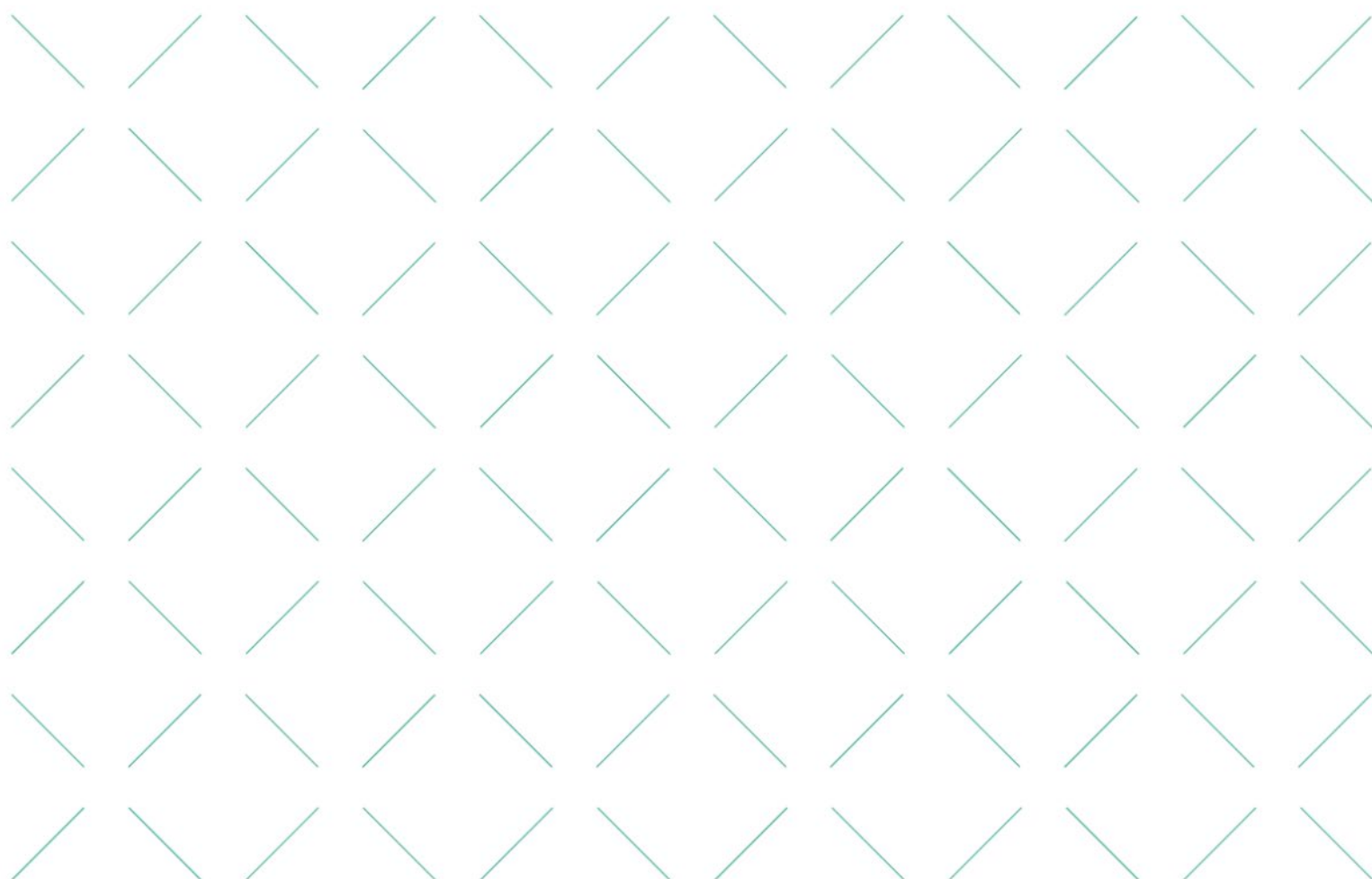


Bestemmingsplan
EIERMIJN

vastgesteld, 7 juli 2022



BUREAU**VERKUYLEN**

Bestemmingsplan EIERMIJN

documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0957.BP00000314-
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	7 juli 2022
projectnummer	VKL164

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding planherziening	9
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	10
1.3	Bij het plan behorende stukken	13
1.4	Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving	15
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	15
2.2	Functionele structuur	16
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	19
3.1	Ruimtelijke structuur / opzet	19
3.2	Functionele structuur	29
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleid	31
4.1	Europees- en Rijksbeleid	31
4.2	Provinciaal beleid	34
4.3	Regionaal beleid	37
4.4	Gemeentelijk beleid	39
4.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	44
Hoofdstuk 5	Omschrijving deelaspecten	47
Hoofdstuk 6	Juridische planopzet	49
6.1	Planvorm	49
6.2	Verbeelding	49
6.3	Planregels	50
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlagen toelichting		57
Bijlage 1	Haalbaarheidstoets	57
Bijlage 2	Bodem onderzoek	57
Bijlage 3	Bodem onderzoek addendum	57
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek	57
Bijlage 5	Onderzoek flora en fauna	57
Bijlage 6	Onderzoek stikstofdepositie	57
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek	57
Bijlage 8	Besluit Hogere waarden	57
Bijlage 9	Externe veiligheid	57
Bijlage 10	Verantwoordingsdocument groepsrisico	57
Bijlage 11	Verslag omgevingsdialoog	57
Regels		59
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	61
Artikel 1	Begrippen	61
Artikel 2	Wijze van meten	68
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Groen	71
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	72
Artikel 5	Wonen	73
Artikel 6	Waarde - Archeologie	77
Hoofdstuk 3	Algemene regels	81
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 8	Algemene bouwregels	81
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	82
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	82
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	84
Artikel 12	Algemene procedureregels	85
Artikel 13	Overige regels	85

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	87
Artikel 14	Overgangsrecht	87
Artikel 15	Slotregel	88
Bijlagen bij regels		89
Bijlage 1	Bedrijvenlijst kleine economie	89

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

Eiermijn B.V. is voornemens het terrein van de voormalige Eiermijn te herontwikkelen als woningbouwlocatie. In het oorspronkelijke plan waren 67 woningen voorzien. Hiervoor heeft ook een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Na gesprekken met belanghebbenden uit de directe omgeving en de gemeente heeft initiatiefnemer besloten dat de invulling van het noordelijk deel van het plan nog niet voldoende zeker is en daarom en nog niet in voorliggend bestemmingsplan op te nemen. Om deze reden zijn 9 grondgebonden rijwoningen langs de Koninginnelaan uit het plan gehaald, en is het woningbouwprogramma in dit bestemmingsplan teruggebracht tot 58 woningen. Voor de locatie langs de Koninginnelaan wordt een alternatieve passende invulling onderzocht. Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan is het bouwvlak op deze locatie dus verwijderd.

Ter plaatse geldt de bestemming 'Bedrijventerrein'. De bouw van woningen past niet binnen deze bestemming. Het is daarom noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien. Een nieuw bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning(en).

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt centraal in het stedelijk gebied van Roermond. Het centrum van Roermond ligt op korte afstand. Ook de Roer en het spoor van de IJzeren Rijn liggen dichtbij. De ligging van het plangebied is zichtbaar in de afbeelding hierna.



LIGGING PLANGEBIED BINNEN ROERMOND (ROOD OMKADERD)

Ten noorden van het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Ten oosten sluit het plangebied aan op de Koninginnelaan. Aan de andere zijde van de Koninginnelaan zijn reeds woningen aanwezig. De Koninginnelaan is een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Roermond. Direct tegenover het plangebied aan de Prins Bernhardstraat ligt nog een bedrijfslocatie, die ook mogelijk op termijn herontwikkeld gaat worden.

Het spoor van de IJzeren Rijn en de Prinses Marijkestraat liggen parallel aan de westelijke zijde van het plangebied. Aan de zuidzijde begrenst de Prins Bernhardstraat het plangebied. In de afbeelding hierna is de inrichting van het plangebied zichtbaar.



INRICHTING EIERMIJN TERREIN (INDICATIEF) (MEI 2022)

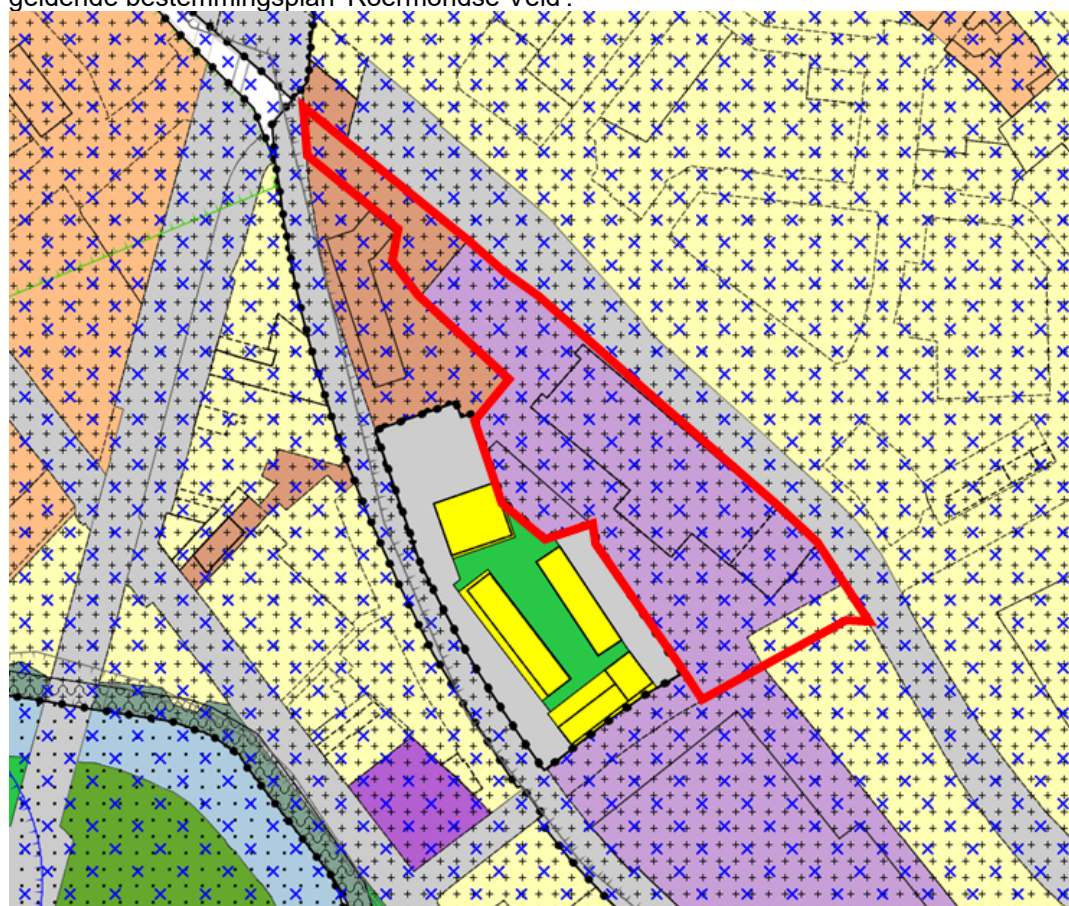
Ter plaatse van het plangebied geldt bestemmingsplan 'Roermondse Veld'. Dit bestemmingsplan is op 30 oktober 2014 vastgesteld en is geheel onherroepelijk in werking.

Binnen het plangebied geldt de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Maatschappelijk' en 'Woongebied'.

Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een bouwvlak opgenomen en is de ter plaatse toegestane maatvoering aangegeven (bouw en goothoogte bedragen maximaal 14 meter). De bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, maar ter plaatse van voorliggend plangebied is geen bouwvlak opgenomen en daarom geen nieuwe bebouwing mogelijk. Aan de zuidzijde is een klein deel van het plangebied gelegen in de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is woningbouw met daarbij behorende voorzieningen mogelijk. De gronden binnen het plangebied betreffen echter de gronden van de Prins Bernhardstraat waar geen bestaande bebouwing is gelegen.

Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De afbeelding hierna laat een uitsnede zien van de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Roermonds Veld'.



- Woongebied
- Bedrijventerrein
- Verkeer
- Maatschappelijk
- Waarde - Archeologie

Ter plaatse geldend bestemmingsplan 'Roermonds Veld' - plangebied rood omlijnd

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het geldende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)-planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin een omschrijving van de omgeving van het plangebied is opgenomen. In het hoofdstuk daarna wordt het plan / initiatief omschreven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke haalbaarheid besproken.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied buiten de historische kern van Roermond ligt. Het ligt aan de zuidelijke toegangsweg van de stad. Uit kaartmateriaal uit 1806 blijkt dat het plangebied onbebouwd is en in gebruik als landbouwgrond.

Op een kadastrale kaart uit 1845 zijn het plangebied en omgeving aangeduid als 'In de Wolfs Keel'. Ook dan is het plangebied in gebruik als bouwland.

Vanaf de jaren 30 van de vorige eeuw vinden er grotere veranderingen plaats. Vanaf 1938 wordt het terrein bebouwd. Gedurende de jaren daarna verandert de bebouwing van het plangebied continue. Een aantal gebouwen wordt gesloopt en vervangen. De voorloper van de Prins Bernhardstraat, die al in kaartmateriaal van begin 19e eeuw is opgenomen, verandert qua ligging. Deze wordt aangepast aan het nieuwe stratenplan van de stad. Uiteindelijk komt er een zuivelfabriek binnen het plangebied tot stand met een garage en opslag. Het binnenplein en het omliggende terrein waren volledig verhard met klinkers, betonstraatstenen en voor een klein gedeelte met asfalt. In totaal was ca. 4.000 m² bebouwd en het overige deel van het plangebied (ruim 3.000 m²) was verhard. In 2015 is alle bebouwing gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak.

Ten westen van het plangebied van dit bestemmingsplan ligt de IJzeren Rijn. Dit is een spoorlijn van Antwerpen (België) naar Mönchengladbach (Duitsland).

De bouw van de IJzeren Rijn is in 1869 gestart. In 1879 is de spoorlijn in gebruik genomen. In het begin reden er veel treinen op de IJzeren Rijn. Als gevolg van de afsluiting voor Duits spoorverkeer in 1914 en de hoge doorvoertarieven voor Belgische goederen na de Eerste Wereldoorlog nam het gebruik echter af.

Een deel van de spoorlijn is buiten gebruik, een groot deel wordt nog wel gebruikt voor vervoer van reizigers en goederen. Ter hoogte van het plangebied is de IJzeren Rijn buiten gebruik.

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

De bebouwing ten oosten van het plangebied, waar bedrijvigheid is toegestaan, is hier sowieso al sinds eind jaren '50 aanwezig. Ten noorden van het plangebied was in 1938 ook al bebouwing aanwezig. Deze bebouwing is gesloopt. Tussen 2011 en 2015 is hier nieuwe bebouwing opgericht, met een maatschappelijke functie.

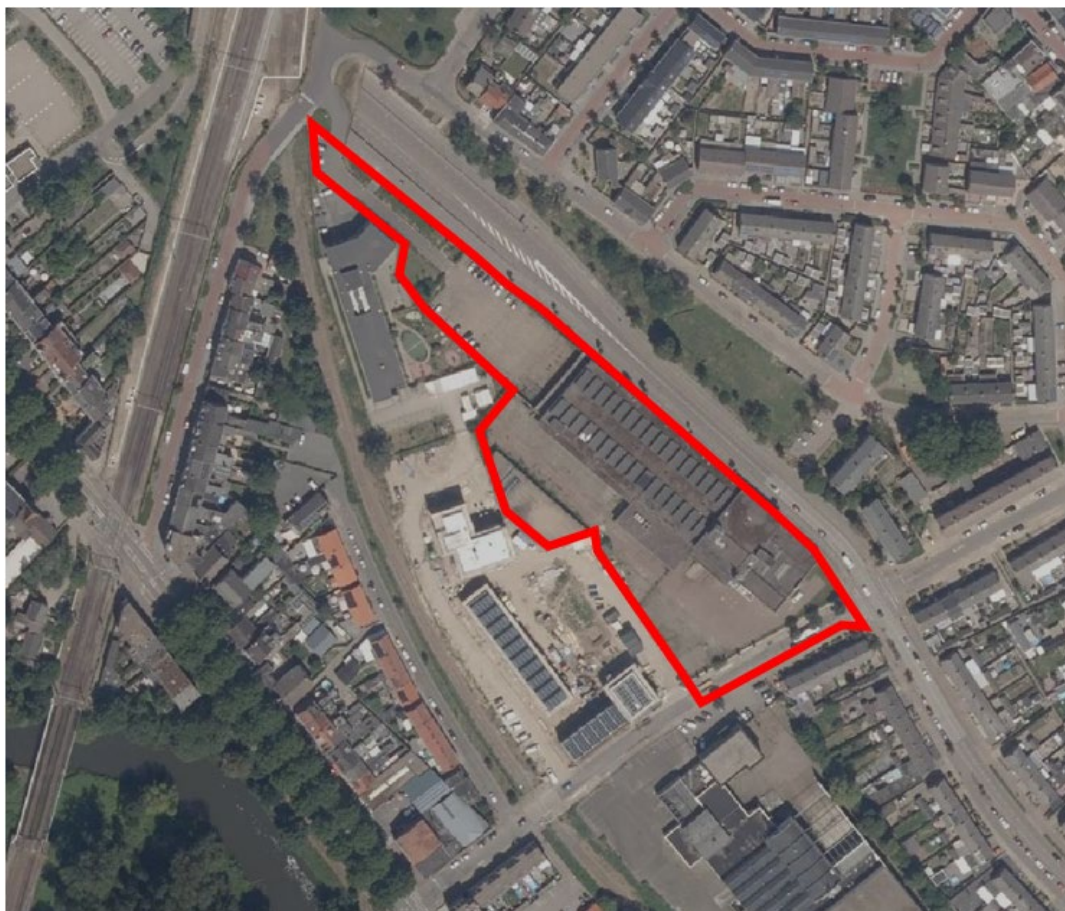


ZICHT VANAF DE PRINS BERNHARDSTRAAT RICHTING HET NOORDEN OP MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE
(LINKS OP FOTO) EN BEDRIJVGHEID (RECHTS OP FOTO)

2.2 Functionele structuur

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied van de stad Roermond. Op circa 150 meter afstand van het plangebied, stroomt de Roer. De direct aangrenzende percelen en de percelen aan de overkant van de Koninginnelaan zijn in gebruik voor wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Op wat grotere afstand kent het stedelijk gebied overwegend een woonbestemming. Op het terrein is op dit moment de oude bebouwing aanwezig. Deze bebouwing zal worden hergebruikt bij de voorgenomen ontwikkeling.

In de afbeelding hierna is de ligging van het plangebied binnen zijn omgeving aangegeven.



Ligging plangebied in stedelijk gebied Roermond

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Aan de Prins Bernhardstraat te Roermond op de hoek met de Koninginnelaan ligt de voormalige Eiermijn, een veilinghuis voor eieren. Het perceel is 11.439 m² groot. Op deze locatie mogen 58 woningen gerealiseerd worden. De voormalige mijn zal behouden blijven en transformeren naar woningen / appartementen. Deze woningen moeten geschikt zijn voor een diversiteit aan doelgroepen. De voormalige mijn heeft een stempel van ongeveer 4.300 m² en is geheel onderkelderd. Het souterrain kan aan de noordzijde toegankelijk gemaakt worden voor gemotoriseerd vervoer en biedt daardoor goede mogelijkheden om een groene woonomgeving te creëren. Daarnaast zijn in het souterrain kantoorfuncties gepland. Woningen worden in een parkachtige omgeving versnipperd in het groen gesitueerd en sluit aan op de naastgelegen ontwikkeling van de Woningbouwvereniging Wonen Zuid, Area M.

3.1 Ruimtelijke structuur / opzet

De locatie is gelegen nabij het centrum op een voormalig industrieterrein, dit industriële karakter mag niet teniet gaan maar moet terug komen in de woningen en zijn omgeving. Naast wonen is de locatie door de bereikbaarheid en bestaande structuur ook uitstekend geschikt voor een commerciële toevoeging. Daarom is een combinatie gezocht van verschillende disciplines / functies en woonvormen. Naast zelfstandige woningen kan een aantal van de woningen geschikt zijn voor mensen die begeleid wonen en werken nabij de woonplek. Door een ander aanbod te realiseren wordt ingespeeld op de veranderende woningmarkt en woonwens die de huidige en toekomstige woonvormen. Het aanbod voor traditionele gezinnen en gezinswoning zijn er in overvloed. In het plangebied wordt ook ingespeeld op een doelgroep die op zoek is naar een minder traditionele woning en woonomgeving.

In de afbeelding hierna is een voorstel voor de inrichting van het plangebied opgenomen. Deze inrichting is in nauw overleg met omwonenden en toekomstige bewoners tot stand gekomen. Ook is de inrichting besproken met de gemeente Roermond. Vervolgens is op basis hiervan dit bestemmingsplan gemaakt. Binnen de marges van de regels van dit bestemmingsplan kan de inrichting van het plangebied wijzigen. De inrichting zoals opgenomen in de afbeelding hierna dient als uitgangspunt.

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



INRICHTING EIERMIJN TERREIN (INDICATIEF) (MEI 2022)

Functionele indeling plangebied

Het initiatief bestaat uit de bouw van 58 woningen. De locatie kan worden ingedeeld in 6 deelgebieden. De vormgeving van de bebouwing sluit goed aan bij de reeds aanwezige bebouwing binnen het projectgebied en direct daarbuiten. De volgende vormen van wonen/werken zullen worden gerealiseerd:

- 16 loftwoningen;
- 4 patiowoningen;
- 30 appartementen in opbouw Eiermijn;
- 8 appartementen aan Prins Bernhardstraat;
- mogelijk aanvullend commerciële en maatschappelijke functies.

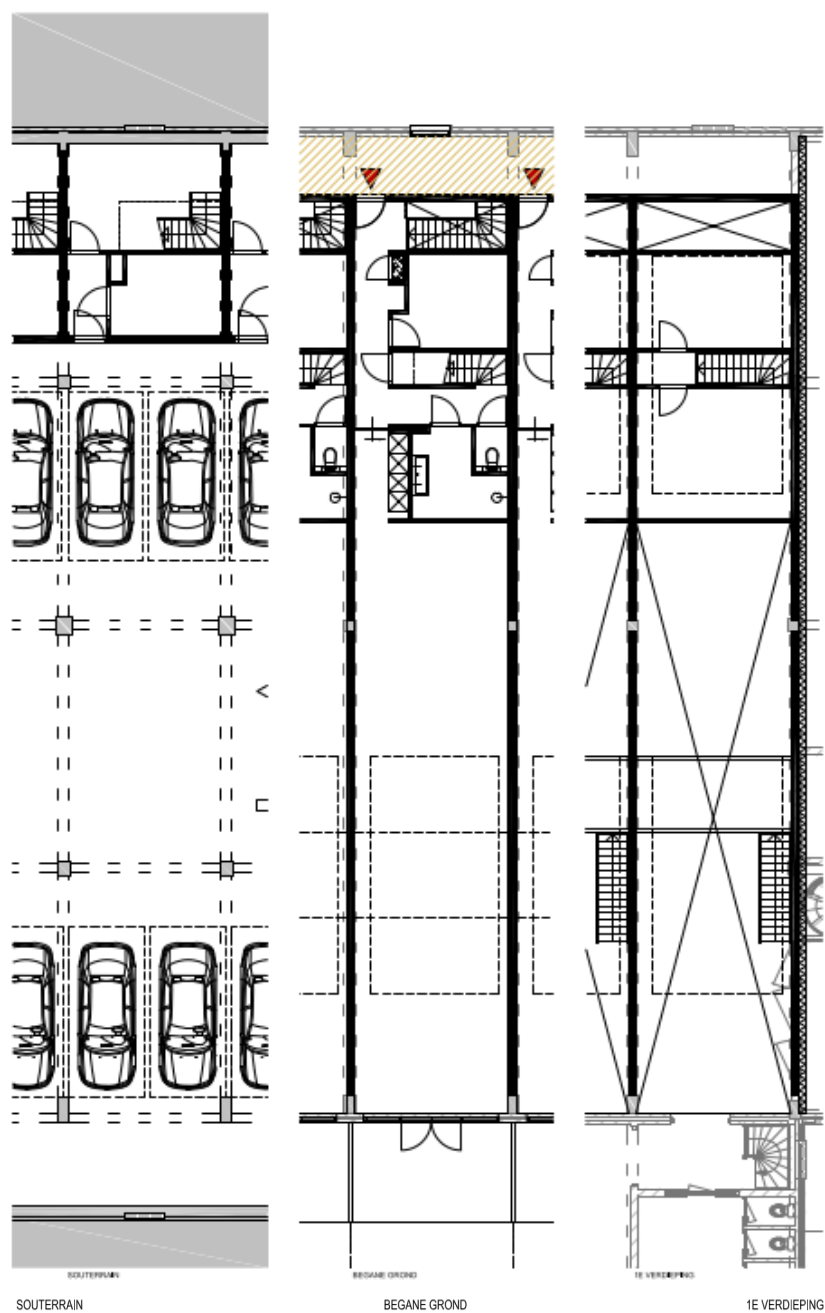
Daarnaast zal in het souterrain parkeerruimte, berging en opslagruimte gerealiseerd worden.



3D VOGELVLUCHT

Loftwoningen in de gebouw Eiermijn

In het oude Eiermijn-gebouw in het midden van het plangebied worden 16 loftwoningen voorzien met tuin/binnentuin van circa 214,3 m². De loftwoningen grenzen aan een groen park. In het souterrain zal worden voorzien in parkeerruimte waarbij 1,6 pp per woning aan de loftwoningen toegekend worden. De woningen worden ontsloten aan het binnengebied (hoofdentree) en aan de Koninginnelaan.



ONTWERPSCHETS LOFTWONINGEN

Appartementen in opbouw gebouw Eiermijn

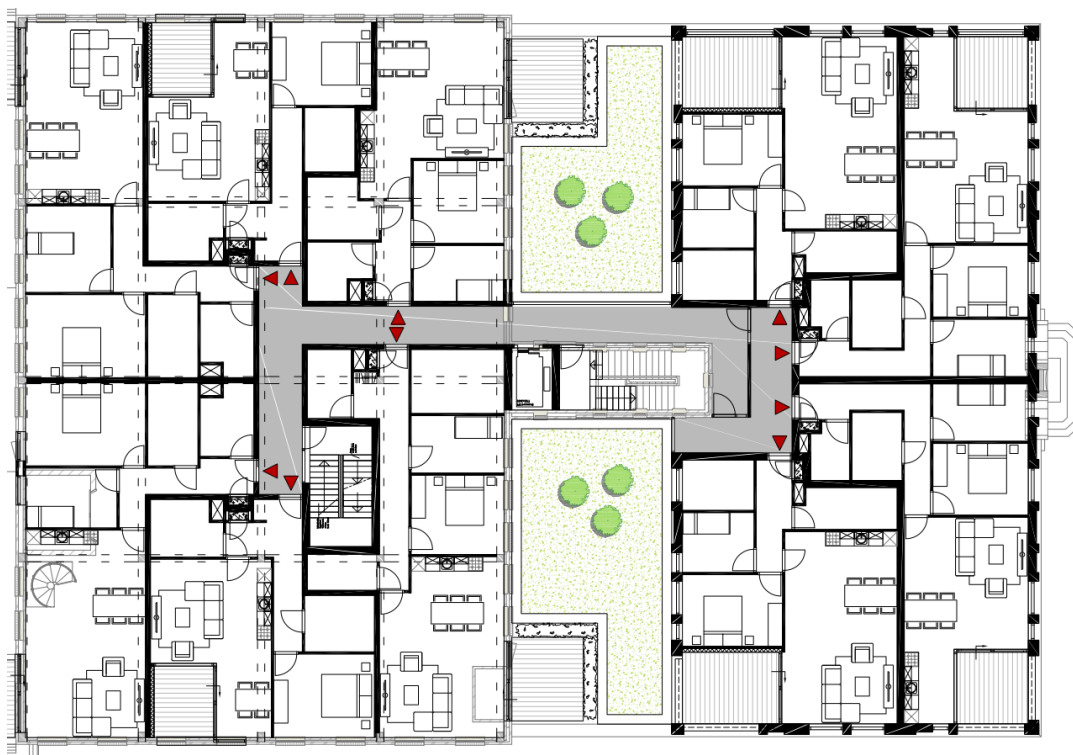
In en op het oude gebouw 'de Eiermijn' zullen twee opbouwen worden gerealiseerd, in respectievelijk 2 en 3 extra bouwlagen (zie onderstaande 3D-weergave). Met de opbouwen op de hoek Koninginnelaan / Prins Bernhardstraat wordt de mogelijkheid geschapen extra wooneenheden te realiseren en een prominent herkenningspunt te creëren voor de locatie.

In deze opbouwen worden in totaal 30 appartementen voorzien van minimaal 63,6 m² en maximaal 131,8 m², waarbij er per appartement rekening is gehouden met 1,3 parkeerplaatsen (conform de parkeernota Roermond 2021).



3D-WEERGAVEN VAN HET OUDE EIERMIJNGEBOUW INCLUSIEF OPBOUW

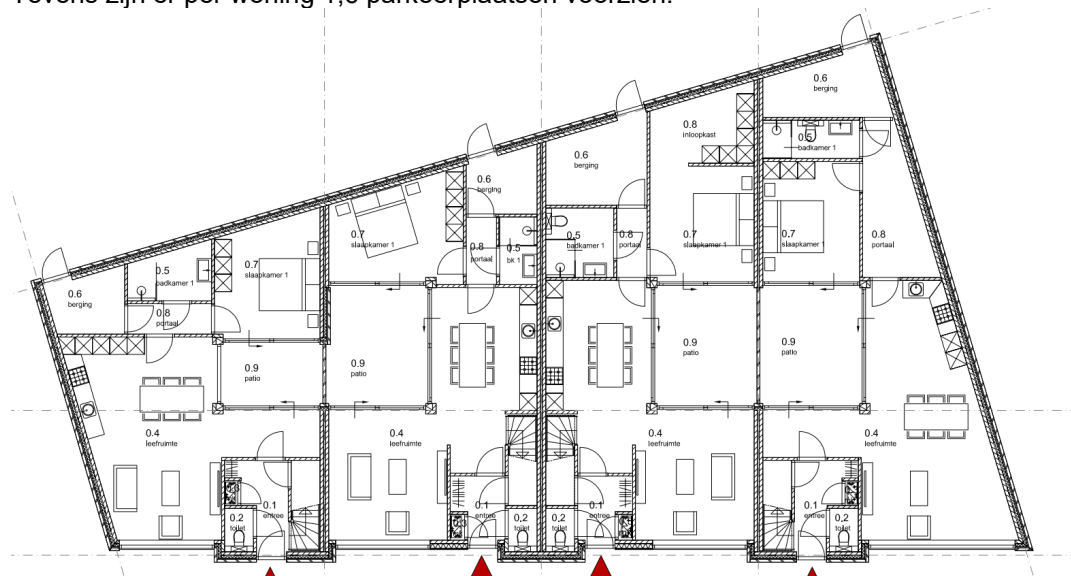
(GENOMEN VANAF KONINGINNELAAN EN PRINS BERNHARDSTRAAT



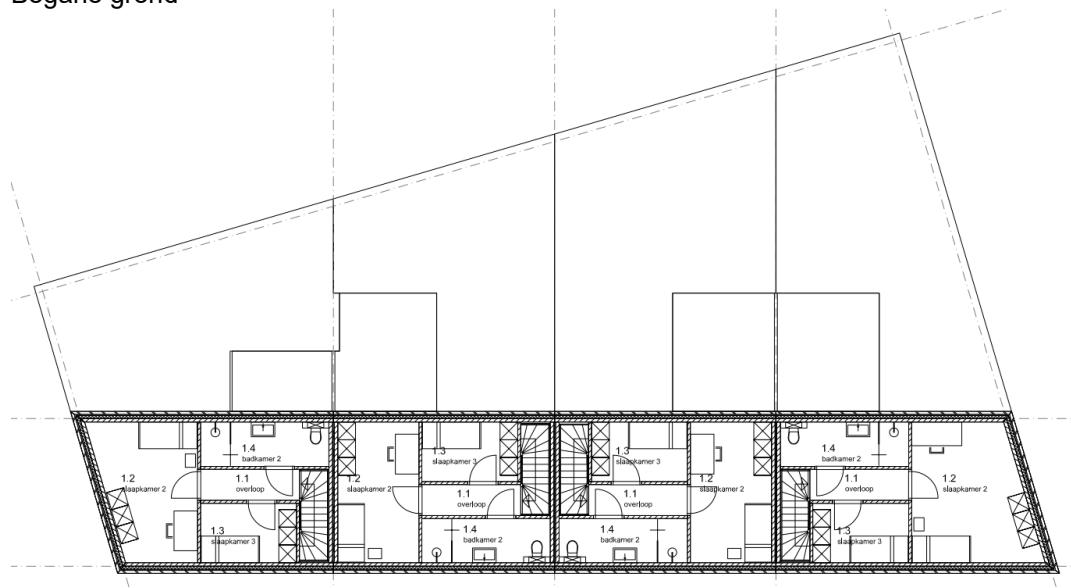
ONTWERPSCHETS APPARTEMENTEN OPBOUW

Patiowoningen

Aan de noordwestelijke zijde van het plangebied worden 4 patiowoningen voorzien. De patiowoningen hebben een gebruiksoppervlak van minimaal 109 m² en maximaal 129 m². Tevens zijn er per woning 1,6 parkeerplaatsen voorzien.



Begane grond

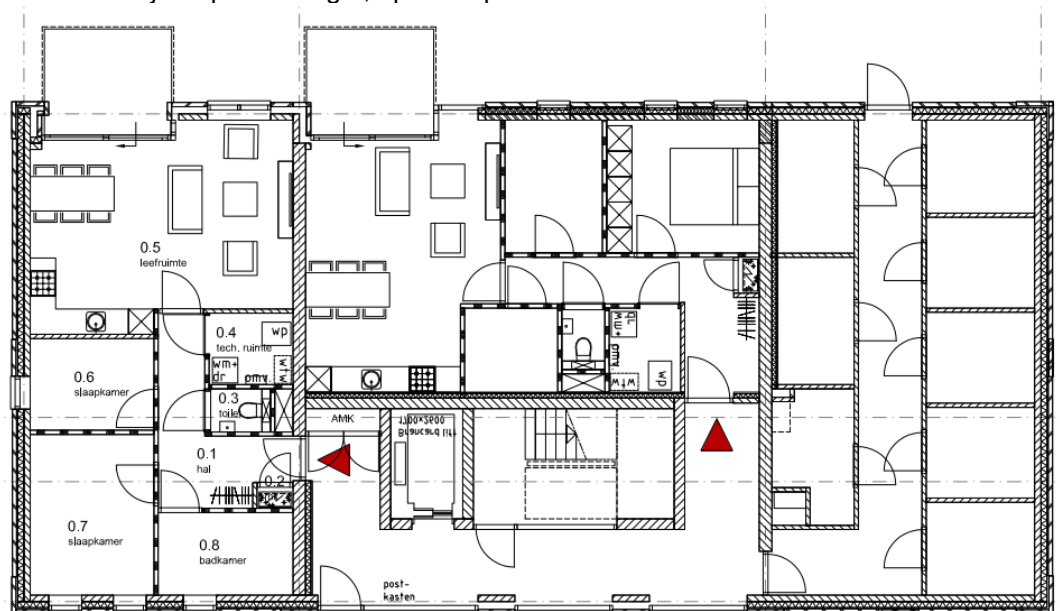


Eerste verdieping

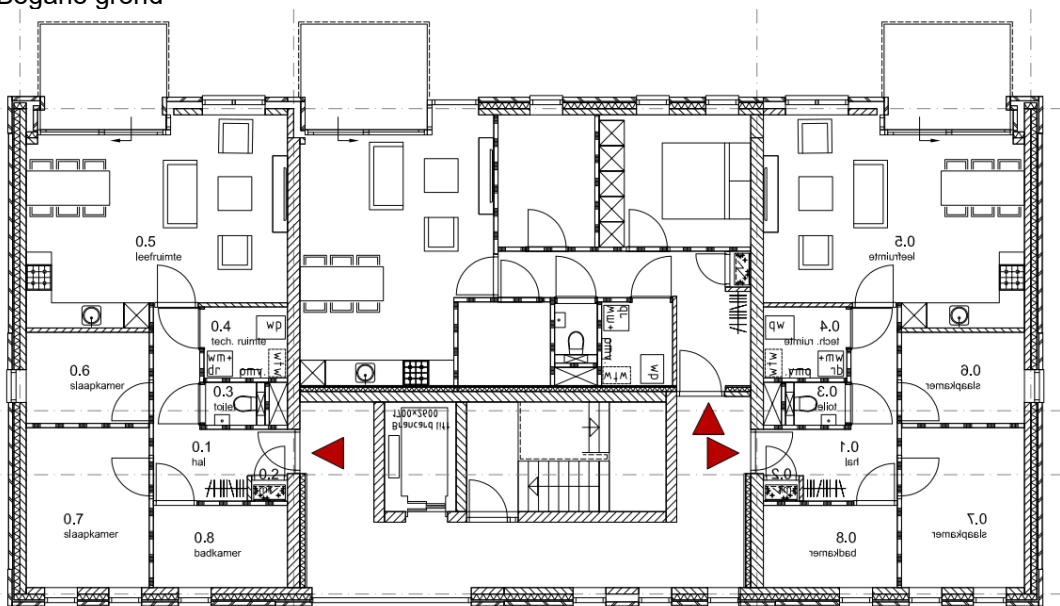
ONTWERPSCHETS PATIOWONINGEN

Appartementen Prins Bernhardstraat

Aan de zuidelijke zijde van het plangebied worden nog 8 appartementen voorzien. De appartementen hebben een gebruiksoppervlak van minimaal 66,8 m² en maximaal 76,3 m². Tevens zijn er per woning 1,3 parkeerplaatsen voorzien.



Begane grond

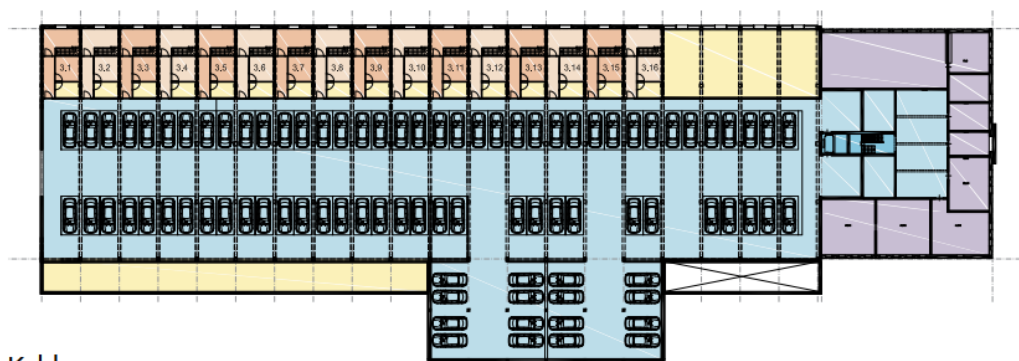


Eerste en tweede verdieping

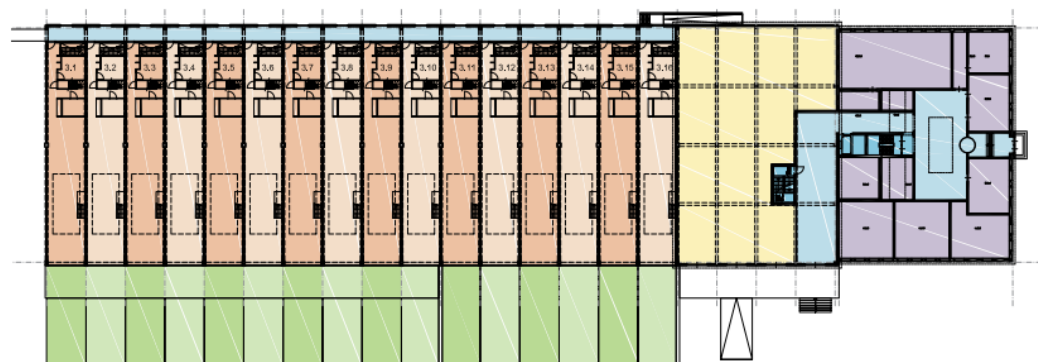
ONTWERPSCHETS APPARTEMENTEN

Maatschappelijk en commerciële functies in gebouw Eiermijn

Op de begane grond van het gebouw de Eiermijn zijn enkele ruimten aanwezig waar mogelijk maatschappelijke ruimten met ondergeschikte commerciële functies kunnen komen. In totaal gaat het om een oppervlak van circa 800 m². Omdat nog niet bekend is welke maatschappelijke functies hier een plek kunnen krijgen zijn deze in de regels niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar via een afwijkmogelijkheid. Hiermee kan in een later stadium worden bepaald welke maatschappelijke functie kan worden toegelaten, passend op de locatie en binnen de gemeentelijke behoefte.



Kelder



Begane grond

Ontsluiting en groene ruimte

Het plangebied zal, zoals in de huidige situatie ook het geval is, worden ontsloten via de noordzijde. Daarnaast wordt er een ontsluiting gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. Deze ontsluitingsweg zal aansluiten op de Prins Bernhardstraat. Ook wordt er een verbinding gerealiseerd tussen het bestaande Area M en het nieuwe Eiermijn terrein.

Er zal op meerdere plekken binnen het plangebied parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

In het souterrain van de oude Eiermijn worden parkeerplaatsen gerealiseerd die samen met de parkeerplaatsen in de openbare ruimte voldoen aan de eisen van de parkeernota van gemeente Roermond.

Binnen het plangebied blijft tevens voldoende groene ruimte beschikbaar.



3D WEERGAVE GROENE RUIMTE BINNEN HET PLANGEBIED

3.2 Functionele structuur

3.2.1 Wonen

Het plan voorziet in de bouw van 58 woningen. 20 van deze woningen zijn grondgebonden. De overige 38 woningen zijn appartementen.

3.2.2 Maatschappelijke / commerciële ruimtes.

Naast de nieuwe woningen worden in de kop van het gebouw op de begane grond via een afwijkingsmogelijkheid ook maatschappelijke en commerciële functies mogelijk gemaakt. Eventuele commerciële functies mogen alleen als ondergeschikte functie bij deze maatschappelijke (zorg)functie gevestigd worden. Zelfstandige commerciële functies kunnen ook alleen middels een afwijkingsprocedure worden gevestigd, waarbij een nader motivering van behoefte en pasbaarheid binnen het (gemeentelijk) beleid dient te worden gegeven.

3.2.3 Parkeren

Binnen het plangebied is naast de woningen een erftoegangsweg voorzien en worden parkeervoorzieningen aangelegd. Wat betreft het aantal parkeervoorzieningen is uitgegaan van de parkeernormen 2021, zoals de gemeente Roermond deze voor herontwikkelingslocaties hanteert. In onderstaande tabel is het aantal parkeerplaatsen per woonvorm inzichtelijk gemaakt.

Woonvorm	Aantal woningen	Aantal plaatsen per woning	Totaal aantal plaatsen nodig op basis van norm
Loftwoningen	16	1,6	25,6
Appartementen Eiermijn	30	1,3	39
Patiowoningen	4	1,6	6,4
Appartementen Prins Bernhardstraat	8	1,3	10,4
Totaal			81,4

Voor het plan worden in totaal 94 parkeerplaatsen gerealiseerd, verdeeld over het hele terrein:

- In het souterrain van het Eiermijn gebouw worden in totaal 74 plaatsen gerealiseerd.
- Daarnaast worden er in de openbare ruimte nog eens 20 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de compensatie voor Area M zijn 2 parkeerplaatsen geprojecteerd aansluitend aan de bestaande parkeerplaatsen. Voor de mogelijke maatschappelijke en ondergeschikte commerciële functies zijn 8 parkeerplaatsen voorzien. Deze zijn nu al gereserveerd in het Eiermijn gebouw. Er zijn daarmee 84 parkeerplaatsen beschikbaar voor de woonfunctie. Hiermee past het aantal benodigde parkeerplaatsen.

De precieze invulling van de maatschappelijke en ondergeschikte commerciële functies is nog niet bekend. Bij de invulling hiervan zal rekening gehouden worden met de beschikbare gereserveerde parkeerplaatsen. Bij de omgevingsvergunning zal getoetst worden of hieraan wordt voldaan.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJK BELEID

In de paragrafen hierna wordt het initiatief getoetst aan met name het ruimtelijke, integrale beleid, dat in het kader van de ontwikkeling relevant is.

Sectoraal beleid of sectorale toetsingskaders komen aan de orde in het kader van de analyses onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de verschillende omgevingsaspecten. Zie ook hoofdstuk 5 en de bijlagen bij deze toelichting.

4.1 Europees- en Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de SVIR. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- Beperken van klimaatverandering
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)

- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Relevantie voor het plan

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de nationale omgevingsvisie en draagt zorg voor een de uitbreiding van de woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Met de realisatie van verschillende woonvormen binnen één plangebied, wordt er gezorgd voor een menging van doelgroepen. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

4.1.2 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.

Efficiënt gebruik van de ondergrond.

- Verbeteren bereikbaarheid: Slim investeren, Innoveren en Instandhouden.
- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving.

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Relevantie voor het plan

Het voorliggende initiatief is in lijn met het SVIR en het plangebied is niet gelegen binnen de aanduidingen van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)

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

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

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

Daarbij hanteert de provincie een aantal Limburgse principes

- streven naar een inclusieve gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers en er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. Variatie in gebieden moet gekoesterd worden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukke stedelijke gebieden ontwikkeld
- Zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Inzetten op sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar volgende generaties (voorzorgsbeginsel).

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

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

Relevantie voor het plan

De realisatie van 58 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen zorgt voor een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Dergelijke ontwikkelingen dienen bij uitstek gerealiseerd te worden binnen het stedelijk gebied en het stedelijk centrumgebied. Als gevolg van de ontwikkeling vindt verder een kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving plaats door de sanering van de bedrijfslocatie. De reeds aanwezige en leegstaande bebouwing wordt hiervoor grotendeels hergebruikt en nieuw leven in geblazen. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening gewijzigd, vanwege de vaststelling van het POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Met de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt beoogd om de doorwerking van het provinciaal beleid naar gemeenten en andere partners te borgen. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In 2008 is het ruimtelijk orderingsrecht grondig gewijzigd, met name waar het de onderlinge verhoudingen tussen de drie overheidslagen gemeente, rijk en provincie betreft. Eén van de meest in het oog springende veranderingen was het wegvallen van de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen.

Met die goedkeuringsbevoegdheid kon de Provincie rechtstreeks invloed uitoefenen op de inhoud van bestemmingsplannen. Onder de huidige Wro is dat alleen nog mogelijk ten aanzien van die onderdelen van het ruimtelijk beleid, die in een zogenaamde ruimteverordening zijn ondergebracht. Dat betekent dat Provinciale Staten bewust moeten kiezen welke onderwerpen voor doorwerking via de verordening in aanmerking komen. In het hoofdstuk Ruimte (hoofdstuk 2) van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking richting burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is.

Analyse

De Omgevingsverordening stelt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6 , tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan dit artikel vindt plaats in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

Tevens is artikel 2.2.3 van toepassing. In het artikel 'Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen' wordt aangegeven dat bij een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) eerst de mogelijkheid bekeken dient te worden om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen. Voorliggend geval betreft een monumentaal pand waar een nieuwe functie in wordt ondergebracht. Er wordt daarmee voldaan aan dit artikel.

In artikel 2.4.2 'Wonen' is aangegeven dat een ruimtelijk plan dient aan te sluiten op de vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg. Voorliggend initiatief past binnen de planvoorraad die is opgesteld in de structuurvisie.

Relevantie voor het plan

De ontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie past binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014 en zorgt voor een passende aanvulling van de woningvoorraad.

4.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De vaststelling van de Omgevingsverordening Limburg is voor december 2021 voorzien.

Hoewel het ontwerp van 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.

Relevantie voor het plan

De ontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie past ligt binnen het stedelijk gebied. Daarbinnen zijn voor deze ontwikkeling geen relevante wijzigingen op de Omgevingsverordening Limburg 2014 voorzien. Voorliggende ontwikkeling is passend binnen de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie wonen midden-Limburg 2018 tot en met 2021

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg (hierna Structuurvisie 2014) geactualiseerd. Daartoe is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (2018) met ondersteuning van de Provincie Limburg. In de actualisatie (kortweg de Structuurvisie Wonen 2018) zijn de leermomenten van de Structuurvisie 2014 meegenomen. Er zijn concrete afspraken gemaakt voor de periode 2018 tot en met 2021 en deze structuurvisie geeft een doorkijk op de verwachte behoefte tot 2030.

De regio Midden-Limburg laat met de voorliggende actualisatie van de Structuurvisie 2014 zien, dat het regionaal samenwerken op het gebied van Wonen goed functioneert. Deze samenwerking heeft meerwaarde voor alle gemeenten.

Voor de komende periode heeft de regio haar ambities om te bouwen naar behoefte geactualiseerd om er voor te blijven zorgen dat de juiste kwaliteit woningen op de juiste plekken kunnen worden gebouwd. Deze actualisatie is, net zoals haar voorganger (de gezamenlijke structuurvisie uit 2014), een uitwerking van het POL2014 en bevat tevens een regionale reactie op het Provinciale rapport “Beweging op de woningmarkt”.

De Structuurvisie Wonen 2018 is uitvoeringsgericht en in de praktijk toepasbaar, inclusief toetsingskaders. Voorop blijft staan dat voorzienbaarheid gecreëerd wordt m.b.t. de benodigde reductie van de planvoorraad. Daarnaast ligt de focus op de realisatie van de (ver)bouwopgave en de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. De Structuurvisie Wonen 2018 bevat een gereedschapskist, het in te zetten instrumentarium om deze opgaven te bereiken.

Opgave Roermond

De gemeente Roermond heeft binnen Limburg een relatief grote woningbehoefte, welke direct wordt bepaald door de groei van het aantal huishoudens. In de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 wordt voor de afspraken uitgegaan van de woningbehoefteberekening uit 2013, welke per 1 januari 2018 een resterende woningbehoefte van 2.841 geeft. De planvoorraad per 1 januari 2019 is 2.965 woningen, een hoger aantal dan de kwantitatieve woningbehoefte. Het aantal van 2.965 bevindt zich echter wel binnen de afspraken uit de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021.

In het woningmarktonderzoek uit 2018, dat onderdeel uitmaakt van de vastgestelde Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 is een discrepantie-analyse opgenomen. In deze tabel is aangegeven hoe vraag en aanbod van bestaande woningen zich tot elkaar verhouden. De tabel geeft daarmee de theoretische tekorten en overschotten aan per type woning. De tabel geeft dus de richting aan waarin de markt zich beweegt. Uit de tabel komt naar voren dat er aanzienlijke tekorten bestaan aan appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen (in de huur sector). Voorliggend initiatief geeft invulling aan deze voorziene tekorten.

Relevantie voor het plan

Gelet op het voorgaande is de behoefte voor de woningen in plan Eiermijn aangetoond. In het stedelijk gebied Roermond (waar het plangebied deel van uit maakt) bestaat inclusief bestaande plancapaciteit per 1 januari 2021 en gerealiseerde woningen in de periode 2018-2020 een tekort aan appartementen met lift van ca. 80 (exclusief het plan Eiermijn). Daarmee is er ruimte voor de in het plan opgenomen 38 appartementen met lift.

Met betrekking tot de 16 in het plan opgenomen loftwoningen is geen directe toetsing aan de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2018-2021 en het onderliggende woningmarktonderzoek mogelijk. Uit het woningmarktonderzoek komt een relatief grote interesse in bijzondere woonvormen naar voren, zonder dat loftwoningen specifiek zijn onderzocht. Gezien echter het bijzondere karakter én de ruime mogelijkheden (waaronder de grootte en indeelbaarheid) zal een loftwoning naar verwachting voldoen aan specifieke wensen van woningzoekenden. Omdat er in dit segment weinig aanbod is zal medewerking aan dit (deel)plan een positieve bijdrage leveren aan het woningaanbod.

Het deelplan van 4 (levensloopbestendige) patiowoningen sluiten aan bij de behoefte aan (grondgebonden) 0-tredewoningen. In dat segment bestaat inclusief plancapaciteit per 1 januari 2021 (exclusief het plan Eiermijn) en gerealiseerde woningen in de periode 2018-2020 nog een tekort van ca. 200 in het stedelijk gebied Roermond (waar het plangebied deel van uit maakt).

De deelplannen passen daarmee binnen de structuurvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030

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

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

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

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

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

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

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

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

Relevantie voor het plan

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

4.4.2 Groenvisie Roermond 2016

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

De gemeente Roermond heeft veel stenige stedelijke omgevingen met wanden en daken die getransformeerd kunnen worden naar groen en ziet daar een mooie uitdaging.

Roermond heeft de ambitie om dé groene architectuurstad te worden. Om dit te bereiken worden in de Groenvisie kansen benoemd en inspirerende voorbeelden gegeven voor groene architectuur, waarbij de gemeente het voortouw neemt met strategische groenprojecten. De koppeling tussen groen en architectuur vraagt om een zorgvuldige afstemming, bouwkundig en communicatief. Elke situatie is anders en dat daagt uit tot verrassende en innovatieve oplossingen.

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

Relevantie voor het plan

Door het realiseren van een grote hoeveelheid parkeerplaatsen in de bestaand gebouwen kan het initiatief voorzien in een groene ruimte centraal in het plangebied, om zo een gezonde leefomgeving, een prettig woon- en verblijfsklimaat tot stand te brengen. Tijdens de planvorming is en wordt continue nadrukkelijk aandacht besteed aan de overgang van het openbare, groene gebied naar de tuinen bij de woningen.

4.4.3 Nota Parkeernormen 2021

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

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

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

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 de kern van Roermond worden drie zones onderscheiden:

- Centrum;
- Schil;
- Restant bebouwde kom.

Voor het plangebied gelden de normen uit de categorie 'schil'. De parkeernormen uit de parkeernota zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Zie ook paragraaf 3.2.3 waar wordt ingegaan op het aspect parkeren en het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Relevantie voor het plan

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

4.4.4 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt bestemmingsplan 'Roermondse Veld'. Dit bestemmingsplan is op 30 oktober 2014 vastgesteld en is geheel onherroepelijk in werking.

Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen en is de ter plaatse toegestane maatvoering aangeduid (bouw en goothoogte bedragen maximaal 14 meter). Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast is er een functieaanduiding geldig op het terrein van de oude Eiermijn 'detailhandel volumineus'.

Relevantie voor het plan

Het initiatief tot realisatie van 58 woningen past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling daarom juridisch-planologisch mogelijk.

4.4.5 Duurzaamheidsvisie

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

De duurzaamheidsvisie gaat in op een zestal thema's:

- Economie en ondernemerschap;
- ruimte, wonen en bouwen;
- verkeer en mobiliteit;
- grondstoffen en afval;
- milieu, energie en water;
- participatie en sociale duurzaamheid.

Doelstellingen op het gebied van 'wonen'

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

Relevantie voor het plan

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 58 woningen van verschillende omvang en voor verschillende doelgroepen. Alle woningen zullen duurzaam worden gerealiseerd. In voorliggend geval zullen de woningen voldoen aan de BENG normen. De woningen worden gasloos opgeleverd en zullen worden voorzien van zonnepanelen.

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.5.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
2. Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid en is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Hierna wordt het initiatief getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.5.2 Toetsing initiatief

Of er sprake is van een nieuwe 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. Voorliggend plan voorziet in maximaal 58 woningen. Gezien dit aantal woningen is het initiatief getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Hierbij is de volgende afweging gemaakt.

Er bestaat in de regio zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan de woningen waarin onderhavige ontwikkeling voorziet. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021 is aangegeven dat er in de toekomst een stijgende vraag naar huur appartementen en woningen zal ontstaan.

Daarnaast is er in voorliggend geval sprake van een inbreidingslocatie en transformatie van bestaande bebouwing binnen de gemeente Roermond.

Relevantie voor het plan

Het toevoegen van appartementen binnen het Eiermijn terrein past binnen de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 - 2021. Met het realiseren van een plan met zowel appartementen met lift als grondgebonden woningen, in de huur/koop sector, wordt hieraan invulling gegeven.

HOOFDSTUK 5 OMSCHRIJVING DEELASPECTEN

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Prins Bernhardstraat 40, Roermond' (26 augustus 2021, nr. 20.415-WRO.02). Het rapport is opgenomen als Bijlage 1.

Naast de rapportage van de haalbaarheidstoets zijn ook de onderliggende rapporten als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is als bijlage 10 het Verantwoordingsdocument groepsrisico opgenomen.

In de haalbaarheidstoets zijn de volgende omgevingsaspecten behandeld:

- Bodem, zie ook bijlagen 2 en 3;
- Wet geluidhinder, zie ook bijlage 4;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Wet Luchtkwaliteit;
- Wet natuurbescherming, zie ook bijlagen 5 en 6;
- Archeologie, zie ook bijlage 7;
- Watertoets;
- Externe veiligheid, zie bijlage 9;
- Geurhinder veehouderijen;
- Mer-beoordeling;
- overige aspecten.

Relevantie voor het plan

Uit de toetsing door Amitec BV van de hiervoor genoemde verschillende omgevings- en milieuaspecten, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn voor het realiseren van 58 woningen op het terrein van de voormalige Eiermijn.

In enkele rapportages wordt nog gesproken over 67 woningen, maar dit verandert de conclusies van de verschillende onderzoeken niet.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de ontwikkeling van het voormalige Eiermijn terrein in Roermond.

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

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

In paragraaf 6.3 wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2 Verbeelding

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

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

De gronden behorend tot onderhavig bestemmingsplan zijn op de verbeelding begrensd door de plangrens. De bestemming op de verbeelding is in de planregels aangevuld met bouw- en gebruiksregels.

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

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

6.3 Planregels

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

- a. Inleidende regels.
- b. Bestemmingsregels.
- c. Algemene regels.
- d. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen in woningen, groenvoorzieningen, wegen en straten. De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is rechtstreeks toegestaan.

Door de globale bestemming van de gronden zijn de gronden ook bestemd voor verschillende functies voor de inrichting van openbaar gebied, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn naast de woningen op de verdiepingen op de begane grond via een afwijkingsmogelijkheid ook commerciële en/of maatschappelijke functies toegestaan.

Voor de bebouwing geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken mogen worden gebouwd. Op de verbeelding is aangegeven waar gestapelde, aaneengebouwde en patiowoningen zijn toegestaan. Tevens zijn het maximale wooneenheden aangegeven. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn ook op de verbeelding aangegeven.

Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verkeersdoeleinden zoals wegen en parkeervoorzieningen. Daarnaast biedt deze bestemming de mogelijkheid tot aanleg van groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen. Tevens kunnen de gronden worden ingericht ten behoeve van speelvoorzieningen. Gebouwen zijn toegestaan ten behoeve van speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en nutsvoorzieningen.

Algemene regels.

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

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

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

Overgangs- en slotregels.

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 58 woningen in het gebied. Voor de realisatie van dit bouwplan is met de initiatiefnemer een realiseringsovereenkomst gesloten. Partijen hebben in deze overeenkomst afspraken gemaakt. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen aan de inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van nutsvoorzieningen en regels voor woningbouwcategorieën middels een exploitatieplan niet aan de orde.

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Omgevingsdialoog

Op 5 maart 2021 is door de initiatiefnemers een buurtparticipatie / omgevingsdialoog georganiseerd voor alle belanghebbende over de transformatie van de voormalige Eiermijn te Roermond. Doel van deze participatie was om de omwonenden op de hoogte te brengen van de gewenste ontwikkelingen.

De buurtparticipatie was door de corona pandemie anders vormgegeven. Een buurtparticipatie-invulformulier. Daarnaast was men nog tot en met 12 maart in de gelegenheid de initiatiefnemer van (extra) input te voorzien.

De resultaten van de omgevingsdialoog zijn opgenomen in bijlage 11.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het concept-ontwerpbestemmingsplan voor het Eiermijn terrein is in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan verschillende vooroverleginstanties. De Veiligheidsregio en Provincie Limburg hebben een reactie ingediend. De Provincie geeft aan dat het initiatief geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen vanuit de provinciale belangen. Wel is in de toelichting de paragraaf provinciaal beleid aangevuld. De reactie van de Veiligheidsregio is ook verwerkt.

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eiermijn' heeft van woensdag 8 december 2021 tot en met dinsdag 18 januari 2022 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 7 december 2021 in het Elektronisch Gemeentebblad. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze periode heeft eveneens het besluit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ter inzage gelegen. Dit voorjaar heeft daarnaast en het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarde Wgh ter inzage gelegen. Het besluit vaststelling hogere waarde Wgh is bij deze toelichting opgenomen als bijlage 8.

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is geen gebruik gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen.

Na gesprekken met belanghebbenden uit de directe omgeving en de gemeente is echter besloten dat de invulling van het noordelijk deel van het plan nog niet voldoende zeker is en daarom toch nog niet als directe bouwmogelijkheid in voorliggend bestemmingsplan op te nemen. Er heeft daarom een ambtshalve wijziging plaatsgevonden waarbij de 9 atelierwoningen uit het plan zijn gehaald. Er zijn nu 58 woningen opgenomen in dit bestemmingsplan. Uit de toelichting zijn de onderbouwende teksten over de atelierwoningen verwijderd en van de verbeelding is het bouwvlak met bijbehorende bouwaanduidingen verwijderd.

De bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken zijn niet aangepast, omdat er wel een woonbestemming is opgenomen op de locatie en omdat de conclusies van de onderzoeken niet wijzigen naar aanleiding van de verwijdering van het bouwvlak woningen uit het bestemmingsplan.

7.2.4 Vaststelling

Op 7 juli 2022 is het bestemmingsplan 'Eiermijn' gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN TOELICHTING

Bijlage 1	Haalbaarheidstoets
Bijlage 2	Bodem onderzoek
Bijlage 3	Bodem onderzoek addendum
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Onderzoek flora en fauna
Bijlage 6	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8	Besluit Hogere waarden
Bijlage 9	Externe veiligheid
Bijlage 10	Verantwoordingsdocument groepsrisico
Bijlage 11	Verslag omgevingsdialoog

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Eiermijn' met identificatienummer NL.IMRO.0957.BP00000314-VG01 van de gemeente Roermond.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan en/of uitbouw

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

1.4 aan huis verbonden beroep

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aaneengebouwde woning

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

1.8 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 bedrijf

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

1.12 begane grond

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

1.13 beperkt kwetsbaar object

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

1.14 bestaand

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

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag

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

1.18 bijgebouw

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

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 cultuurhistorische waarde

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

1.27 detailhandel

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

1.28 dienstverlening

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

1.29 dove gevel

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

1.30 eindwoning

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

1.31 evenement

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

1.32 gebouw

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

1.33 gestapelde woning

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

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 horeca

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

1.36 kantoor

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

1.37 kleine economie

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

1.38 maatschappelijke voorzieningen

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

1.39 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

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

1.40 nutsvoorzieningen

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

1.41 ondergeschikte detailhandel

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

1.42 ondergeschikte horeca

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

1.43 pand

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

1.44 patiowoning

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

1.45 peil

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

1.46 prostitutie

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

1.47 seksinrichting

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

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

al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 stedenbouwkundig beeld

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

1.49 twee- aan- een gebouwde woning

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

1.50 voorgevelrooilijn

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

1.51 vrijstaand bijgebouw

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

1.52 waterhuishouding

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

1.53 woning

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

1.54 woongebouw

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

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

2.2 de bedrijfsvloeroppervlakte

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 breedte van een zone langs een watergang

vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, 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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. kleinschalige evenementen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. overige bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de voor 'Groen' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de onder 3.1 genoemde doeleinden.

3.2.2 Gebouwen

Op of in de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de onder 4.1 genoemde doeleinden;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - erfafscheiding' de bestaande erfafscheiding worden gehandhaafd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1, en toestaan dat nieuwe bebouwing ten behoeve van nutsvoorzieningen worden opgericht, met dien verstande dat:

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

- b. verkeersvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de als 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de onder 5.1 genoemde functies worden gebouwd;

5.2.2 Gebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen ten hoogste het op de verbeelding weergegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - patio' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste de op de verbeelding weergegeven maat;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen ten hoogste het op de verbeelding weergegeven aantal;
- h. de volgens de NEN5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied mag aantoonbaar niet kleiner zijn dan het verschil tussen de ten hoogst berekende geluidsbelasting uit het geluidrapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, bouwplan Prins Bernhardstraat 40 te Roermond " met kenmerk 20.415-FB.wr-1A opgesteld door Amitec op 8 april 2020 en 33dB.
- i. de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte heeft volgens de NEN5077 een bepaalde karakteristieke geluidwering die maximaal 2 dB lager is dan karakteristiek geluidwering bedoeld in sublid g.
- j. Daar waar de maximaal te ontheffen waarde volgens het geluidrapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, bouwplan Prins Bernhardstraat 40 te Roermond " met kenmerk 20.415-FB.wr-1A opgesteld door Amitec op 8 april 2020 en 33dB wordt overschreden mogen geen geluidgevoelige ruimtes te worden geprojecteerd, dan wel dienen de gevels als 'dove gevel' uitgevoerd te worden.

5.2.3 Bijgebouwen

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

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarbij de hoogte maximaal 2,00 meter bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erfafscheiding' de bestaande constructie met de bestaande hoogte als erfafscheiding worden gehandhaafd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Kleine economie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.1 voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:

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

5.4.2 Maatschappelijke en commerciële functies

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 5.1 voor het vestigen van maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikte commerciële functies en/of voor het vestigen van zelfstandige commerciële functies, met dien verstande dat:

- a. de functies uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' op de begane grond en in het souterrain mogen worden gevestigd;
- b. de functies niet mogen afdoen aan een evenwichtige verdeling van maatschappelijke functies in de omgeving;
- c. de functies niet mogen leiden tot een dreigende onaanvaardbare aantasting van de leefbaarheid.
- d. de verkeersaantrekkende werking van de functies dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 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 alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

6.2 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 oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke zijn toegelaten krachtens de aan de gronden gegeven basisbestemming, mits:

- 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 verrichte van archeologisch vervolgonderzoek, of;
- c. de voorgenomen werkzaamheden plaatsvinden binnen de bebouwde kom, op een terrein dat kleiner is dan 1.000 m² en het terrein niet is gelegen binnen 50 m van een beschermd archeologisch monument, of;

- 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 m van een beschermd archeologisch monument.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 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, op een grotere diepte dan 40 cm, 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.

6.4.2 Uitzondering

Het onder 6.4.1 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.

6.4.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 6.4.1 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming (deels) komt te vervallen, indien als gevolg van archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.1.1 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.

8.1.2 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.

8.1.3 Heroprichting van gebouwen

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.1.1 en 8.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene afwijking

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

- a. het afwijken van de maatvoering (exclusief percentages) met ten hoogste 15%;
- b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes, telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 m en geen grotere oppervlakte dan 20 m² hebben;
- c. het oprichten van gebouwtjes ten dienste van de verkoop van kranten en tijdschriften, bloemen, ijs, frisdranken en straatconsumpties, voor zover deze bouwwerken geen grotere bouwhoogte dan 3,50 m en geen grotere oppervlakte dan 12 m² hebben;

- d. geringe afwijkingen, van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer dan 2 m bedraagt;
- e. het oprichten van zend; ontvangst; en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15 m voor privégebruik en niet meer dan 40 meter voor gemeenschappelijk gebruik;
- f. het oprichten van waterretentiebekkens, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud niet meer bedraagt dan 4000 m³;
 - 2. ingeval van ondergrondse bekken:
 - de bovenzijde van de bekken minimaal 0,50 meter onder het aangrenzende maaiveld blijft;
 - de putdeksels op maaiveldniveau gelegen zijn.
- g. evenementen voor zover de bestemming niet onevenredig wordt aangetast;

10.2 Voorwaarden

10.2.1 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 10.1 bedoelde bouwwerken, teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van deze bouwwerken ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

10.2.2 Geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden

De in artikel 10.1 genoemde vergunning mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene wijziging

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

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

Artikel 12 Algemene procedureregels

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

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

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

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

13.2 Parkeren

13.2.1 Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

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

13.2.2 Voorwaardelijke verplichting / specifieke gebruiksregel

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

1. 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;
2. 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.

13.2.3 Afwijken van het benodigd aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 13.2.1 en 13.2.2 bepaalde indien anderszins in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

13.3 Nadere eis

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

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTTREGEELS

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwen

14.1.1 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.

14.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 14.1.1 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 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.

14.2.2 Wijzigen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1, 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.

14.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.2, 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.

14.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 14.2.1 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 15 Slotregel

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

BIJLAGEN BIJ REGELS

Bijlage 1 Bedrijvenlijst kleine economie

Bedrijvenlijst kleine economie

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA ^A										
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 reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	-											
33	-	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	Meubelstofeerderijen 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		

