstraat met twee op elkaar afgestemde gevelwanden. Hiermee ontstaat een compleet en doorlopend straatbeeld dat aansluit op de omliggende woonwijk. Het plangebied omvat nu hoofdzakelijk “restgebieden” bestaande uit een oude vervallen loods met rommelige buitenruimte, muren en een grasveld. De loods zal ten behoeve van onderhavig plan geamoveerd worden. Hiervoor in de plaats wordt ter plaats van het plangebied kwalitatief hoogwaardige bebouwing gerealiseerd. Dit heeft een positieve invloed op het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De nieuwbouw is van hoge kwaliteit en past beter in het straatbeeld.



Figuur 8 Beoogde functionele indeling plangebied

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt passend en wenselijk in de omgeving is. De realisatie van het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg op de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

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

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de nieuw te bouwen woningen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

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

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging

In het voorliggende geval wordt de realisatie van zes woningen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van zes woning is in lijn met de uitspraak[2] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het beoogde initiatief vereist zodoende geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt aangesloten bij het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Daarnaast wordt ook aangesloten bij de behoefte aan het type woning. Voor meer informatie over deze behoefte wordt verwezen naar de paragrafen 3.3 en 3.4.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).
[2] Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg’ (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze ontwerp-omgevingsverordening wordt besproken in de paragraaf ‘Ontwerp-omgevingsverordening Limburg’.

Hoofdopgaven
In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:
- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

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

Inhoud
De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;
- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema’s;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema’s op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio’s Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving
De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en

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

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

Afweging
Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen. Voorliggend plan voorziet in een functioneel gebruik van het plangebied voor de realisatie van zes kwalitatief hoogwaardige woningen geschikt voor de specifieke doelgroep senioren. Daarnaast bevindt het planvoornemen zich in bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern Roermond. Dit komt overeen met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik.' Daarnaast worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad (behoefte aan levensloopbestendige en energiezuinige woningen). Op basis van het bovenstaande voldoet het planvoornemen aan de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Afweging woningbouw
In de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Artikel 2.4.2 stelt het volgende: "*Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de*

toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg."

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen te bevatten.
Onderhavig initiatief is niet opgenomen in de planvoorraad van de reeds vastgestelde 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'. In het beginsel is het niet toegestaan om extra woningen toe te voegen, maar onderhavig plan voorziet wel in de herontwikkeling van een voormalig bedrijfspand binnen een woonwijk. Omdat onderhavig planvoornemen een kleinschalig woningbouwproject betreft binnen een woonwijk, ligt het in de rede om deze locatie ter herontwikkelen en dus extra woningen toe te voegen. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er kortom geen belemmeringen.

Afweging milieubeschermingsgebieden
Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat onderhavige locatie is gelegen binnen de 'Boringsvrijezone Roerdalslenk III'. Ter plaatse van deze zone is het verboden om een boorput dieper dan 80 meter te realiseren of werken op of in de bodem uit te voeren die de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen waarbij geen sprake zal zijn van een bebouwingsdiepte van meer dan 80 meter. Er zal ook geen sprake zijn van de realisatie van een boorput of werken die de 'Bovenste Brunssumklei' aantasten. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er dan ook geen belemmeringen met betrekking tot onderhavig bouwvoornemen

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

De omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsverordening zal pas op 1 juli 2022 in werking treden, tegelijkertijd met de nieuwe Omgevingswet. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) 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.

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Onderstaand zijn de relevante passages voor het plangebied opgenomen.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Stedelijk gebied' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de ontwerp-omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid- Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg. Op basis van het bovenstaande bestaan er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving (regionaal vastgesteld op 18 december 2014). In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het

beleidsveld ‘Wonen’ voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd.

Deze structuurvisie is medio 2019 geactualiseerd voor de jaren 2018 t/m 2021 in de vorm van de ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg’ met als ondertitel “Bouwen aan de toekomst’. Deze structuurvisie richt zich primair op wonen. In de gemeente Roermond is deze structuurvisie vastgesteld op 4 juli 2019 en daarmee is tevens de ‘Structuurvisie Woonomgeving Midden-Limburg uit 2014’ ingetrokken.

Structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening

De structuurvisie is vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Dit is belangrijk omdat de (potentiële) plancapaciteit in de regio Midden-Limburg teruggebracht dient te worden van ca. 10.800 woningen tot ca. 5.800 woningen.

De belangrijkste ontwikkelingen

Midden-Limburg kenmerkt zich door grote verschillen. Op hoofdlijnen komt het neer op een agrarisch gebied met veel woningen in het buitengebied in het westen, de Maas en Maasplassen met het wonen georiënteerd op het water en de natuurgebieden in het oosten waar het wonen meer in/nabij de kernen plaatsvindt en minder in het buitengebied. Er is sprake van een urbanisatietrend, de steden/centrumkernen lijken aan aantrekkingskracht te winnen. Wat betreft de demografische ontwikkelingen doen zich ook verschillen voor. Een aantal gemeenten krimpt al in bevolkingsomvang of gaat dat het komend decennium doen. Een aantal groeit nog langere tijd door.

In de Structuurvisie uit 2014 zijn regionaal twee belangrijke afspraken gemaakt, namelijk het realiseren van woningen en het afstemmen van de planvoorraad op de behoefte. Per gemeente is aangegeven wat maximaal mag worden gebouwd. Dit gold echter niet voor de gemeenten Roermond en Nederweert, omdat daar de huishoudenspiek op basis van Etil 2013 hoger ligt. Voor deze twee gemeenten gold zelfs een minimumopgave. Tegelijkertijd lag er een opgave om binnen 10 jaar de overcapaciteit in de planvoorraad terug te brengen tot het afgesproken aantal te bouwen woningen. In de nieuwe ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg’ wordt in hoofdstuk 2 even teruggeblikt op de ontwikkelingen tussen 2014 t/m 2017.

Daaruit volgt dat de overcapaciteit is teruggebracht. Weliswaar minder dan in de Structuurvisie uit 2014 afgesproken, maar er heeft in ieder geval in Midden-Limburg een kwalitatieve opschoning van plannen plaatsgevonden. Gemeente Roermond had overigens een zeer beperkte opgave tot het terugdringen van plancapaciteit.

Daarnaast is geconstateerd dat het aantal inwoners in Midden-Limburg meer groeit dan waarvan de prognoses uit gaan. Wel is een verschil binnen de regio merkbaar. De centrumsteden Weert en Roermond alsmede Nederweert groeien qua inwonertal, terwijl de overige gemeenten met veel kleine kernen hun inwonertal zien afnemen.

In alle gemeenten in de regio is het aantal huishoudens toegenomen. Verder hebben Nederweert, Roermond en Weert hun ambitie ten aanzien van het aantal te realiseren woningen gehaald. In de andere gemeenten zijn minder woningen gerealiseerd dan voorgenomen. In alle gemeenten is de aantrekkende woningmarkt merkbaar. Het aantal huishoudens is fors meer gegroeid dan in 2013 was voorzien. De druk op de huur- en koopmarkt is toegenomen. Er is een nadrukkelijk onderscheid tussen de stedelijke gebieden Weert-Nederweert en Roermond en de verspreid los gesitueerde kernen in Midden-Limburg. Uitbreidingen hebben vaak plaatsgevonden in bestaande plannen. Het accent ligt bij nieuwe initiatieven meer op transformatie, inbreidings- en herontwikkelingslocaties. Dat is mede een gevolg van beleid dat zich richt op inbreiding in plaats van uitbreiding.

Transformatie van leegstaand vastgoed heeft de voorkeur boven nieuwbouw op uitbreidingslocaties. Leegstaand vastgoed bevindt zich vaak op centrale plekken in de wijken en dorpen. Denk aan vrijkomende maatschappelijke accommodaties zoals buurthuizen, scholen, zorgvastgoed, kantines, bibliotheken, alsmede commercieel vastgoed zoals kantoren en winkels. Middels transformatie kunnen kleinere woningen worden gerealiseerd. Deze woningen zijn geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Aan dit type woningen is behoefte.

Opgave Roermond

In de bijlage behorende bij de ‘Structuurvisie Wonen Midden-Limburg’ wordt teruggekeken naar de daadwerkelijke realisaties en ontwikkelingen in de eerste vier jaar van de Structuurvisie 2014. Het betreft de periode 2014 tot en met 2017. Vervolgens wordt ingegaan op de afbouw van de planvoorraad. Daarna wordt de nieuwe huishoudensprognose Etil 2017 vergeleken met de prognose uit 2013, die ten grondslag ligt aan de Structuurvisie 2014.

Uit deze bijlage volgt dat per 1 januari 2018 de planvoorraad ten opzichte van 2014 is afgenomen (van 3.630 woningen naar 3.099 woningen) en de overcapaciteit ten opzichte van 2014 is toegenomen (van 20 woningen naar 258 woningen). Daarnaast is geconstateerd dat op basis van de prognoses Etil 2017 Roermond qua aantallen huishoudens minder groeit dan in 2014 is voorzien. Het gaan dan om 198 huishoudens minder.

In deze actualisatie wordt evenwel vastgelegd, dat elke gemeente kan uitgaan van minimaal de afspraak uit de Structuurvisie 2014 en alleen indien de prognose Etil 2017 hoger uitpakt, van deze nieuwe prognose.

Op basis van de prognoses Etil 2013 zou Roermond vanaf 2014 nog met 3.610 huishoudens groeien tot de top van het aantal huishoudens in 2040. Op basis van de prognoses Etil 2017 groeit Roermond vanaf 2014 198 huishoudens minder tot de top, te weten 3.412. De top is verschoven naar 2039. Voor Roermond is de prognose Etil 2013, 3.610 woningen, dan ook het uitgangspunt.

Na aftrek van de netto realisatie in de periode 2014 tot en met 2017, zijnde 769 woningen, resteert een opgave tot de top van het aantal huishoudens, te weten 2.841 woningen. Deze opgave is vergeleken met de planvoorraad per 1 januari 2018, zijnde 3.099 woningen. Daaruit is de overcapaciteit bere-

kend, zijnde 258 woningen. Van deze overcapaciteit wordt komende 4 jaar 40% gereduceerd, te weten 103 woningen. Hiermee wordt de systematiek, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2014, gehandhaafd. Het maximum aan te houden aantal te bouwen woningen is 2.841 voor de gehele gemeente Roermond.

Op 31 januari 2017 heeft de gemeente besloten de wijze van beoordeling van nieuwe bouwplannen aan te scherpen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kleine plannen (particulier initiatief 1 of 2 woningen) en grote plannen (meer dan 2 woningen, projectontwikkelaars). In dit geval is sprake van een groot plan (zes woningen). Voor grote plannen geldt het volgende:

1. Het initiatief moet passen binnen de kwalitatieve opgave neergelegd in de structuurvisie.
2. Als het initiatief past binnen de kwalitatieve opgave uit de structuurvisie, moet worden bezien of de bestaande voorraad plannen niet reeds voorziet in die kwalitatieve opgave. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar de totale gemeente en in tweede instantie naar de wijk. Voor enkele wijken geldt een iets afwijkend beeld ten opzichte van de gehele gemeente. Ook voor die beoordeling moet worden gekeken naar de bestaande voorraad plannen in die wijk in dat segment.
3. Naast het voorgaande moet het initiatief een bijzondere aard hebben. Dit wil zeggen dat er sprake moet zijn van:
    a. de instandhouding van een monument; of
    b. het bijdragen aan de transformatieopgave (dit kan ook buiten de binnenstad zijn). De oude bestemming moet worden “weg bestemd”, denk aan kantoor- of detailhandelslocaties); en/of
    c. het beperken van de planvoorraad (voor de locatie is al capaciteit opgenomen in de planvoorraad, maar in een ander segment of op een andere locatie wordt capaciteit ingeleverd); en/of
    d. toevoeging van groene voorzieningen in de vorm van park(en), aansluiting op bestaande groenvoorzieningen of andere vormen van het toevoegen van kwaliteit (dit kan in het uiterste geval ook sloop inhouden); en/of
    e. kan de locatie om een andere reden aanleiding geven voor maatwerk. Dit moet van geval tot geval worden bekeken en aan uw college ter besluitvorming te worden voorgelegd.

Als wordt voldaan aan de voornoemde punten heeft het plan vanuit volkshuisvestelijk oogpunt een positief effect.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige (vrijstaande) woningen. In paragraaf 2.2 is reeds toegelicht waarom de woningen aangemerkt kunnen worden als levensloopbestendig (dit wordt ook wel een nul-tredenwoning genoemd). Gemeentebreed bestaat behoefte aan levensloopbestendige woningen, zowel vanuit de Structuurvisie als het woningmarktonderzoek uit 2018. Uit de in de structuurvisie opgenomen kwaliteitsenvelop alsmede het woningmarktonderzoek 2018 blijkt dat er behoefte is aan koopwoningen geschikt voor senioren. Daarnaast draagt het plan bij aan de transformatieopgave. In dit geval wordt een bedrijfsfunctie (bestemming “Bedrijfsdoeleinden”)

midden in een woongebied gewijzigd in een woonfunctie. De bedrijvenbestemming wordt wegbestemd. In onderhavig geval is sprake van een plan met een bijzondere aard, waarmee wordt voldaan aan de criteria van uw besluit van 31 januari 2017.

Afweging

Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van zes grondgebonden levensloopbestendige woningen. Uit de actualisatie van de planvoorraad per 1 januari 2020 volgt dat de planvoorraad groter is dan de toename van het aantal huishoudens in Roermond en dat er daarom in principe geen behoefte meer is aan nieuwe woningbouwplannen. Echter in de geactualiseerde Structuurvisie Wonen 2018 is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen, waarvoor in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad. Aanvullend moet worden geconstateerd dat het aantal huishoudens in Midden-Limburg de afgelopen jaren meer is gegroeid dan het netto toegevoegde aantal woningen. Hierdoor is de druk op de woningmarkt toegenomen.

De voorziene nieuwbouw van de beoogde zes levensloopbestendige grondgebonden (vrijstaande) woningen past binnen de uitkomsten van het woningmarktonderzoek uit 2018. Op basis van het woningmarktonderzoek is een grotere kwalitatieve nadruk op grondgebonden nultredenwoningen wenselijk, omdat onder andere in de koopsfeer de vrijstaande woningen, de 2^1 kap / geschakelde woningen en de grondgebonden seniorenwoningen de top 3 van de wensenlijst vormen.

Onderdeel van de structuurvisie zijn de kwaliteitsenveloppen per gemeente. Hieronder volgt een uitsnede van de kwaliteitsenvelop voor Roermond.

KWANTITATIEVE OPGAVE

Maximaal aan te houden groei (2014 t/m huishoudenstop)	3.610 (afspraak 1)
Netto realisaties 2014 t/m 2017	769
Maximaal te bouwen woningen	**2.841** (afspraak 2)
Aantal woningen in planvoorraad per 1-1-2018	3.099
Overcapaciteit per 1-1-2018	258
Reductieopgave 2018-2021 (40%)	**103** (afspraak 3)

	Asenray	Boukoul	Roermond (overig)	Swalmen	Roermond
bestaande woningvoorraad	**399**	**425**	**22.826**	**3.496**	**27.146**
huurwoningen corporaties	41	47	7.448	847	8.383
huurwoningen overige verhuurders	38	35	3.652	275	4.000
koopwoningen	320	343	11.726	2.374	14.763
Aantal woningen in planvoorraad	114	11	2.857	117	3.099
Overcapaciteit	***56***	***-1***	***162***	***41***	***258***
Richtcijfer te bouwen woningen (#)	**58**	**12**	**2.695**	**76**	2.841
KWALITATIEVE OPGAVE					
Woningtypen					
appartement met lift	*	*	*	*	*
appartement zonder lift					
rij-/hoekwoning					
2^1 kapwoning					
vrijstaande woning			*	*	*
grondgebonden seniorenwoning	*	*	*	*	*
anders	*		*	*	*
Prijsklassen					
koop					
tot € 125.000			*	*	*
€ 125.000 tot € 150.000	*				
€ 150.000 tot € 200.000	*	*	*		*
€ 200.000 tot € 275.000	*		*		*
€ 275.000 tot € 375.000			*		*
meer dan € 375.000		*	*		*
huur					
tot € 417	*		*		*
€ 417 - € 597		*		*	*
€ 597 tot € 640		*	*	*	*
€ 640 tot € 710	*		*	*	*
€ 710 tot € 900				*	
meer dan € 900			*	*	*
Sociale voorraad					
Uitbreiding 2018-2024	1	-1	279	-19	260
Uitbreiding 2024-2030	3	-4	66	-43	23
Uitbreiding 2018-2030	4	-6	347	-62	283
% sociale huurwoningen	10,3%	11,1%	32,6%	24,2%	30,9%
Terughoudend in verkopen	*		*		*

Figuur 10 Uitsnede kwaliteitsenvelop Roermond

Uit de kwaliteitsenvelop blijkt dat het koopsegment in combinatie met vrijstaande woningen en grondgeboden seniorenwoningen tot de kansrijke segmenten behoren op kwalitatief gebied. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige (vrijstaande) woningen. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan bijdraagt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Hierbij voorziet het planvoornemen in de toenemende woningbehoefte voor ouderen, hetgeen in lijn is met de geconstateerde groeiende kwalitatieve behoefte in de structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 en het onderliggende woningmarktonderzoek uit 2018.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030

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

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

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

3. Roermond in 2030, Roermond zorg(t) voor elkaar
Roermond is in 2030 een stad waar aandacht is voor de kwaliteit van leven van haar inwoners. De mens staat centraal en met oog voor de individuele situatie wordt de zelfredzaamheid gestimuleerd en ondersteuning en zorg geboden waar nodig. Een grote rol is daarbij weggelegd voor sociale netwerken en communities. Samen met formele zorgnetwerken zorgen zij voor een fijnmazig vangnet. De gemeente brengt de verschillende organisaties en maatschappelijke initiatieven bijeen en stimuleert vernieuwende concepten voor zorg die menselijk, kleinschalig, dichtbij en bereikbaar is. De stad biedt een zorgzame woonomgeving waar mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

4. Roermond in 2030, stad van retail & leisure en industrie
Roermond is in 2030 een sterke regionale speler. Bedrijfsleven en onderwijs in de regio werken slim samen en de gemeente is daarbij een daadkrachtige en creatieve verbinder. De stad is koploper in

retailinnovatie, wat voor extra aantrekkingskracht zorgt. Roermond wordt steeds internationaler. In retail en in de maakindustrie zorgt een mix van kleine en grote bedrijven voor een innovatieve dynamiek. Samen met het onderwijs uit de regio voeden zij het ondernemerschap bij de bevolking. Ondernemerschap dat gestalte krijgt op de verschillende werklocaties die de stad rijk is, van binnenstad tot Roerstreek. De werklocaties zijn de visitekaartjes van de Roermondse economie

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

Vanzelfsprekend kunnen de diverse thema's uit de toekomstvisie ook ruimtelijke componenten en consequenties hebben. Daarbij kan gedacht worden aan het beschikbaar zijn van voldoende woningen voor starters en senioren, de doorontwikkeling en het beheer van de diverse werklocaties, of het beschermen en versterken van de voorzieningenstructuur binnen de gemeente. Middels het voorliggende plan worden zes levensloopbestendige woningen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied in de directe nabijheid van voorzieningen. Hierdoor wordt middels onderhavig plan nadrukkelijk aangesloten bij thema 3 aangezien wordt voorzien in woningen die uitermate geschikt zijn voor oudere bewoners.

Afweging
Al met al kan worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen in overeenstemming is met de ‘Toekomstvisie Roermond 2030.’ Er wordt voorzien in een concrete behoefte en er wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving voor inwoners van Roermond (in het bijzonder de groeiende groep ouderen).

3.4.2 Nota Parkeernormen 2021

De Nota Parkeernormen 2021 is op 11 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De nota is een actualisatie van de Nota Parkeernormen 2014. Het doel van de Nota Parkeernormen 2021 blijft om voldoende parkeerplaatsen op de juiste locaties in de stad te realiseren.

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

De gemeente stelt een actuele parkeernormensystematiek waarin parkeren bij in-, uitbreiding en functieverandering duidelijk is vastgelegd, gekoppeld aan de regelgeving van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De huidige parkeernormen worden getoetst aan de nieuwste parkeerkencijfers. Als basis voor de autoparkeernormen kiest Roermond voor de meest recente parkeerkencijfers van het CROW. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren', uitgebracht in december 2018. Omdat kencijfers geen parkeernormen zijn, zijn een aantal stappen doorlopen om de kencijfers te kalibreren tot autoparkeernormen.

De parkeerbehoefte is afhankelijk van de locatie van de voorziening en van het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoersbewijzen is er een onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en de zone waarin de voorziening gelegen is. In Roermond worden drie zones onderscheiden:

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

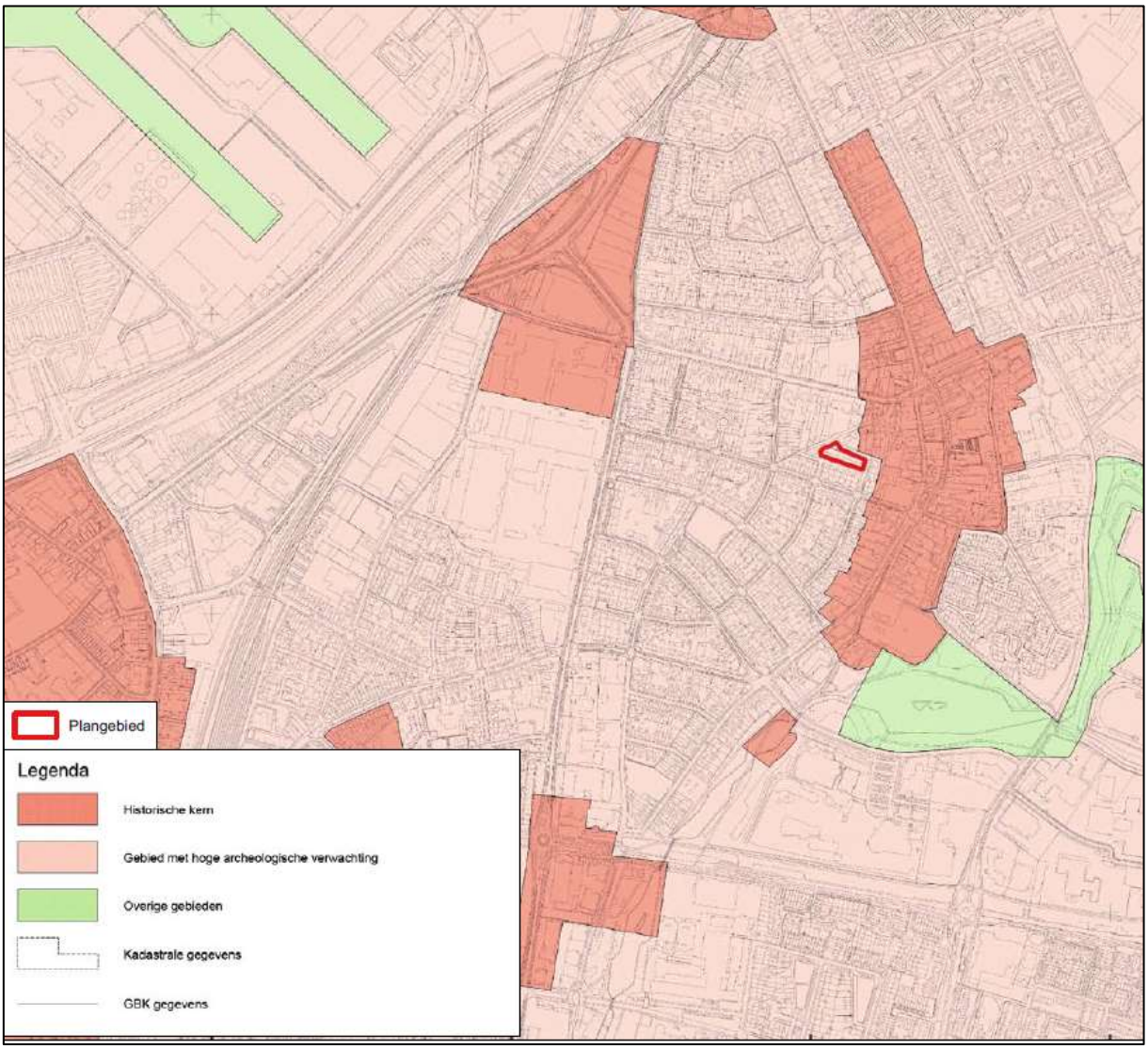
Afweging

Voor het plangebied gelden de normen uit de categorie 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van het segment 'Woning, vrijstaand' betreft de parkeerbehoefte per woning 2,1 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte ten behoeve van de ontwikkeling bedraagt derhalve 13 parkeerplaatsen (6 x 2,1 parkeerplaatsen = 12,6 parkeerplaatsen = 13 parkeerplaatsen). In paragraaf 4.6 vindt een toetsing plaats aan de parkeernota. De parkeernormen uit de Parkeernota 2021 worden eveneens verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.3 Nota Archeologie

In de nota archeologie is de gemeentelijke archeologievisie en het beleid voor de komende jaren geformuleerd (vastgesteld op 7 juli 2011). Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening.

In 2008 is de Archeologie Atlas vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Atlas vormt de basis voor het archeologiebeleid dat transparant is voor burgers en investeerders en verantwoord omgaat met het ondergrondse erfgoed. Op basis van de Atlas is de Beleidskaart Archeologie opgesteld. Op deze kaart wordt een onderscheid gemaakt in drie gebieden. Het plangebied valt binnen een gebied met hoge archeologische waarden, waarbinnen bepaalde eisen worden gesteld aan archeologisch onderzoek. In de nota archeologie worden de drie fasen van archeologisch onderzoek beschreven. De eerste fase betreft het vooronderzoek. De tweede fase betreft het uitvoeren van vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De laatste fase is een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische opgraving.



Figuur 11 Gemeentelijke Archeologische (beleids)kaart

Afweging

Volgens de Erfgoedverordening (2018) geldt het volgende: "*voorafgaande aan grondwerkzaamheden binnen de op de bij deze verordening behorende Beleidskaart archeologie als gebied met hoge archeologische verwachting aangeduide gebieden dient een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet wanneer de grondwerkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom én het plangebied kleiner is dan 1.000 m2 of wanneer de grondwerkzaamheden plaatsvinden buiten de bebouwde kom én het plangebied kleiner is dan 2.500 m2."* Gezien de oppervlakte van het plangebied (circa 1.600 m^2) wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie en het uitgevoerde archeologisch onderzoek.

3.4.4 Nota bodembeheer

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

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

De Nota is onlosmakelijk verbonden met de bodemkwaliteitskaart (BKK). De bodemkwaliteitskaart is een kaart waarop de bodemkwaliteit binnen een bepaald gebied is aangegeven. Een BKK wordt opgesteld om grondverzet op een efficiënte, kosteneffectieve en verantwoorde manier mogelijk te maken. De bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de bodemkwaliteit van de bodemlagen van 0 tot 0,5 meter onder het maaiveld en van 0,5 tot 2,0 meter onder het maaiveld.

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

Afweging
De ‘Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029’ bevat het toetsingskader voor de te hanteren bodemkwaliteit afhankelijk van de nieuwe functie en de huidige bodemkwaliteit, de zogenaamde dubbele toets. Uit de regionale bodemkwaliteitskaart Limburg Noord blijkt dat de onderzoekslocatie voor de bovengrond en ondergrond ligt in het deelgebied ‘landbouw/natuur’. Voor zowel de bovengrond als de ondergrond geldt de ontgravingsklasse ‘landbouw/natuur’. Op de bodemfunctieklassenkaart heeft de locatie de functieklasse ‘wonen’. In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.

Daarnaast is eveneens op 10 november 2020 de ‘Bodemkwaliteitskaart PFAS’ vastgesteld. Er is geen informatie bekend dat op de locatie of directe omgeving (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die een potentiële bron zijn voor PFAS.

3.4.5 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan

Op 26 oktober 2017 heeft de gemeente het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) vastgesteld. Dit is de opvolger van het in 2009 vastgestelde Mobiliteitsplan 2020.

In het nieuwe GVVP legt gemeente Roermond de basis voor het verkeersbeleid van de opvolgende jaren. Hierin komen veel thema's aan bod, zoals bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid, economische ontwikkeling en duurzaamheid. Voor het GVVP zijn een vijftal speerpunten geformuleerd, te weten:

- Smart Mobility;
- Beter Benutten;
- Gedragsbeïnvloeding;
- Lopen en Fietsen;
- Mobiliteitsknooppunt.

Afweging

In het kader van onderhavig plan is sprake van een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling. Uitgaande van zes vrijstaande woningen in rest bebouwde kom in een sterk stedelijke gemeente omvat de totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling 52 verkeersbewegingen per etmaal (6 x 8,6 = 51,6 = 52 bewegingen per etmaal). De woningen zullen direct ontsloten worden op de Clauslaan, welke de toename in verkeersgeneratie in afdoende mate kan opvangen. Daarnaast zal ter plaatse van 't Veldje, door de toenemende verkeersaantrekkende werking, een eenrichtingsregime worden ingesteld. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

3.4.6 Beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie'

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 juni 2006 de beleidsregel 'Aan huis gebonden beroepen en kleine economie' vastgesteld. Hierin wordt aangegeven welke bedrijfsmatige activiteiten als een aan huis gebonden beroep en welke als zogenaamde 'kleine economie' beschouwd kunnen worden.

Aan huis gebonden beroepen

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

Kleine economie
Overige bedrijvigheid die niet valt onder de aan huis gebonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen is, wordt aangemerkt als kleine economie. De definitie van kleine economie is: *"bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis gebonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend."*. De activiteiten die tot de kleine economie behoren zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming. Wel is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen. Voorwaarde daarbij is dat de ruimtelijke uitwerking overeenkomt met die van de aan huis gebonden beroepen. De uitoefening van deze beroepen mag immers niet ten koste gaan van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving. Ter invulling hiervan worden bij de afweging om al dan niet een omgevingsvergunning te verlenen, de volgende voorwaarden aangehouden:

- Er mag geen onevenredige hinder worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
- Door de uitoefening van de activiteit mag het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest; dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
- De oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, mag niet meer dan 50% van de begane grond en maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedragen; de totale oppervlakte van de activiteit mag niet meer bedragen dan 25 m². Het te gebruiken oppervlak dient op een tekening te worden aangegeven die bij het besluit wordt gevoegd;
- Er mag geen sprake zijn van een verkeersaantrekkende activiteit die de woonomgeving onevenredig belast en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of er in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
- De uitvoerder van de activiteit dient ter plaatse te wonen. Detailhandel is alleen als ondergeschikte activiteit toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend;
- Activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig of op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, worden in beginsel niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat er geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

Afweging
De hiervoor beschreven regeling is in de planregels van dit bestemmingsplan verwerkt. In de planregels is een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen om nieuwe bedrijvigheid, die valt onder de categorie 'kleine economie', toe te staan

3.4.7 Groenvisie

De visie op het stedelijk groen is in samenwerking met burgers en belangenverenigingen opgesteld en vastgelegd in de ‘Groenvisie’, die door de gemeenteraad op 22 december 2016 is vastgesteld. Om deze visies via diverse uitvoeringssporen te realiseren zijn spelregels opgesteld, toetsingscriteria voor kwaliteit. De Groenvisie zet in op duurzame groenstructuren in de openbare ruimte. Groenstructuren die aantrekkelijk zijn en zo robuust dat ze voor lange tijd bijdragen aan een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Vanzelfsprekend zijn deze structuren ecologisch waardevol, klimaat- en ziektebestendig en klaar voor de toekomst.

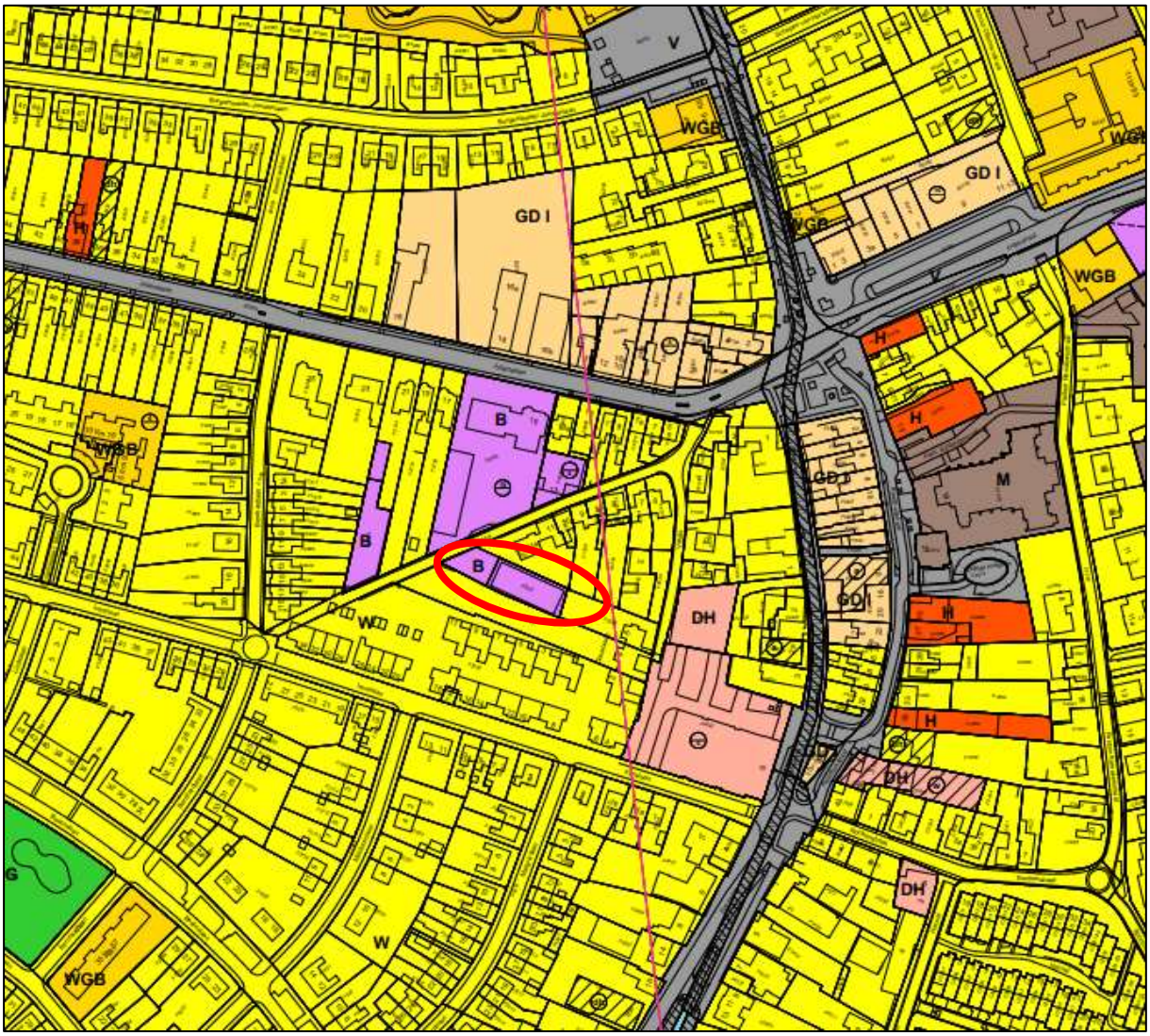
Afweging
Voor het plangebied wordt een hoog kwaliteitsniveau nagestreefd en de verdere uitwerking zal dan ook in overleg met de gemeente Roermond plaatsvinden. Het plangebied zal, afgezien van het trottoir aan de voorzijde dat in gemeente-eigendom overgaat, voor het overige geen gemeente-eigendom omvatten. Daarnaast omvat het planvoornemen een kleinschalige ontwikkeling, op een perceel dat momenteel weliswaar deels groen is ingericht, maar in privé-eigendom is en geen onderdeel uitmaakt van de openbare groenstructuur. Het grasveld binnen het plangebied met hierin vijf bomen wordt wel door de gemeente onderhouden. De vijf bomen kunnen niet gehandhaafd worden, en zullen derhalve worden verwijderd. Hiervoor is geen kapvergunning benodigd. Mede gelet op het kleinschalige karakter, volgen uit de Groenvisie geen specifieke eisen of wensen ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De herontwikkeling doet niet af aan de doelstellingen uit de Groenvisie.

3.4.8 Vigerend bestemmingsplan ‘Maasniel’

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Maasniel’, dat door de gemeenteraad van Roermond is vastgesteld op 20 februari 2008. Het plangebied heeft gedeeltelijk de bestemming ‘Woondoeleinden W’ en ‘Bedrijfsdoeleinden B’.

De voor ‘Woondoeleinden W’ aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, alsmede aan huis verbonden beroepen. Daaraan ondergeschikt zijn toegestaan verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen (inclusief waterpartijen en –gangen) en speelvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open terreinen. Nieuwbouw is binnen de bestemming ‘Woondoeleinden W’ niet toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de benodigde bouwvlakken ook niet aanwezig zijn.

De voor ‘Bedrijfsdoeleinden B’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de administratieve sector, ambachtelijke en dienstverlenende sector, industriële sector en groothandelssector en perifere detailhandel in de branche auto’s. Deze bedrijvigheid is echter uitsluitend toegestaan indien de bedrijfsactiviteiten in de genoemde sectoren voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De beoogde realisatie van woonactiviteiten binnen de bedrijfsbestemming is derhalve niet toegestaan.



Figuur 12 Uitsnede analoge plankaart bestemmingsplan 'Maasniel' met globale ligging plangebied rode omlijning

Afweging

Het plan past om vermelde redenen niet in het thans vigerende bestemmingsplan en diens opgenomen bestemmingen. Middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan kan de gewenste ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

4. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Afweging

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten worden.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Algemeen
Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek
In het kader van onderhavig plan is door Aeres Milieu voor het plangebied een bodemonderzoek[3] uitgevoerd conform de richtlijnen van de NEN 5740 en NEN 5707. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kortstondig toegelicht. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn, behoudens een smeerput, geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bronnen voor bodemverontreiniging. Tijdens de uitgevoerde veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk baksteen-, puin- en koolresten aangetroffen. Op het maaiveld en in het uitgegraven bodemmateriaal uit de asbestinspectiegaten zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond onder de betonvloer in de loods licht verhoogd is met kobalt en som PCB. De grond direct onder de betonvloer van de smeerput is licht verhoogd met kobalt. De ondergrond in de loods is licht verhoogd met kobalt en nikkel. De zintuiglijk waargenomen schone bovengrond van het verharde buitenterrein is licht verhoogd met kobalt, nikkel, zink en minerale olie.

De bovengrond van de onverharde groenzone is licht verhoogd met kobalt, zink en som PCB. De ondergrond van het buitenterrein is licht verhoogd met kobalt, nikkel, zink en som PCB. In een van de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie is analytisch marginaal verhoogde asbestconcentratie aangetoond (0,69 mg/kg d.s.). Het freatisch grondwater is licht verhoogd met tetrachlooretheen (PER).

<u>Conclusie</u>
De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Bij het bouwrijp maken van het terrein dient men rekening te houden met de twee nog aanwezige ondergrondse tanks (gereinigd en afgevuld met zand) onder de betonvloer in de loods.

[3] Aeres Milieu, *Verkennend bodemonderzoek Veldje ong. te Maasniel*, projectnr.: AM20641, d.d. 14 juni 2021

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater. Verder dient men erop bedacht te zijn dat verontreinigingen met asbest in de bodem door menselijk handelen worden veroorzaakt en daardoor zeer heterogeen in de bodem kunnen voorkomen. Ondanks de zorgvuldigheid van het onderzoek kan dan ook niet worden uitgesloten dat in het gebied stortgaten met asbesthoudend materiaal aanwezig zijn.

4.2.2 Geluidhinder

Algemeen
Conform de Wet geluidhinder moet bij het projecteren van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen gekeken worden of bij de woningen niet te veel geluidhinder wordt ondervonden zodat het woon- en leefkwaliteit wordt aangetast. Om dit gestructureerd te onderzoeken heeft men onderstaande werkwijze in de Wet geluidhinder opgenomen.

1. Wegverkeer

Conform de Wet geluidhinder is er aan weerszijde van een weg met een voorgeschreven snelheid van 50 km/uur of meer een zone aanwezig. De breedte van de zone wordt bepaald door de randvoorwaarden welke in art. 74 van de Wet geluidhinder worden gesteld. Indien in deze zone geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen worden geprojecteerd dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting ten gevolge van de weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden zodat het college van B&W een hogere grenswaarde tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting (hier 63 dB) kan verlenen.

2. Railverkeer

Conform de Wet geluidhinder is er aan weerszijde van verscheidene door het Besluit geluidhinder aangewezen spoorwegtrajecten een zone aanwezig. De breedte van de zone is ook per spoorwegtraject aangegeven in het Besluit geluidhinder. Indien in deze zone geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen worden geprojecteerd dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegtraject de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden zodat het college van B&W een hogere grenswaarde tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting (hier 68 dB) kan verlenen.

3. Industrielawaai

Conform art. 40 van de Wet geluidhinder ligt er rond een gezoneerd industrieterrein een zone waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein de 50 dB(A) niet overschrijdt. Indien in deze zone geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen worden geprojecteerd dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein de voorkeursgrenswaarde van 50 dB wordt overschreden. Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaarde procedure doorlopen te

worden zodat het college van B&W een hogere grenswaarde tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting (hier 55 dB) kan verlenen.

Onderzoek

Wegverkeer

Het plangebied en daarmee de wegen zijn gelegen in een 30km/u-zone, deze wegen vallen in principe buiten toetsing. Echter in het kader van het aantonen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de beoogde woningen worden de wegen het Veldje en de Clauslaan akoestisch onderzocht. Het onderzoeksbureau M-Tech heeft derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai[4] uitgevoerd.

Uit de akoestische berekeningen blijkt dat de geluidbelasting (Lden) ter plaatse van de woningen ten hoogste 54 dB vanwege het Veldje, 55 dB vanwege de Clauslaan en 28 dB vanwege de Julianalaan. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde, die normaliter geldt voor geluidgezoneerde wegen, van 48 dB overschreden voor wat betreft het Veldje en de Clauslaan.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming of vervanging van het wegdek. Gelet op de kleinschaligheid van het project en de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidreducerende maatregelen, wordt het toepassen van dergelijke maatregelen niet realistisch geacht.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen, dient een binnenniveau van maximaal 33 dB vanwege wegverkeer behaald te worden. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woningen zal worden aangetoond dat de woningen voldoen aan dit binnenniveau. Gezien de berekende geluidbelasting op de gevels (maximaal 55 dB en gecumuleerd maximaal 60 dB) is het technisch prima haalbaar om een dergelijke geluidwerende gevel te realiseren.

Railverkeer en Industrielawaai

In het voorliggende geval ligt het plangebied niet binnen de onderzoekszone van spoorwegen. Evenmin ligt het plangebied binnen de geluidzone van een industrieterrein.

<u>Conclusie</u>

Om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te kunnen waarborgen vanwege wegverkeerslawaai zijn voldoende geluidwerende gevels nodig. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woningen wordt de benodigde gevelgeluidwering nader uitgewerkt en wordt aangetoond dat de woningen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 33 dB. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Vanuit het aspect geluidhinder zijn er kortom geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

[4] M-Tech, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Het Veldje, Maasniel, projectnummer: Vel.Maa.21.AO BP-01, d.d. 10 september 2021

4.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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:

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

Het Besluit NIBM
De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijnstof en NO_2. Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM
Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van in totaal zes woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook bepaald te worden of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland 2020 blijkt dat de achtergrondconcentratie ter plaatse < 18 µg/m^3 (PM_{10}), <10 µg/m^3 ($PM_{2,5}$) en tussen de 15 en 20 µg/m^3 (NO_2) bedraagt. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 vastgesteld op 40 µg/m^3 en is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ vastgesteld op 25 µg/m^3. De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is derhalve ruimschoots voldoende.

Conclusie
Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

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

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

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

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

de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

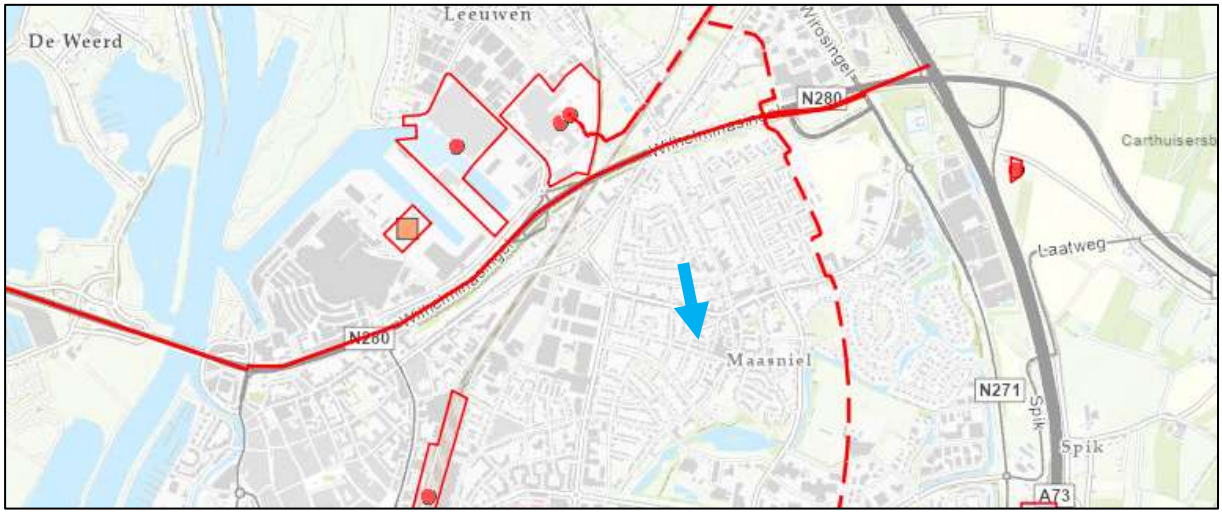
Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen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

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

Visie externe veiligheid Roermond
De Visie externe veiligheid Roermond (kortweg Visie) is op 10 juni 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Visie zijn de ambities en de visie van de gemeente Roermond geformuleerd die gebruikt worden bij de uitvoering van het externe veiligheidsbeleid binnen de gemeente. Bovendien zijn in de Visie planologische kaders opgesteld voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing
Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven. Op basis van de Risicokaart Nederland is onderzocht welke risicobronnen relevant zijn voor de planlocatie..

Risicovolle bedrijvigheid
In de omgeving rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Inrichtingen die verder af zijn gelegen hebben geen risicocontour die tot het onderhavige besluitgebied reikt.



Figuur 13 Uitsnede Risicokaart Nederland met plangebied blauwe pijl

Risicovol transport over wegen
Binnen het plangebied is geen transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg gelegen. Er zijn daarnaast geen transportroutes binnen een straal van 200 meter rondom het plangebied gelegen waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Derhalve hoeven externe veiligheidsrisico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden.

Op een afstand van circa 1,2 kilometer ten oosten van het besluitgebied ligt de A73. Deze weg is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}-contour) van de A73 bedraagt ter plaatse van het plangebied 0 meter, deze contour overlapt het plangebied niet. Het invloedsgebied van de A73, 880 meter aan weerszijden van de weg, strekt zich daarmee niet uit tot over het plangebied. Het invloedsgebied van de A73 is afgeleid uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART), een uitgave van Rijkswaterstaat (Ministerie Infrastructuur en Milieu, d.d. 11 januari 2017). Over de A73 worden onder andere toxische vloeistoffen en – gassen vervoerd (LT1 en LT2). In HART is voor deze stoffen een invloedsgebied vermeld van 880 meter, en strekt derhalve niet over het plangebied.

Op een afstand van circa 810 meter ten noorden van het besluitgebied is de N280 gelegen. Deze weg is eveneens aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}-contour) van deze weg strekt zich niet uit tot over het plangebied. Het invloedsgebied van de N280, 880 meter aan weerszijden van de weg, strekt wel tot over het plangebied. De risico's als gevolg van het transport over de N280 dient meegewogen te worden inde verantwoordingsplicht groepsrisico.

Over de overige wegen in de (directe) omgeving van het besluitgebied vindt slechts (zeer) incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De vervoersintensiteiten van gevaarlijke stoffen over de overige wegen blijven ruim onder de vuistregels die zijn opgenomen in HART. In voornoemde handleiding is

aangegeven dat wegen binnen de bebouwde kom (maximale snelheid 50 km/uur) geen PR 10^{-6}-contour hebben. Uit de vuistregels kan worden afgeleid dat het groepsrisico ten gevolge van de overige wegen, lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Risicovol transport over spoorwegen

Binnen het plangebied zijn geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorweg aanwezig. Op ruim 710 meter ten westen van het plangebied zijn de spoorbaanvakken Roermond-Sittard, Roermond-Weert en Roermond-Venlo gelegen. Over voornoemde spoorbaanvakken worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}-contour) van het spoorbaanvak Roermond-Sittard bedraagt volgens bijlage 2 van de Regeling Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen maximaal 10 meter en strekt zich dan ook niet uit tot over het plangebied. De plaatsgebonden risicocontouren (PR 10^{-6}–contouren) van de overige spoorbaanvakken zijn kleiner van omvang dan die van het spoorbaanvak Roermond-Sittard.



Figuur 14 Uitsnede Risicokaart Nederland met ligging spoorwegen gele/groene lijn (plangebied rode pijl)

Voornoemde trajecten liggen allen op grotere afstand van 200 meter van het plangebied. Derhalve hoeven de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden. Uit bijlage II van de regeling basisnet blijkt dat over de spoortrajecten structureel transport plaatsvindt van toxische gassen, waardoor de 1% letaliteitsafstand

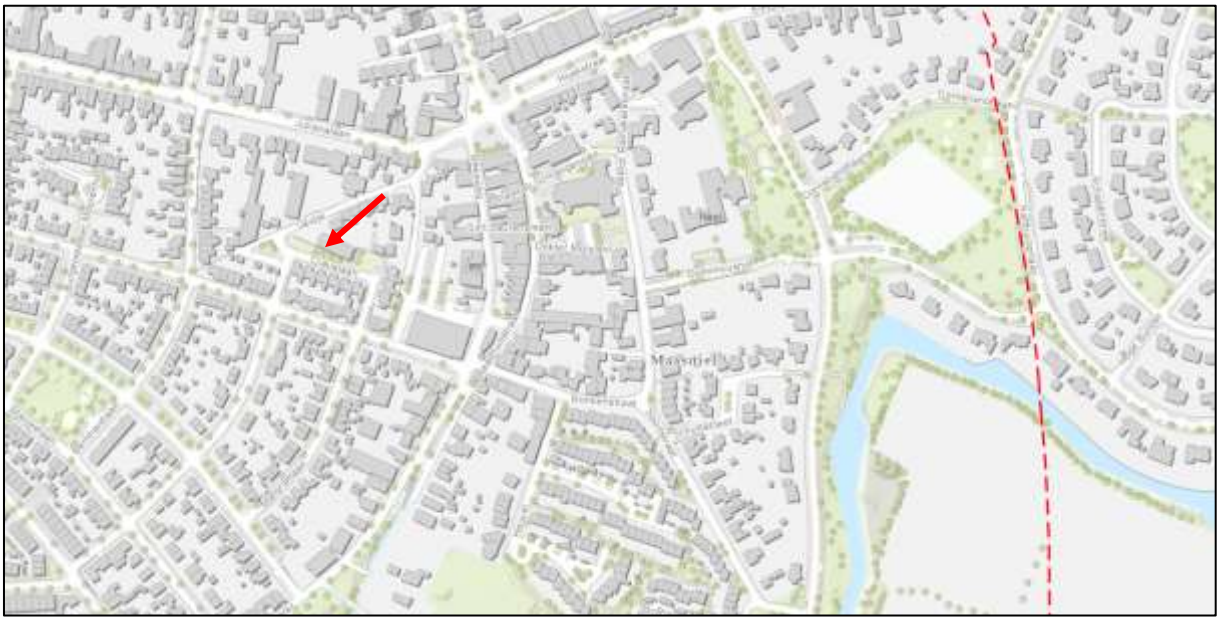
995 meter betreft. Het plangebied ligt dan ook binnen het invloedsgebied van bovengenoemde spoorbaanvakken. Derhalve dienen de risico's als gevolg van het transport over het spoor meegewogen te worden in de verantwoordingsplicht groepsrisico.

De locatie ligt binnen het gebied waar de gevolgen van een toxisch scenario nog merkbaar kunnen zijn. Voor bebouwing is dergelijke gebieden wordt een luchtbehandelingsinstallatie normaliter voorzien van de mogelijkheid om deze installatie met één druk op de knop uit te schakelen. Binnen de omgevingsvergunning voor de betreffende woningen kan derhalve een voorschrift verbonden worden waarvan de tekst als volgt kan luiden: *'Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht'.*

Langs spoorlijnen waarover veel wagons met brandbare vloeistoffen worden vervoerd, komen in het kader van het Basisnet Spoor zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG's). Deze gebieden zijn extra kwetsbaar voor ongelukken waarbij deze wagons omvallen. De inhoud kan dan weglekken en in brand raken. Een PAG komt overeen met een zone van 30 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor die zone gaan aanvullende bouwvoorschriften gelden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen deze zone van 30 meter.

Risicovol transport over waterwegen
Op de waterweg, route Juliakanaal-Maas-Latteraalkanaal, vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het grootst mogelijke invloedgebied voor de waterweg betreft 1.070 meter. De afstand tussen het plangebied en een doorgaande vaarroute bedraagt meer dan 3 kilometer. Het risico als gevolg van het transport over het water hoeft derhalve niet meegewogen te worden in de verantwoordingsplicht groepsrisico. Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water gelden geen beperkingen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

Risicovol transport buisleiding
Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde buisleiding (Z-509-01) is gelegen op een afstand van circa 560 meter ten oosten van het besluitgebied. Het invloedsgebied van deze buisleiding reikt tot 95 meter (dit betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 8,6 inch). Het plangebied ligt ook niet binnen het invloedsgebied van nog verder weg gelegen buisleidingen



Figuur 15 Uitsnede Risicokaart Nederland met ligging buisleiding rode stippellijn (plangebied rode pijl)

Verantwoording groepsrisico

Gezien het feit dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de N280 en de spoorlijn dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij kan volstaan worden met de standaardverantwoording uit de Visie externe veiligheid Roermond die op 10 juni 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. In onderdeel C van de visie zijn verantwoordingskaders opgesteld. Deze verantwoordingskaders geven invulling aan de diverse elementen van de verantwoordingsplicht. De Verantwoording Groepsrisico[5] is opgenomen in de bijlagen.

Conclusie

Risicovolle bedrijvigheid en risicovol transport van gevaarlijke stoffen vindt op een dermate grote afstand van het besluitgebied plaats, dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie ligt echter wel binnen het gebied waar de gevolgen van een toxisch scenario nog merkbaar kunnen zijn. Voor bebouwing is dergelijke gebieden wordt een luchtbehandelingsinstallatie normaliter voorzien van de mogelijkheid om deze installatie met één druk op de knop uit te schakelen.

4.2.5 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden.

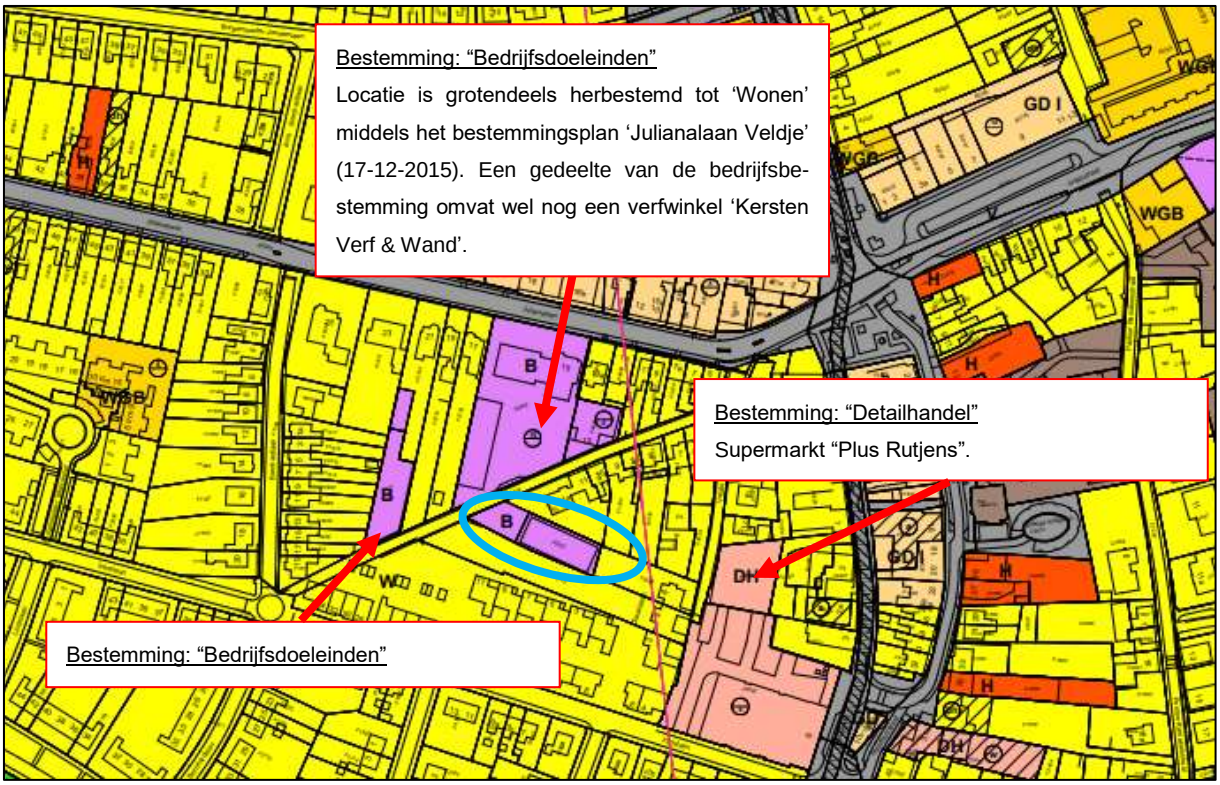
[5] Gemeente Roermond, Verantwoording Groepsrisico, uit: Visie externe veiligheid Roermond, d.d. 10 juni 2010

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 milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

De beoogde woningen vormen zelf geen functie die volgens de (indicatieve) brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn een beperkt aantal niet-woonfuncties gelegen. In de onderstaande afbeelding worden de omliggende functies weergegeven. Naar volledigheid wordt opgemerkt dat de bedrijfsbestemming ter plaatse van het plangebied middels onderhavig plan komt te vervallen.



Figuur 16 Omliggende bestemmingen op basis van het bestemmingsplan 'Maasniel' (plangebied blauw omlijnd)

Op basis van de voorgaande afbeelding is zichtbaar dat in de directe nabijheid van het plangebied een beperkt aantal inrichtingen is gelegen. Hiervan wordt in de onderstaande tabel een overzicht gegeven. Hierbij is uitgegaan van de maximale milieucategorie op basis van het vigerend bestemmingsplan. In de laatste kolom 'afstand' wordt de afstand tussen het bestemmingsvlak en de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige gevel weergegeven.

Bestemming	Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand
'Detailhandel'	Super-markt	1	10 m	33 m
'Bedrijfsdoeleinden'	Verfwinkel	2	30 m	32 m
'Bedrijfsdoeleinden'	Onbekend	2	30 m	35 m

Tabel 1 Overzicht omliggende bestemmingen en richtafstanden

Ten aanzien van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' geldt dat in de planregels van het bestemmingsplan 'Maasniel' is opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de administratieve sector, ambachtelijke en dienstverlenende sector, industriële sector en groothandelssector en perifere detailhandel in de branche auto's. Deze bedrijvigheid is echter uitsluitend toegestaan indien de bedrijfsactiviteiten in de genoemde sectoren voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Naar volledigheid is derhalve voor deze locaties uitgegaan van milieucategorie 2. Voor deze activiteiten geldt een richtafstand van 30 meter.

Ten aanzien van de bestemming 'Detailhandel' geldt dat er plaatse een supermarkt aanwezig is. Ten aanzien van de supermarkt kan aangesloten binnen de in de VNG-brochure genoemde omschrijving „supermarkten, warenhuizen" (SBI code 471). Als grootste afstand wordt 10 meter tot een gevoelige functie aanbevolen voor dergelijke bedrijvigheid.

Op basis van de bovenstaande tabel is zichtbaar ten aanzien van onderhavig plan volledig voldaan wordt aan de beschreven richtafstanden voor de omliggende inrichtingen. Middels onderhavig plan worden de omliggende bedrijven derhalve niet in hun mogelijkheden beperkt.

<u>Conclusie</u>
Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

4.2.6 M.e.r.-plicht

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. De beoogde ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Daarnaast is het de vraag of de beoogde ontwikkeling wel onder categorie D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt.

Jurisprudentie

Voor wat betreft de vraag óf sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) en 18 juli 2018 (ECLI:RVS: 2018:2414) bepaald dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;
- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer.

Uit jurisprudentie is duidelijk geworden welke concrete omstandigheden een kunnen rol spelen bij het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij spelen onder meer aspecten als 'aard' en 'omvang' van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Onderstaand worden een aantal aspecten benoemd die een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

- de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;
  Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 levensloopbestendige woningen. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van een kleinschalige parkeergelegenheid. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.600 m^2.
- het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
  De beoogde ontwikkelingen vinden allemaal plaats binnen bestaand stedelijk gebied in een bestaande woonwijk. Daarnaast grenzen de ontwikkelingen direct aan reeds bestaande woonpercelen.
- de uitbreiding van de bebouwing (indien sprake is van een bestaand gebouw);
  In de huidige situatie is het plangebied deels bebouwd met een loods voor bedrijfsactiviteiten (oppervlakte van circa 370 m^2). Ten aanzien van onderhavig plan zal de betreffende loods geamoveerd worden. Het overige gedeelte van het plangebied omvat verharding of grasveld. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van zes kleinschalige levensloopbestendige grondgebonden woningen. Het oppervlakte aan bebouwing zal hierdoor beperkt toenemen.
- de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
  Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Maasniel', zoals vastgesteld op 20 februari 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Roermond. De gronden hebben reeds

deels de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden B’ en ‘Woondoeleinden W’. De voor ‘Woondoeleinden W’ aangewezen gronden zijn in principe reeds in hoofdzaak geschikt voor de beoogde woonfunctie. Echter geldt dat nieuwbouw binnen de bestemming ‘Woondoeleinden W’ niet is toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw. De voor ‘Bedrijfsdoeleinden B’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de administratieve sector, ambachtelijke en dienstverlenende sector, industriële sector en groothandelssector en perifere detailhandel in de branche auto’s. Reeds is er ter plaatse van de bedrijfsbestemming een loods aanwezig met een oppervlakte van circa 370 m^2.

- de milieugevolgen.
  De beoogde ontwikkeling heeft in navolging van de uitwerking in hoofdstuk 4 geen nadelige milieugevolgen.

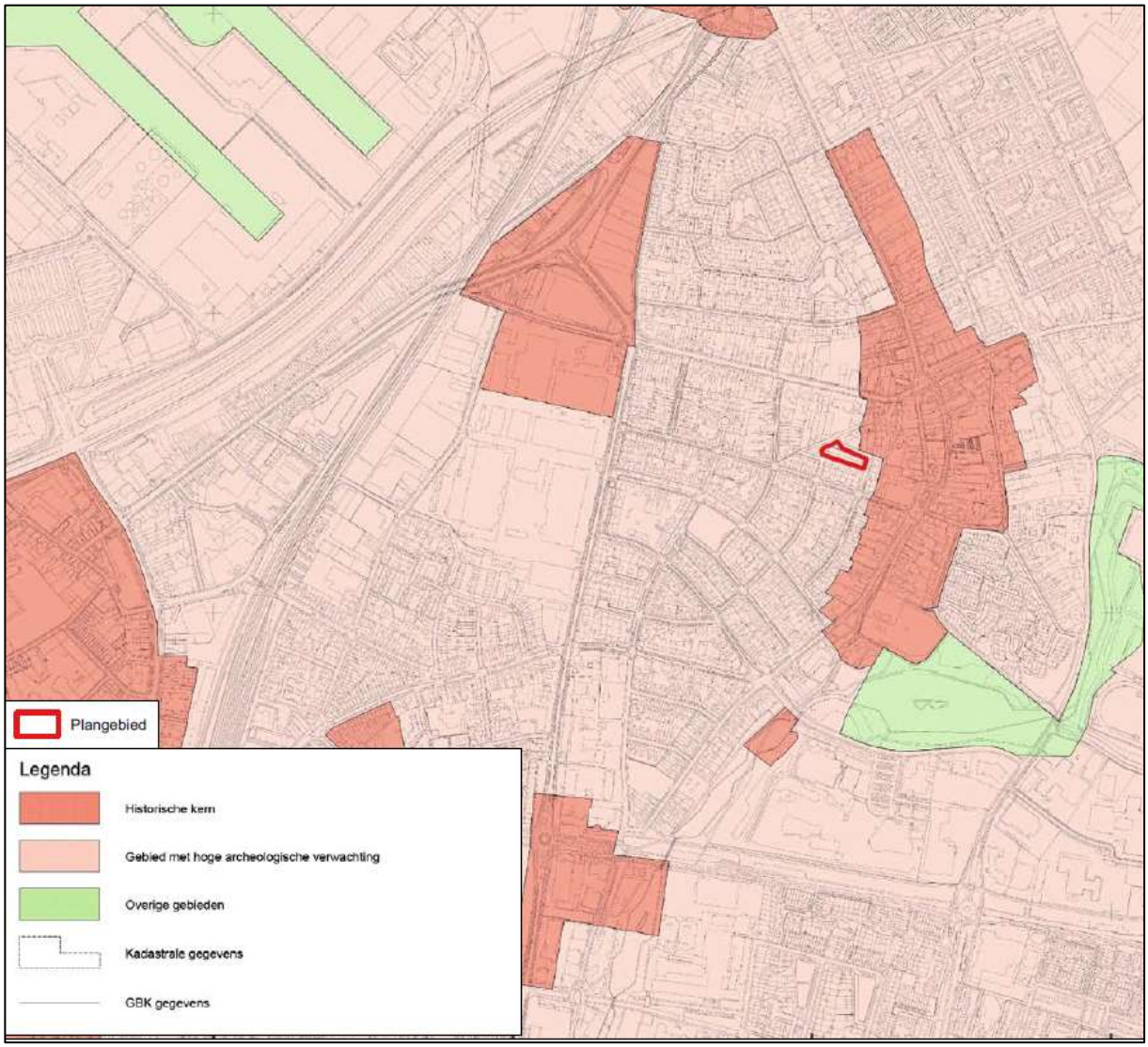
Conclusie
Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en is gelegen in een bestaand woonwijk, waarbij de ontwikkeling een beperkte omvang heeft en voornamelijk voorzien wordt in kleinschalige infrastructurele voorzieningen en de realisatie van zes grondgebonden levensloopbestendige woningen. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Zodoende is geen m.e.r.- of (al dan niet vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Onderzoek
Het archeologisch beleid is vastgelegd in de nota archeologie gemeente Roermond 2011 in combinatie met de beleidskaart archeologie, en de Erfgoedverordening 2018. Op deze kaart wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën van gebieden. Op basis van de beleidskaart archeologie is het plangebied aangemerkt als een gebied met “hoge archeologisch verwachting”.



Figuur 17 Gemeentelijke Archeologische (beleids)kaart

Volgens de Erfgoedverordening (2018) geldt het volgende: "*voorafgaande aan grondwerkzaamheden binnen de op de bij deze verordening behorende Beleidskaart archeologie als gebied met hoge archeologische verwachting aangeduide gebieden dient een archeologisch vooronderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet wanneer de grondwerkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom én het plangebied kleiner is dan 1.000 m2 of wanneer de grondwerkzaamheden plaatsvinden buiten de bebouwde kom én het plangebied kleiner is dan 2.500 m2."* Gezien de oppervlakte van het plangebied (circa 1.600 m^2) is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het kader van onderhavig plan is derhalve door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek[6] uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kortstondig toegelicht. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Het plangebied ligt op het Laat-Glaciale rivierterras (circa 14.700 – 11.700 jaar geleden) en maakte ten tijde van het midden en laat-paleolithicum onderdeel uit van de actieve riviervlakte van de Maas en was geen geschikte vestigingsplaats. Op basis van deze gegevens geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het midden- en laat-paleolithicum.

Het plangebied ligt in een oude Maasgeul waarin ook de Maasnielderbeek stroomt. Er geen informatie bekend of deze geul watervoerend was ten tijde van het mesolithicum. Indien dit het geval is het plangebied aantrekkelijk voor bewoning. Op basis hiervan geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenresten uit de periode mesolithicum. De ligging van het plangebied nabij water zal voor latere landbouwende samenlevingen een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn geweest. Echter zijn vergelijkbare landschappelijke eenheden tot op heden weinig vondsten bekend uit deze periode. Voor het plangebied geldt daarom een middelhoge verwachting voor de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan het Veldje direct ten westen van de historische bebouwingskern van het van oorsprong hoogmiddeleeuwse Maasniel. Uit historische kaarten blijkt dat de weg het veldje sinds tenminste de 18e eeuw een bestaande weg is. Aan deze weg is in de 18e en 19e eeuw bebouwing aanwezig in de vorm van een boerderijplaats, gelegen direct ten noorden van het plangebied. Het plangebied zelf is enkel tussen circa 1880-1930 bebouwd en was verder als bouwland en tuin in gebruik. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode volle middeleeuwen en nieuwe tijd. Vanwege de verwachte aanwezigheid van radebrikgronden worden eventueel aanwezige archeologische resten direct onder het maaiveld verwacht. Bij holtpodzolgronden kan sprake zijn van een afdekkende zandlaag die een beschermde factor kunnen zijn voor onderliggende resten.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit zandige en lemige oever- en beddingafzettingen van de Maas afgedekt door een (humeus) zandpakket. In de top van de zandige oever- en beddingafzettingen van de Maas kunnen archeologische resten worden verwacht vanaf het mesolithicum. Deze oeverafzettingen zijn aangetroffen op circa 160 tot 175 centimeter onder maaiveld. Voor deze laag blijft de middelhoge verwachting voor het mesolithicum gehandhaafd.

Op de historische kaarten blijkt dat het plangebied tussen circa 1880 en 1930 bebouwd is geweest. Het is niet uit te sluiten dat uit de periode vóór eind 18e eeuw bebouwing aanwezig was die terug kunnen gaan tot de (late) middeleeuwen. Een veldonderzoek middels boringen is echter geen geschikte methode voor het opsporen van deze dieper ingegraven heterogeen verdeelde sporen, zoals muren

[6] Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen Het Veldje (ong.) te Maasniel (gemeente Roermond)*, projectnr.: AM20641, d.d. 6 juli 2021

en funderingsresten. De middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd blijft derhalve gehandhaafd.

De bovenste 70 tot 95 centimeter is omgewerkt, vermoedelijk als gevolg van moderne grondbewerking ten behoeve van de huidige bebouwing en als gevolg van diepploegen. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis hiervan wordt de kans laag geacht dat er archeologische resten uit de periode neolithicum – vroege middeleeuwen aanwezig zijn in het plangebied.

Om deze redenen wordt bij grondwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling vanaf 50 centimeter onder maaiveld (70-90 centimeter onder maaiveld inclusief bufferruimte) een vervolgonderzoek geadviseerd. Indien de voorgenomen graafwerkzaamheden dieper reiken dan 130 centimeter (een buffer van 30 centimeter in acht nemend), dan kunnen deze een negatieve impact hebben op het verwachte tweede aanwezige archeologische niveau (mesolithicum). Om deze redenen wordt er een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Roermond).

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

Conclusie archeologie

Het Programma van Eisen (PvE) wordt nader opgesteld en zal ter toetsing worden voorgelegd aan de gemeente Roermond. De uitvoering van een PvE wordt daarmee als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast worden mogelijke archeologische waarden eveneens beschermd door een archeologische dubbelbestemming.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Toetsing
Binnen of direct buiten het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg wordt de weg het 'Veldje' aangeduid als een 'andere weg ouder dan 1806'. Aangezien het verloop en profiel van deze weg niet wordt veranderd (woningen worden direct ontsloten op de Clauslaan) door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze weg.

Conclusie cultuurhistorie
Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het geldende bestemmingsplan 'Maasniel' en de Risicokaart Nederland zijn in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Voor wat betreft kabels en leidingen zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.5 Ecologie

Algemeen
De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming
Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De

beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

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

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). In-

dien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

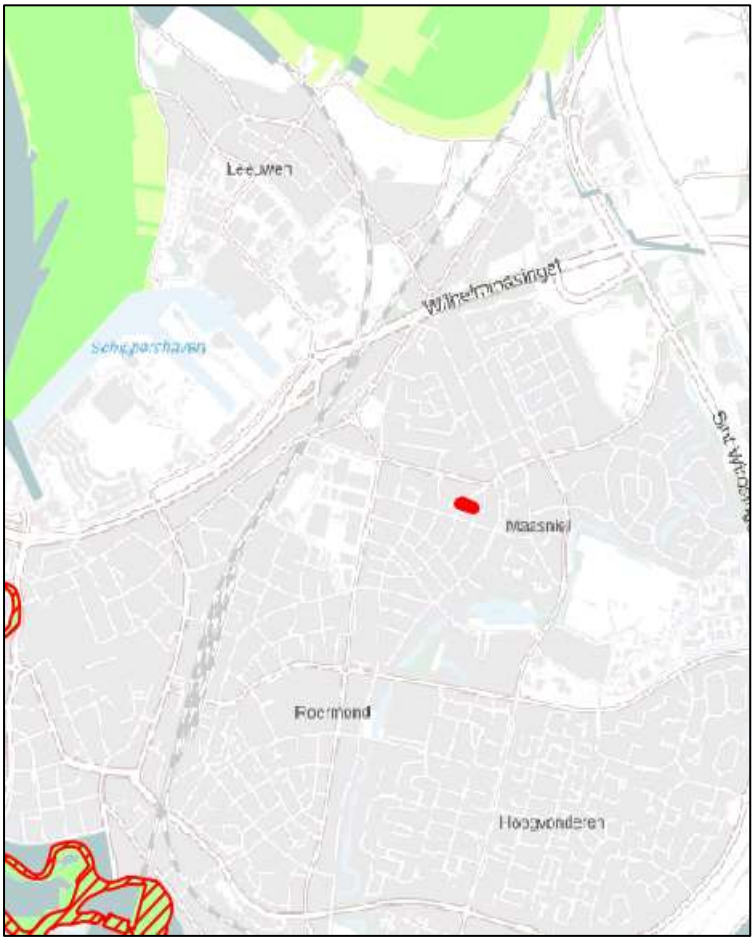
Toetsing
In het kader van onderhavig plan heeft BRO een quickscan ecologische waarden[7] uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden conclusies uit dit onderzoek kortstondig toegelicht. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Roerdal”, bevindt zich op circa 1,9 kilometer afstand ten zuiden en westen van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening dient uit te wijzen of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht.
In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft een stikstofdepositie berekening plaatsgevonden voor de aanleg- en gebruiksfase[8]. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De berekening is als bijlage toegevoegd.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, de zilvergroene natuurzone of de bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

[7] BRO, *Quickscan flora en fauna Het Veldje te Maasniel*, projectnr,: P03858, d.d. 15 april 2021
[8] BRO, *AERIUS-berekening 'Woningbouw Veldje – Clauslaan, stadsdeel Maasniel', Roermond*, projectnr.: P03858, d.d. 21 juli 2021



Figuur 18 Ligging goudgroene natuurzone (groen), zilvergroene natuurzone (geel), bronsgroene landschapszone (blauw) ten opzichte van perceel plangebied (rood omlijnd)

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Nader onderzoek naar specifieke soortgroepen is dus niet aan de orde in het kader van onderhavig plan. Ook het doorlopen van een ontheffingstraject in het kader van de Wet natuurbescherming, of het treffen van mitigerende maatregelen wordt niet noodzakelijk geacht. De initiatiefnemer zal zich inspannen om de, in de quickscan flora en fauna opgesomde, adviezen te volgen.

Houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit de aspecten ‘gebiedsbescherming’, ‘soortbescherming’ en ‘houtopstanden’ bestaan er geen belemmeringen in relatie tot onderhavige ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Ingevolge de ‘Nota Parkeernormen 2021’ is de gemeente Roermond aangemerkt als ‘matig stedelijk’. De drie zones die binnen Roermond onderscheiden worden zijn: Centrum, Schil en Rest van de bebouwde kom (de 4e categorie ‘Overige kernen en buitengebied’ niet van toepassing op de kern Roermond’)

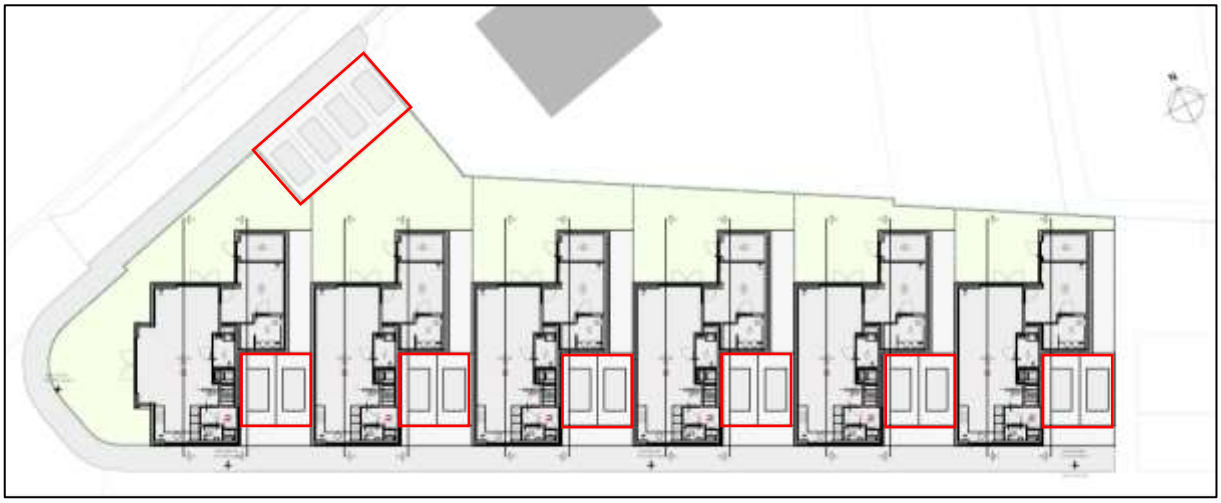
De onderhavige locatie is gelegen in het laatstgenoemde gebied ‘Rest van de bebouwde kom en buitengebied’. In voormelde parkeernota zijn geen kencijfers opgenomen met betrekking tot de verkeersgeneratie. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is dan ook berekend op basis van de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen’, 2018.

In het kader van onderhavig plan is sprake van een relatief kleinschalige woningbouwontwikkeling. Uitgaande van zes vrijstaande woningen in de rest bebouwde kom omvat de totale verkeersgeneratie

van de ontwikkeling 52 verkeersbewegingen per etmaal (6 x 8,6 = 51,6 = 52 bewegingen per etmaal). De woningen zullen direct ontsloten worden op de Clauslaan, welke de toename in verkeersgeneratie in afdoende mate kan opvangen. Gezien het wegprofiel van de omliggende wegen (Clauslaan en Veldje) kunnen deze verkeersgeneratie in voldoende mate opgevangen. Het gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Parkeren

De parkeervoorzieningen voor de te realiseren woningen zullen overwegend op eigen terrein worden gerealiseerd. Ter plaatse van iedere woonkavel worden op eigen terrein twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het noordwestelijk gedeelte van het plangebied. Onderstaand volgt een situering van de beoogde parkeerplaatsen.



Figuur 19 Situering parkeerplaatsen plangebied rood omlijnd

Functie	Eenheid	Centrum	Schil	Rest bebouwde kom	Overige kernen en buitengebied
Woning, vrijstaand	Per woning	1,2	1,8	2,1	2,4
Woning, twee-onder-een kap	Per woning	1,2	1,7	2,0	2,2
Woning, tussen/hoek	Per woning	1,2	1,6	1,8	2,0
Appartement, groter dan 160 m²	Per woning	1,2	1,6	1,9	2,1

Figuur 20 Parkeernormen ‘Parkeernota 2021’ Roermond

Bij het wijzigen van gebruik dient er in het kader van parkeren genoeg ruimte aanwezig zijn op eigen terrein om in de benodigde parkeerplaatsen te voorzien. Er dient daarom voldaan te worden aan de 'Nota parkeernormen 2021.' Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van zes vrijstaande grondgebonden levensloopbestendige woningen. Voor vrijstaande woningen geldt een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning binnen de categorie 'Rest bebouwde kom' en 'Woning, vrijstaand'. Voor vrijstaande woningen geldt een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning binnen de categorie 'Rest bebouwde kom' en 'Woning, vrijstaand'. Zodoende zijn er voor onderhavige ontwikkeling in totaal 13 parkeerplaatsen (6 x 2,1 parkeerplaatsen = 12,6 parkeerplaatsen = 13 parkeerplaatsen) benodigd. Op basis van bijlage 5 van de Nota Parkeernormen 2021 geldt middels de POET omrekenfactor bij een parkeervoorziening 'Dubbele oprit zonder garage' een nieuw berekeningsaantal van 1,7. Zodoende worden de parkeerplaatsen op eigen terrein bij onderhavige ontwikkeling berekend als 10 parkeerplaatsen (6 x 1,7 parkeerplaatsen = 10,2 parkeerplaatsen = 10 parkeerplaatsen). Verder worden er nog vier parkeermogelijkheden gerealiseerd aan de straatzijde van het Veldje. Het aantal parkeerplaatsen dat met het planvoornemen wordt gerealiseerd komt dus op een totaal van 14 parkeerplaatsen.

Uit bovenstaande berekening blijkt dat in de toekomstige situatie (formeel) wordt voorzien in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein en vier parkeerplaatsen aan de straatzijde van het Veldje. In totaal worden er dus 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op basis van de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen 2021' dient minimaal voorzien te worden in 13 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen 2021' van de gemeente Roermond. De parkeernormen uit de parkeernota zijn eveneens verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie
Vanuit de aspecten 'verkeer en parkeren' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

4.7 Waterhuishouding

Beleidskader
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:
- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Zo konden zij, vooruitlopend op de fusie in 2017 (tot Waterschap Limburg), alvast invulling geven aan gezamenlijk waterbeheer. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Gemeentelijk rioleringsplan Roermond 2017-2021

Ook in het gemeentelijke rioleringsplan is de reeks "vasthouden-bergen-afvoeren" leidend voor nieuwe plannen. Samengevat wordt de volgende beleidsrichting aangehouden ten aanzien van de omgang met hemelwater:

- De perceeleigenaar is (in eerste instantie) zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel.
- Bij afkoppelprojecten wil de gemeente ook particuliere verharding meenemen zoals daken, maar alleen bij een gebiedsgerichte aanpak en als het doelmatig is. Het afkoppelen van particuliere verharding zal in eerste instantie op basis van vrijwilligheid gebeuren.
- Bij kleinschalige nieuwbouw moet de particulier in eerste instantie zelf zijn hemelwater infiltreren in de bodem of afvoeren naar oppervlaktewater. Kan dat niet, dan worden afspraken op maat gemaakt. Hemelwater moet bij voorkeur bovengronds worden gehouden.
- Bij grootschalige nieuwbouw wordt hemelwater ingezameld en in het betreffende gebied zelf verwerkt.

Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

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

Grondwater en waterkwaliteit
Het maaiveld ter plaatse van het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa 22,7 meter +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordwestelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 20 meter +NAP. Het plangebied ligt niet binnen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Daarentegen is het plangebied wel gelegen binnen de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk III'. Ter plaatse van deze zone is het verboden om een boorput dieper dan 80 meter te realiseren of werken op of in de bodem uit te voeren die de 'Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten. Hiervan is geen sprake.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater
Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich conform de 'Leggerkaart' van Waterschap Limburg geen primair oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Hemel- en afvalwater
Het afvalwater binnen het plangebied zal aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Op 1 april 2019 zijn de nieuwe beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 in werking getreden. In deze beleidsregels is vastgesteld dat de bergings- / infiltratievoorziening minimaal gedimensioneerd dient te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van een in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor het verwerken van het hemelwater moet er rekening worden gehouden met infiltratievoorzieningen die 100 mm water kunnen bergen en binnen 24 uur leeg zijn om een volgende bui op te kunnen vangen.

In relatie tot onderhavig planvoornemen geldt dat er ter plaatse van iedere woonkavel voorzien zal worden in een infiltratiesysteem (middels infiltratiekratten), waarbij rekening wordt gehouden met de bergingseis vanuit de Keur Waterschap Limburg 2019. Hiermee zal sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Omdat middels het voorliggende bestemmingsplan slechts een kader wordt gecreëerd waarbinnen het toekomstig bouwplan dient te worden gerealiseerd, is in dit bestemmingsplan geen uitwerking van het infiltratiesysteem tot op detailniveau opgenomen. De exacte wijze waarop met hemelwater zal worden omgegaan, wordt uitgewerkt in het kader van de in de toekomst aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voor onderhavig planvoornemen zal een infiltratievoorziening worden aangelegd die, conform het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Roermond, 84 mm/m^2 water zal bergen.

Overleg waterbeheerder
Sinds de nieuwe keur van 1 april 2019 geldt geen ondergrens meer voor het aanvragen van een wateradvies (voorheen was de ondergrens een plangebied met een oppervlakte van 2.000 m^2). Alle ruimtelijke plannen waarbij het aspect water een rol kan spelen komen in aanmerking voor wateradvies.

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de gehanteerde bestemmingsplanregels in onderhavig plan is aansluiting gezocht bij onlangs vastgestelde bestemmingsplannen omtrent woningbouw in de gemeente Roermond en het vigerend bestemmingsplan ‘Maasniel’, zoals vastgesteld op 20 februari 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Roermond.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBKN gebruikt d.d. 24-11-2017.

Opgenomen is een bestemming ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen. Daarbij behorende zijn ook verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, kleinschalige evenementen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

Aan het volledige plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving geeft aan dat de gronden bestemd zijn voor woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen en diverse ondergeschikte voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwregels

De bouwregels geven aan waaraan woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken dienen te voldoen. Zo zijn bijvoorbeeld voorwaarden opgenomen voor de afstand van hoofdbebouwing tot perceelsgrenzen en zijn specifieke voorwaarden opgenomen over bebouwingspercentages en de hoeveelheid aan bijgebouwen op een bouwperceel, waarbij dit gerelateerd is aan de oppervlakte van een bouwperceel.

Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woonruimte.

Afwijken van de gebruiksregels

Middels een omgevingsvergunning is het, onder voorwaarden, middels een afwijking mogelijk een bedrijf, vallende onder de kleine economie, op te richten.

Waarde – Archeologie

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming zijn voorwaarden opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische resten binnen het plangebied.

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen omtrent maten, parkeren en nadere eisen. In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het strijdig gebruik van de gronden.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In het artikel Overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht (verwijzingen naar geldende wet- en regelgeving).

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak
Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen. Wel van belang is dat de initiatiefnemer de omgeving actief heeft geïnformeerd (door middel van een brief met nadere informatie over het woningbouwplan). Op grond daarvan heeft een aantal buurtbewoners rechtstreeks contact opgenomen en om een nadere mondelinge toelichting gevraagd (die ook gegeven is) of om steun te betuigen voor de herontwikkeling van bedrijvigheid naar wonen). Hierin zijn geen overwegende bezwaren naar voren gekomen, die aanleiding geven om van de planvorming af te zien of aanpassingen daarin door te voeren.

Vooroverleg
Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

De resultaten van het bestuurlijk vooroverleg zullen hier worden weergegeven.

<u>Provincie Limburg</u>
Op 17 januari 2022 heeft het college het concept ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan de Provincie Limburg. Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De Provincie stelt dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien dit plan dezelfde wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen
Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn bestaat de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 januari tot 4 maart, zes weken ter inzage gelegen. In deze zienswijzeperiode is een zienswijzen binnengekomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Door de nieuwe situering van de beoogde zes woningen, zijn de woningen buiten het bouwvlak geprojecteerd. Derhalve is de verbeelding aangepast. Het bouwvlak is in noordelijke richting opgeschoven, waardoor de woningen geheel binnen het bouwvlak zijn gelegen en aan de voorzijde van de woningen ruimte vrij komt voor een voortuin.

De nota van zienswijzen is als bijlage toegevoegd.

7. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl

Woningbouw Veldje - Clauslaan

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **9**
Artikel 3 Wonen 9
Artikel 4 Waarde - Archeologie 11

Hoofdstuk 3 Algemene regels **13**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 13
Artikel 6 Algemene bouwregels 14
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 16
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 17
Artikel 10 Overige regels 18

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **19**
Artikel 11 Overgangsrecht 19
Artikel 12 Slotregel 20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Woningbouw Veldje - Clauslaan met identificatienummer NL.IMRO.0957.BP00000319-VA01 van de gemeente Roermond.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan en/of uitbouw:

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

1.4 aan huis verbonden beroep:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 afhankelijke woonruimte:

een (deel van een) gebouw waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid met de woning vormt.

1.8 archeologische waarde:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

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

1.11 bedrijfsactiviteit:

het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde.

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.13 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.14 begane grond:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag:

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

1.18 bijgebouw:

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

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw en de kap/dakopbouw.

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 detailhandel:

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

1.27 dienstverlening:

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

1.28 erfgrens

een grens van een bouwperceel.

1.29 evenement:

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

1.30 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.31 hoofdgebouw:

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

1.32 kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

1.33 kleine economie:

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

1.34 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.35 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.36 peil:

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.37 prostitutie:

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

1.38 rooilijn

de lijn, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of aan de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden.

1.39 seksinrichting:

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

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

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 voorgevelrooilijn:

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

1.41 vrijstaand bijgebouw:

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

1.42 waterhuishouding:

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

1.43 woning:

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

1.44 woongebouw:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

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

2.2 de bedrijfsvloeroppervlakte

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 breedte van een zone langs een watergang

vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 Aanvullende bepalingen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen;
b. uitsluitend parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met daarbij behorende:

d. voetpaden;
e. verkeersvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. kleinschalige evenementen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op of in de als ‘Wonen’ bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 3.1 genoemde functies worden gebouwd;
b. binnen deze bestemming bedraagt het maximaal aantal woningen 6.

3.2.2 Gebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de op de verbeelding weergegeven maat;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' bedraagt de goothoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de op de verbeelding weergegeven maat;
d. het maximale bebouwingspercentage bedraagt:
    1. per bouwperceel voor woondoeleinden tot 200 m^2 maximaal 70%;
    2. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 200 m^2 en 400 m^2 maximaal 60%;

3.2.3 Bijgebouwen

a. bijgebouwen worden tenminste 2 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's betreft;
b. het totale grondoppervlak van bijgebouwen bedraagt per bouwperceel tot en met 700 m^2 maximaal 70 m2, waarbij het bepaalde in 3.2.2 onder d van overeenkomstige toepassing is;
c. bouwperceel, waarbij het bepaalde in 3.2.2 onder d van overeenkomstige toepassing is;
d. de maximale goothoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 2,70 meter en de maximale bouwhoogte van bijgebouwen met een kap bedraagt 5 meter;
e. de maximale bouwhoogte van bijgebouwen zonder kap bedraagt 3 meter;
f. de goothoogte van bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw, bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, waarbij een overschrijding van 30 cm is toegestaan;

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde voor de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 meter bedragen, mits deze ten minste 1,00 meter achter de perceelsgrens wordt geplaatst;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken ten behoeve van erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.4 onder b voor het plaatsen van erfafscheidingen op de perceelsgrens bij hoekpercelen, onder de voorwaarden dat de erfafscheiding:

a. het vrije uitzicht van het wegverkeer niet mag belemmeren en voor het wegverkeer ook niet anderszins hinder of gevaar mag opleveren;
b. geen fundamentele inbreuk op de groene dan wel open structuur pleegt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Kleine economie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

a. geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
b. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat het karakter ervan geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dit houdt onder meer in dat er geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
c. de oppervlakte van de woning welke voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt, niet meer dan 50% van de begane grond en maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen bedraagt en de totale oppervlakte van de activiteit niet meer bedraagt dan 25 m²;
d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen, noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare plaatsen zijn;
e. de uitvoerder van de activiteiten op hetzelfde perceel woont;
f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning wordt verleend;
g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn of activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat geen overlast voor de omgeving op zal treden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de 'Bedrijvenlijst kleine economie' (Bijlage 1) of daarmee qua aard en invloed op de woonomgeving vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.
b. Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de basisbestemming zijn als dan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

4.2 Bouwregels

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

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

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien:

a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek, of;
c. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m² en het terrein niet is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument.
d. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden buiten de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 2.500 m² en het terrein niet is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen in/onder de kleilaag, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische vindplaatsen worden uitgevoerd;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze voorwerpen in de grond drijven.

4.4.2 Uitzondering

Het onder 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, of;
b. een oppervlak beslaan van minder dan 100 m², of:
c. plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m² en het terrein niet

is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument, of;

d. plaatsvinden buiten de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 2.500 m² en het terrein niet is gelegen binnen 50 meter van een beschermd archeologisch monument.
e. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een reeds verleende vergunning mogen worden uitgevoerd.

4.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. de werken of werkzaamheden plaatsvinden in een evident eerder verstoorde bodem, of;
b. op basis van een archeologisch vooronderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden of mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem of verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

6.1.1 Overschrijding voorgeschreven maten

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

6.1.2 Minimaal toelaatbare maten

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

6.1.3 Heroprichting van gebouwen

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. het afwijken van de maatvoering (inclusief percentages) met ten hoogste 15%;
b. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
c. het oprichten van zend-, ontvangst-, en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15 meter voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor gemeenschappelijk gebruik;
d. het oprichten van waterretentiebekkens, met dien verstande dat:
    1. de inhoud niet meer bedraagt dan 4000 m^3;
    2. ingeval van ondergrondse bekkens:
        - de bovenzijde van de bekkens minimaal 0,50 meter onder het aangrenzende maaiveld blijft;
        - de putdeksels op maaiveldniveau gelegen zijn;
e. evenementen voor zover de bestemming niet onevenredig wordt aangetast.

8.2 Voorwaarden

8.2.1 Voorwaarden ten aanzien van de situering

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

8.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden

De in artikel 8.1 genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

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

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

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren

10.1.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

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

10.1.2 Voorwaardelijke verplichting / specifieke gebruiksregel

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

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

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

10.2 Nadere eis

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

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

10.3 Werking wettelijke regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwen

11.1.1 Algemeen overgangsrecht bouwwerken

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

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

11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen overgangsrecht gebruik

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

11.2.2 Wijzigen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

11.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Woningbouw Veldje - Clauslaan'.

Bijlage bij Regels

Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleine economie

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	-												
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
34	-												
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
37	-												
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
52	-												
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1			
55	-												
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
63	-												
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
633		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1			
64	-												
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
71	-												
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
73	-												
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
75	-												
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG											
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1			
90	-												
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
92	-												
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
93	-												
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			