

ONDERZOEK - RUIMTELIJKE ORDENING - PLANOLOGISCH ADVIES

**Ruimtelijke motivering voor de fysieke leefomgeving
ten behoeve van een omgevingsvergunning
voor de realisering van 18 nieuwbouwwoningen
op perceel F 4109 Gebroeklaan - Lindelaan ong.
te Roermond
gemeente Roermond**

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)



Planstatus: Aanvraag omgevingsvergunning
Plannaam: Gebroeklaan – Lindelaan Roermond
Datum: 24 juni 2025
Opdrachtgever: Victor Adams Beheer BV

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie en toekomstige situatie	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Toetsing aan het omgevingsplan	12
3.1	Omgevingsplan (van rechtswege)	12
3.2	Procedure Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)	12
4	Kaders ruimtelijk beleid	14
4.1	Rijksbeleid en instructieregels	14
4.2	Toetsing provinciaal beleid	15
4.3	Toetsing regionaal beleid	18
4.4	Toetsing gemeentelijk beleid	19
5	Fysieke leefomgeving en milieu	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Milieuaspecten	22
5.3	M.e.r.- beoordeling	29
5.4	Omgevingsveiligheid	29
5.4	Water	31
5.5	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	34
5.6	Ecologie en stikstof	37
5.7	Verkeer en parkeren	41
5.8	Duurzaamheid en gezondheid	43
5.9	Openbare ruimte en ondergrond	44
5.10	Stedenbouw	44
6.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	45
6.1	Participatie	45
6.2	Vooroverleg	45
6.3	Economische uitvoerbaarheid	45
6.4	Procedure	46
7.	Conclusie Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)	47
8.	Bijlagen	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de realisering van 18 nieuwbouwwoningen op de locatie Gebroeklaan-Lindelaan ong. 6043 GP Roermond, in de gemeente Roermond, is een ruimtelijke motivering opgesteld ten behoeve van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) van het omgevingsplan. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning dient een afweging te worden gemaakt of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Het plan is een herontwikkeling van de voormalige Aldi-supermarkt die in 2004 door brand verwoest werd. De locatie heeft vanaf 2004 braak gelegen.

1.2 Ligging plangebied

Het initiatief is gesitueerd oostelijk van de binnenstad tussen de Bredeweg en Oranjelaan in de wijk Maasniel, buurt kern Maasniel. De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie op het perceel bekend als sectie F. nummer 4109 (circa 3.340 m²). De locatie wordt omringd door bebouwing met woningen, maatschappelijke voorzieningen, groen/water en infrastructuur.



Binnen het omgevingsplan zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om medewerking te verlenen aan het verzoek. Hierdoor is het doorlopen van een buitenplanse ruimtelijke procedure noodzakelijk. Het initiatief moet hierbij voldoen aan het principe van “een evenwichtige toedeling van functies aan locaties” volgens de Omgevingswet. Om dit te onderbouwen wordt deze motivering inclusief de benodigde onderzoeken aangeleverd.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het omgevingsplan en wordt de strijdigheid benoemd. In hoofdstuk 4 worden de relevante ruimtelijke kaders beschreven van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 5 wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling zijn op de omgeving. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke (participatie) en economische uitvoerbaarheid van het plan beoordeeld. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de conclusies beschreven. Hoofdstuk 8 bevat de verwijzing naar de bijlagen.

2 Huidige situatie en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Achtereenvolgens wordt ingegaan op de huidige planologische en feitelijke situatie op het perceel.

Planologische situatie

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Maasniel, dat van rechtswege onderdeel is van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Roermond. Binnen de bouwregels van de bestemming “Detailhandel” is het niet toegestaan om nieuwe woningen toe te voegen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 20 februari 2008 door de gemeenteraad van Roermond. Ter plaatse geldt tevens “Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio’s”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 juni 2020.

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet functioneren de bestemmingsplannen van de gemeente als “Omgevingsplan van rechtswege”. Binnen het omgevingsplan zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om medewerking te verlenen aan het verzoek, er is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op detailhandelsvlak, maar deze laat geen nieuwbouw toe en is niet bruikbaar. Hierdoor is het doorlopen van een buitenplanse ruimtelijke procedure noodzakelijk



Feitelijke situatie

Tot 1930 was de locatie in gebruik als landbouwgrond. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat op de locatie de volgende activiteiten hebben plaatsgevonden:

- 1930 - 1960 tricotagefabriek
- 1960 - 1980 destilleerderij/wijnhandel
- 1985 - 2004 Aldi supermarkt
- vanaf 2004 na brand braakliggend
- 2005 sloop van de supermarkt.

De woonfunctie overheerst in de omgeving. Daarnaast zijn er maatschappelijke voorzieningen aanwezig, zoals Verzorgingstehuis Roncalli en de Gilde-opleiding aan de Bredeweg. De locatie wordt als een inbreidingslocatie beschouwd binnen het stedelijk gebied van Roermond.



Plangebied-perceel sectie F nr. 4109 rood omlijnd



Zicht op perceel sectie F nr. 4109 vanaf Gebroeklaan



Zicht op perceel sectie F nr. 4109 vanaf Lindelaan

2.2 Toekomstige situatie

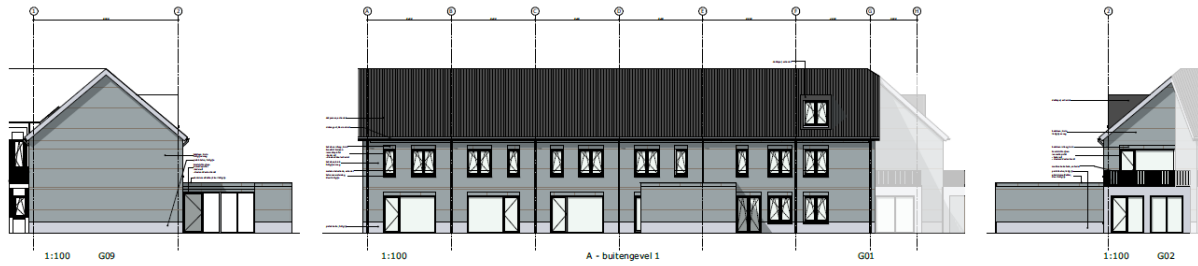
Na het bouwrijp maken van het perceel worden 18 nieuwe woningen gerealiseerd. De woningen hebben de volgende kenmerken volgens het definitieve ontwerp d.d. 22 mei 2025:

- tussen de bestaande woningen aan de Gebroeklaan nr. 48 - 56 bouw van 6 nieuwe grondgebonden woningen in 2-bouwlagen +kap met berging waarvan 2 levensloopbestendig (de buitenste 2);
- aan de Lindelaan 8 nieuwe grondgebonden woningen in 2 bouwlagen +kap en 4 beneden/boven woningen in 2-bouwlagen, waarvan 5 levensloopbestendig;
- het plan kent in totaal 7 levensloopbestendige woningen;
- de oppervlakte per woning varieert van circa 127 m² tot 190 m²;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 10,5 meter;
- het plan telt in totaal 33 parkeerplaatsen, waarvan 28 parkeerplaatsen op eigen terrein en 5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied (Gebroeklaan);
- de woningen zijn onderscheidend in relatie tot duurzaamheid door energie-neutrale investeringen in isolatie, zonnepanelen en warmtepomp;
- het betreft 6 koopwoningen in de vrije sector en 12 huurwoningen.

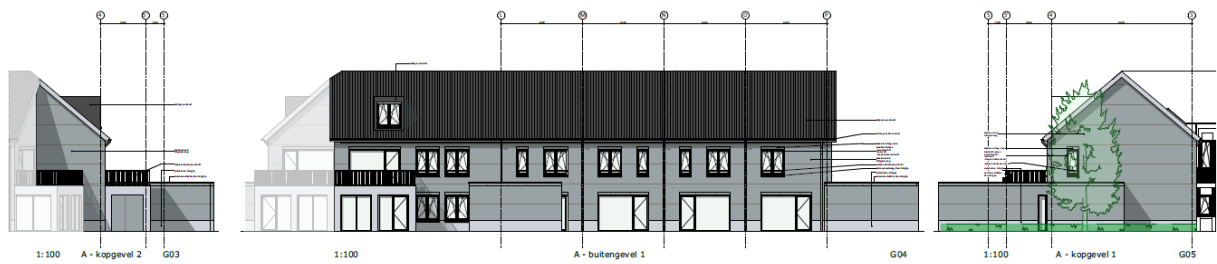
Onderstaand de gevelbeelden en plattegronden van Engelman Architecten te Roermond. Het plan is voorgelegd aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK). Het definitieve ontwerp d.d. 22 mei 2025 is ingesloten als **bijlage 1**.



Impressie voorgevel Gebroeklaan



Buitengevel Lindelaan



Buitengevel Lindelaan



Binnengevel Lindelaan



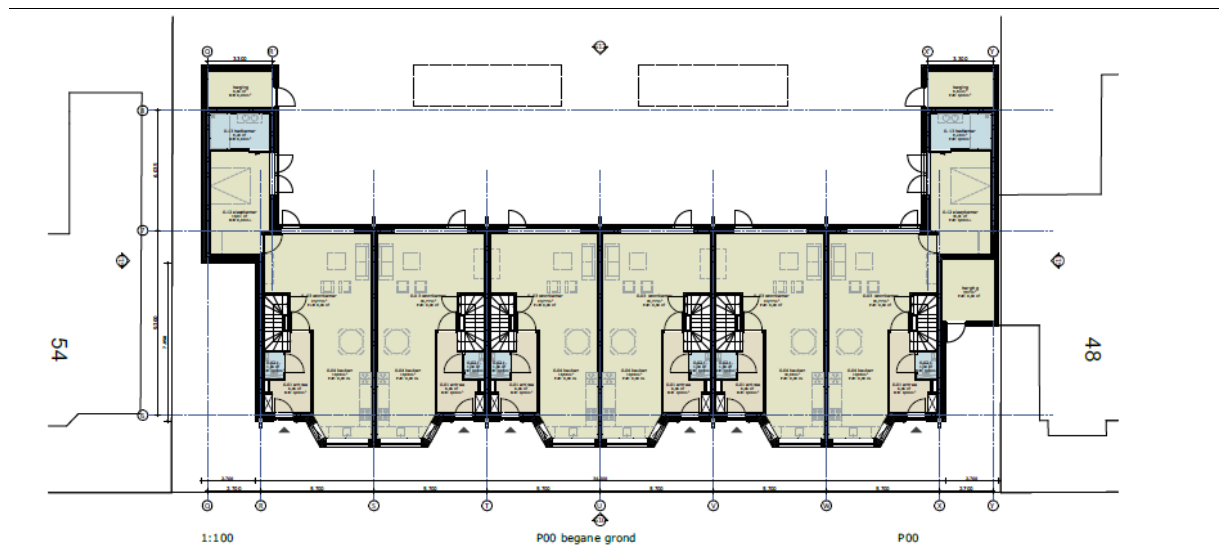
Impressie Lindelaan



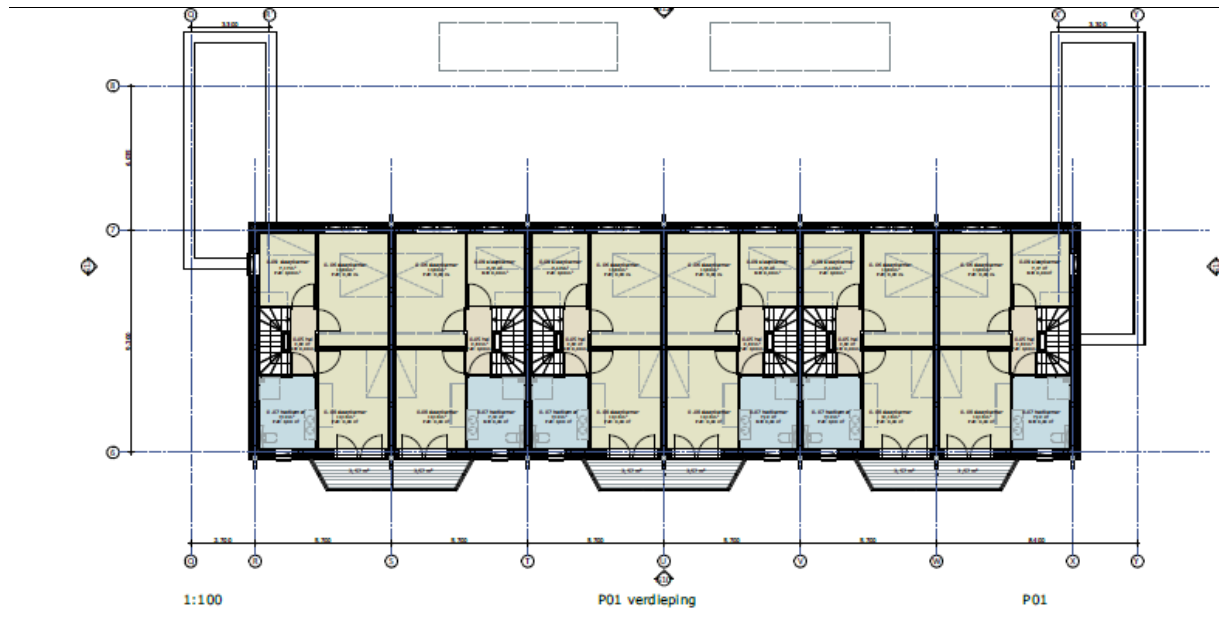
Begane grond Lindelaan



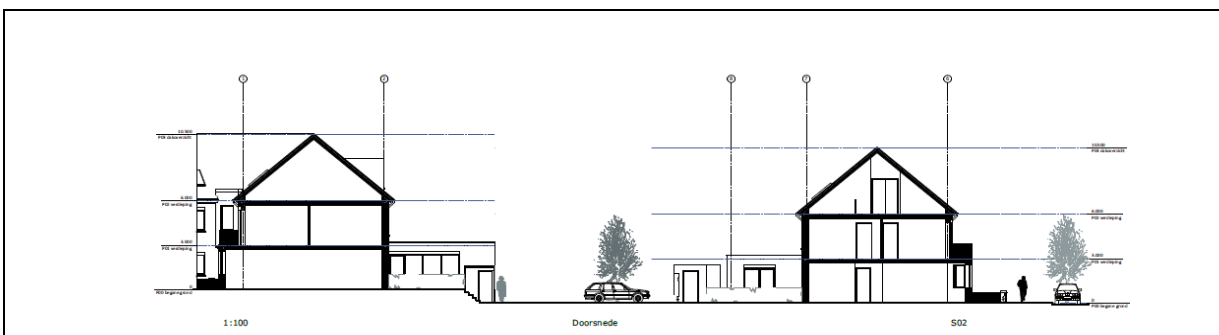
Verdieping Lindelaan



Begane grond Gebroeklaan



Verdieping Gebroeklaan



Doorsnede

Binnen het plan worden in totaal 7 levensloopbestendige woningen gerealiseerd.



Verdeling van de 7 levensloopbestendige woningen binnen het plan

De gemeente mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties” (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Dit betekent dat er sprake moet zijn van een balans tussen de verschillende functies binnen een gebied.

Hierbij moet in ieder geval aangetoond worden dat:

- a) Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- b) Het initiatief niet leidt tot een onevenredige aantasting van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- c) Het initiatief past binnen de ‘Omgevingsvisie Roermond’ en het geldende woonbeleid.
- d) Er overleg is geweest over dit initiatief met de omgeving.
- e) Er op eigen terrein wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2021 van de gemeente Roermond.
- f) Dat opvang en berging van hemelwater op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Het plan zal daarom worden getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Deze milieukundige aandachtspunten van het plan, waaronder bodem, geluid, luchtkwaliteit, etc. worden in hoofdstuk 4 verder gemotiveerd.

3 Toetsing aan het omgevingsplan

3.1 Omgevingsplan (van rechtswege)

Sinds de invoering van de omgevingswet op 1 januari 2024 functioneren de bestemmingsplannen van de gemeente van rechtswege als tijdelijk onderdeel van het Roermondse Omgevingsplan.

Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen zoals o.a. het bestemmingsplan (wanneer dit nog niet is omgezet naar een omgevingsplan) en de bruidsschat (voor zover nog niet verwerkt in het omgevingsplan).

De locatie is in het omgevingsplan van rechtswege bestemd als “Detailhandel” volgens artikel 9 in het vigerende bestemmingsplan “Maasniel”. In de regels van artikel 9 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

9.3 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Detailhandel DH te wijzigen in:

a. de bestemming Woondoeleinden W zoals vastgelegd in artikel 4 van deze voorschriften of

b. de bestemming Woongebouw WGB zoals vastgelegd in artikel 5

2. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 9.3.1 wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.

Van deze wijzigingsbevoegdheid kan in het voorliggend geval geen gebruik gemaakt worden, omdat hier geen nieuwbouw is toegestaan.

Binnen het omgevingsplan zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om medewerking te verlenen aan het verzoek. Hierdoor is het doorlopen van een buitenplanse ruimtelijke procedure noodzakelijk.

3.2 Procedure Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)

De gekozen procedure om het planvoornemen mogelijk te maken, betreft in dit geval een omgevingsvergunning ‘Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)’. Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is.

Uitgangspunt is dat het besluit op de aanvraag voor een BOPA-omgevingsvergunning wordt voorbereid met toepassing van de zogenoemde ‘reguliere procedure’ van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dat houdt kort gezegd in dat een beslissing wordt genomen op de aanvraag, waartegen bezwaar kan worden gemaakt. Deze beslissing op bezwaar is vervolgens vatbaar voor beroep en hoger beroep.

Het besluit op de aanvraag moet bij de reguliere procedure binnen acht weken (twaalf weken als instemming van een ander bestuursorgaan nodig is) na ontvangst van de aanvraag worden genomen, eventueel te verlengen met ten hoogste zes weken (art. 16.64 Omgevingswet). Daar komen 4 weken bij vanwege advies met instemming van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Het bindend advies van de gemeenteraad heeft geen verlenging van de beslistermijn tot gevolg.

Bij een volgende herziening van het omgevingsplan worden de activiteiten die mogelijk zijn gemaakt met omgevingsvergunningen opgenomen in het omgevingsplan. Dit betekent dus dat het initiatief, nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, wordt opgenomen in een volgende herziening van het omgevingsplan.

4 Kaders ruimtelijk beleid

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en de beleidsplannen van de gemeente Roermond.

4.1 Rijksbeleid en instructieregels

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voor een beoordeling van het plan is het noodzakelijk in te gaan op het Rijksbeleid (Nationale Omgevingsvisie). Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is per 11 januari 2020 in werking getreden. De beoogde ontwikkeling, de bouw van 18 woningen is niet in strijd met de 21 nationale belangen, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

In hoofdstuk 5 van het In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Voor de aanvraag zijn deze instructieregels niet allemaal relevant. In hoofdstuk 4 wordt daar waar nodig hierop ingegaan. De Ladder voor duurzame verstedelijking is tevens een instructieregel van het Bkl voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen vanaf 11 woningen. Een laddertoets is dan ook aan de orde voor het plan, omdat het aantal woningen 18 bedraagt.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, waardoor geen nationale belangen in het spel zijn zoals verwoord in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de 4 algemene maatregelen van bestuur (AmvB's) onder de Omgevingswet.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Het project voor de realisering van de 18 woningen dient op grond van de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 28 juni 2017 (uitspraak 201608869/1/R3) als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd te worden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een overzichtsuitspraak gedaan over de ladder voor duurzame verstedelijking. De uitspraak bevat de hoofdlijnen van de jurisprudentie van de Afdeling over de eisen waaraan een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voor woningbouw is het volgende bepaald:

“Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt”.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladder plichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling “nieuw” is. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 18 woningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn hier geen woningen toegestaan. Met de beoogde ontwikkeling worden 18 woningen toegevoegd. Het plan valt hiermee onder de definitie van “stedelijke ontwikkeling”. Het plan dient echter beschouwd te worden als een herontwikkeling binnen het stedelijk gebied, waarmee een verbetering voor de omgeving gerealiseerd zal worden na een lange periode van braakligging. Daarnaast sluit het plan aan bij het beleid zoals omschreven in de regionale woonvisie (zie paragraaf 4.3). Het plan past binnen de instructieregels van het Rijk.

De Ladder is wel van toepassing maar er wordt aan voldaan. Naast dat de ladderonderbouwing geen belemmering vormt, moet ook nog voldaan worden aan de “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”. Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet.

Nu de woningbouwontwikkeling op de locatie van een voormalige supermarkt voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.*

Conclusie

De locatie betreft een bestaand stedelijk gebied met een niet wijzigende wegenstructuur. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het realiseren van de 18 woningen.

4.2 Toetsing provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De Omgevingsvisie Limburg is een lange termijnvisie waarin voor de periode 2021 tot 2030 - 2050 aangegeven wordt hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en daarbij steeds de balans zoekt tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014).

De POVI is 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg en is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn.

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).

In de vastgestelde POVI is onderhavig plangebied gelegen in het hoofdtype “Bebouwd gebied”, categorie ‘Stedelijk gebied’ met het thema bedrijven, economie, infrastructuur, verstedelijking en wonen. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Dit betreft een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte

Het begrip ‘provinciaal belang’ is niet nader afgebakend in de Omgevingswet. Aan de hand van de volgende criteria wordt bepaald of er een provinciaal belang bestaat:

- er is sprake van de uitvoering van één of meerdere kerntaken van de Provincie;
- er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende/(boven)regionale problematiek;
- er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

Deze criteria gelden zowel afzonderlijk van elkaar als in combinatie. Alle woningbouwontwikkelingen worden door de Provincie als een provinciaal belang beschouwd. De voorliggende ontwikkeling is reeds opgenomen in de regionale programmering/planvoorraad in Midden-Limburg. Gelet op het voorstaande past de ontwikkeling binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de POVI.

Omgevingsverordening Limburg 2021 (OVL)

De OVL 2021 is vastgesteld op 16 december 2022 en is in werking getreden met de nieuwe omgevingswet op 1 januari 2024. De OVL vormt de vertaling van de ambities van de provincie, zoals verwoord in de Omgevingsvisie, naar regels en vervangt de OBVL van 2014.

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. In de paragraaf 4.1 Rijksbeleid is gemotiveerd dat er geen sprake is van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”.

Volgens de onderstaande kaart ligt het plangebied in het stedelijk gebied van Roermond in de regio Midden-Limburg.



Omgevingsverordening Limburg d.d. 25 mei 2021 met locatie in rode driehoek binnen het stedelijk gebied

De Omgevingsverordening Limburg bevat instructieregels in hoofdstuk 12.1 over 'nieuwe planvoorraad wonen'. Bij de realisatie van een of meerdere woningen heeft de Provincie advies- en instemmingsrecht op grond van het 'Besluit advies en instemming bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten Provincie Limburg'. Het plan moet in dat kader worden voorgelegd aan de Provincie.

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft volgens de Omgevingsverordening dat:

a. er rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;

Uit de provinciale omgevingsvisie Limburg is gebleken dat het plangebied in het stedelijk gebied ligt van Roermond op een herstructuringslocatie waar sprake is van inbreiding.

b. er sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;

Uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg (zie paragraaf 4.3) is gebleken dat er behoefte is aan dit type woningen in Roermond.

c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

De regionale afstemming heeft plaatsgevonden en het plan is akkoord.

d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

Er is een monitor voor het registreren van woningbouwplannen en het controleren van woningbouw realisaties: de Plancapaciteitsmonitor Limburg. Daarin zal of is het plan opgenomen.

e. de realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

De gestelde termijn is haalbaar voor het plan omdat de realisering in eind 2025 begin 2026 zal starten.

Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de bovengenoemde beleidskaders onder a t/m e van de provincie Limburg.

Er is voldaan aan de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OVL) door toevoeging van een type woning binnen het bestaand bebouwd gebied, waaraan behoefte is. Voorliggend planvoornemen is dan ook passend binnen de nieuwe omgevingsverordening Limburg.

4.3 Toetsing regionaal beleid

Voor het regionale beleid is de “Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025” relevant.

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben gezamenlijk de Structuurvisie Wonen 2018 tot en met 2021 geactualiseerd.

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (hierna Structuurvisie Wonen) is door de raad van de gemeente Roermond d.d. 6 juli 2022 vastgesteld. In deze Structuurvisie Wonen ligt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie moet zijn voor - en ruimte wordt gegeven aan - nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag. Deze Structuurvisie is een compacte actualisatie van de Structuurvisie Wonen 2018 op basis van de nieuwe prognoses (Etil 2021) en de daadwerkelijke realisaties.

Op 9 maart 2023 is door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, de Provincie Limburg, de Limburgse gemeenten, het Waterschap Limburg en de Limburgse Woningcorporaties, de Woondeal Limburg 2023 gesloten. Met als belangrijkste reden de (groeiende) behoefte aan betaalbare woningen kent de woondeal een eigen aanpak om te voldoen aan die behoefte van zowel woningen voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

Er is o.a. overeengekomen dat een bijdrage geleverd wordt aan de nationale versnellings-opgave door tot en met 2030 minimaal 26.550 woningen toe te voegen in Limburg. Daarbij is het streven naar een woningvoorraad van 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur.

Het plan zal bestaan uit 6 koopwoningen en 12 huurwoningen. Voor het plan is van de 2/3 norm betaalbaar afgeweken, gelet op de lange voorgeschiedenis van het plan met een periode van 20 jaar braakligging. Qua typologie past het plan met overwegend grondgebonden woningen in de geconstateerde behoefte, waarbij een substantieel deel wordt uitgevoerd als nultredewoning. Dit laatste past ook in de geconstateerde behoefte. Het bouwplan is daarbij in lijn met de behoeftevraag, zoals voortkomend uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. De realisatie van de 18 woningen is haalbaar op de gronden die in eigendom zijn bij de initiatiefnemer.

Geconcludeerd kan worden dat het plan kwantitatief en kwalitatief inpasbaar is binnen het regionale beleidskader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025. Het plan is regionaal afgestemd in het kader van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

4.4 Toetsing gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. Toekomstvisie Roermond 2030
2. Integrale Groenvisie gemeente Roermond 2025-2035
3. Nota Parkeernormen 2021
4. Omgevingsvisie Roermond
5. Bindend adviesrecht van de gemeenteraad voor bepaalde gevallen van een buitenplanse omgevingsrechtactiviteit”.

Ad. 1. Toekomstvisie Roermond 2030

Dit beleidsplan is vastgesteld in december 2016 en is een visie op hoofdlijnen rond strategische thema's die een samenhangend geheel vormen. Een van die thema's is een prachtige stad met mooie kernen en wijken, waarbij kwaliteitsverbetering van de gebouwde omgeving centraal staat.

Het plan dient beschouwd te worden als een herontwikkeling binnen het stedelijk gebied van Roermond, waarmee een verbetering voor de omgeving gerealiseerd zal worden na een lange periode van braakliggend.

Het plan voor de realisering van 18 woningen sluit aan bij de algemene uitgangspunten van de Toekomstvisie Roermond 2030, waaronder de marktvraag en verbetering van de leefomgeving.

Ad. 2. Integrale Groenvisie gemeente Roermond 2025-2035

Op 19 december 2024 heeft de gemeenteraad van Roermond de “Integrale Groenvisie gemeente Roermond 2025-2035” vastgesteld.

De gemeente Roermond staat voor een groot aantal opgaven. De woningbouwopgave, energietransitie, mobiliteitstransitie, klimaatverandering en het verlies van biodiversiteit zijn een aantal voorbeelden hiervan. Voor het werken aan deze opgaven is vaak (meer) ruimte nodig. Tegelijkertijd is de ruimte beperkt. Om efficiënt aan de opgaven te werken is het belangrijk om deze steeds meer in samenhang te beschouwen. Hiervoor is een integrale aanpak noodzakelijk. Groen kan een bijdrage leveren aan een aantal verschillende opgaves.

Roermond wil daarom de komende jaren meer aan groen gaan doen. De omschreven visie is het uitgangspunt van waaruit de gemeente de komende tien jaar beleid gaat voeren. De Integrale Groenvisie heeft als doel om uitvoering te geven aan de groene ambitie van de gemeente Roermond en de Omgevingsvisie.

Daarmee wordt bij veel plannen gekeken wat de gevolgen zijn voor de stad en zijn bewoners, onder meer als het gaat om het aanplanten van bomen en planten en aanleggen van groene stukjes grond. Zomers zorgt dat voor verlichting in de temperatuur, terwijl neerslag ook beter verwerkt kan worden als er meer groen is. Uit onderzoek blijkt ook dat mensen zich beter

Met een aantal basisprincipes worden op de hoofdlijnen aangegeven hoe de gemeente wil werken aan de belangen van klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. De basisprincipes zijn zowel intern als extern gericht. Daarbij wordt het belang van maatwerk onderstreept. De basisprincipes dienen telkens in samenhang beschouwd te worden. Met de herontwikkeling van een voormalig supermarktlocatie naar een woningbouwlocatie wordt op de locatie een aanzienlijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Binnen het plangebied zal door de realisatie van groenvoorzieningen in combinatie met parkeren invulling worden gegeven aan de ambities uit de Integrale Groenvisie Roermond 2025-2035.

Ad. 3 Nota Parkeernormen 2021

In oktober 2021 is 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 of bij verandering qua gebruik worden parkeernormen gehanteerd als norm voor het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen voor een gebouw of functie binnen een plangebied.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte/normen is afhankelijk van de locatie, het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoersbewijzen onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en de zone waarin de voorziening gelegen is. In de kern van Roermond worden vier zones onderscheiden:

1. Centrum.
2. Schil.
3. Restant bebouwde kom.
4. Overige kernen en buitengebied.

Voor het plan gelden de normen uit de categorie 'restant bebouwde kom'. In paragraaf 5.8 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren binnen het plangebied.

Ad. 4 Omgevingsvisie Roermond

De gemeenteraad van Roermond heeft op 12 oktober 2023 de Omgevingsvisie Roermond gewijzigd vastgesteld.

De visie bevat het beleid op hoofdlijnen voor de toekomst van de gemeente Roermond. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond en veilig leefklimaat. Voorafgaand aan het opstellen van de omgevingsvisie zijn verschillende beleidsnota's opgesteld, zoals de Economische visie, de Groenvisie en de Toekomstvisie. Deze visies zijn tot stand gekomen in samenwerking met de inwoners, ondernemers, verenigingen en organisaties van Roermond. Daardoor lag er voor deze omgevingsvisie een goede, gedragen beleidsmatige basis. Deze visie brengt deze verschillende beleidsvisies met elkaar in verband en zorgt voor een overkoepelend integraal afwegingskader voor nieuwe initiatieven.

Binnen de omgevingsvisie en de gemeentelijke grenzen zijn verschillende structuren en landschappen te onderscheiden. Hierdoor kan de gemeente verdeeld worden in drie gebieden met elk hun eigen kwaliteiten en opgaven. In deze visie heten die deelgebieden: Kleurrijk (de stad Roermond), Grensrijk (het oostelijke deel van de gemeente, inclusief de kern Swalmen) en Maasrijk (de Maas en de Maasplassen).

De omgevingsvisie geeft in eerste instantie richting aan de fysieke leefomgeving. Per gebied gelden doelstellingen of regels die van invloed zijn op een ingediend plan en dient de vraag beantwoord te worden of een initiatief bijdraagt aan een of meer gestelde opgaven uit de omgevingsvisie. Verder dient een plan te passen in een goede leefomgeving en moet het voldoen aan de basisnormen op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu. Tenslotte is voor de haalbaarheid van een plan overleg met de omgeving noodzakelijk.

Het voorliggende plan met 18 woningen wordt doorlopen volgens de bestaande wet- en regelgeving van de Omgevingswet met de reguliere procedure.

Ad. 5 Bindend adviesrecht van de gemeenteraad voor bepaalde gevallen van een "buitenplanse omgevingsrechtactiviteit".

Het plan voor de realisatie van 18 woningen aan de Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond is in strijd met het Omgevingsplan Roermond. De realisatie van een woonfunctie met nieuwbouw op deze locatie is niet passend in het Omgevingsplan. Medewerking kan worden verleend met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldende omgevingsplan met een ruimtelijke motivering, waarbij het ETFAL-principe het uitgangspunt vormt. In het kader van deze ETFAL dient voor de gevraagde ontwikkeling een ruimtelijke motivering te worden opgesteld. Bij de aanvraag zal deze ruimtelijke motivering bijgevoegd worden, waarbij een algehele belangenafweging zal plaatsvinden.

Het gaat hierbij om die buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, waarvan de gemeenteraad vooraf heeft vastgelegd hiervoor gebruik te willen maken van het adviesrecht. Dat is een verzwaard, bindend adviesrecht voor de gemeenteraad. Het college van B&W mag daar niet van afwijken.

Onder de Omgevingswet wijst de raad vooraf gevallen aan waarin haar advies vereist is. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit kan B&W hierdoor dus niet zelfstandig afdoen.

5 Fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de ontwikkeling rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Onderzocht is wat de gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen zijn op de omgeving.

Voor de gewenste situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, activiteiten/milieuzonering, geur en trilling);
- m.e.r.- beoordeling;
- omgevingsveiligheid;
- water;
- archeologie, cultuurhistorie en landschap;
- ecologie en stikstof;
- verkeer en parkeren;
- duurzaamheid en gezondheid
- openbare ruimte en ondergrond;
- stedenbouw.

5.2 Milieuaspecten

Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. In het kader van een omgevingsplan dient aangetoond te worden dat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem in het plangebied met een bodemgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn en geen onaanvaardbaar risico voor de gebruikers meebrengt. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Ter onderbouwing is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest uitgevoerd door Archimil BV in 2023. De onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie voor de componenten uit het standaardpakket als heterogeen verdacht en voor asbest als niet-verdacht beschouwd.

Het onderzoeksterrein betreft een braakliggend terrein dat begroeid is met gras. Aan de zuidwestzijde is een strook verhard met klinkers. De onderzoekslocatie is kadastraal bekend gemeente Roermond sectie F. nummer 4109 (circa 3.340 m²).

De rapportage is ingesloten als **bijlage 2** en bekend als “Verkennd bodemonderzoek en Verkennd onderzoek asbest, Gebroeklaan ong. te Roermond rapport C222687.006/PHE” rapportnummer 23268501J d.d. 9 januari 2023 met de volgende conclusies:



Luchtfoto onderzoekslocatie en omgeving

▪ Verkennd bodemonderzoek

Uit voorgaand onderzoek (MAH, 2009) volgt dat bij één boring (boring 13) een sterk verhoogd gehalte PAK is aangetoond. Op basis van de resultaten is destijds een contour bepaald van circa 250 m².

De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van de boringen 103 en 104 (westzijde) is sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PCB's. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van de boringen 101 en 105 (oostzijde) is licht verontreinigd met lood, PCB's en PAK's.

De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van het resterend terrein is licht verontreinigd is met kobalt, zink, PAK en/of PCB. Het grondwater is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.

▪ Verkennd onderzoek asbest

Uit de resultaten volgt dat op het maaiveld geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. In het materiaal uit de inspectiegaten (grove en fijne fractie) is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de boringen 103, 104 en boring 13 van het voorgaand onderzoek sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde en is er, conform de Circulaire Bodemsanering, aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. Geadviseerd wordt om middels enkele aanvullende analyses meer inzicht te verkrijgen in de omvang van de locatie.

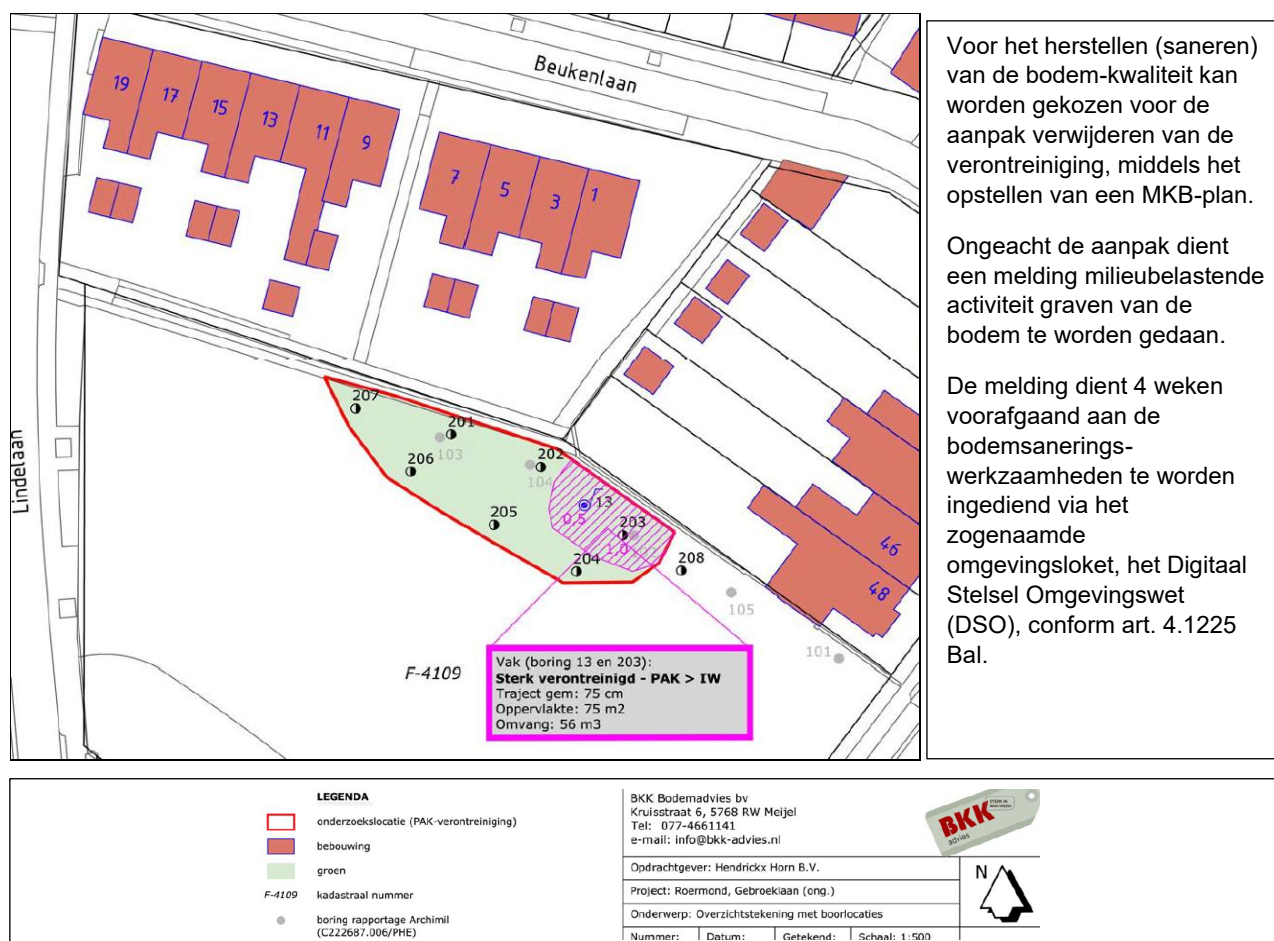
Voor het plangebied zijn aanvullend de onderstaande actuele documenten beschikbaar i.v.m. het aspect bodem:

- Nader onderzoek PAK-verontreiniging Gebroeklaan (ong.), BKK Bodemadvies bv, d.d. 13 maart 2025 zie **bijlage 3**

Naar aanleiding van de resultaten van het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest Gebroeklaan (ong.) te Roermond (rapport C222687.006/PHE, d.d. 9 januari 2023) heeft een nader bodemonderzoek plaatsgevonden binnen het noordoostelijk gedeelte van het perceel F-4109 aan de Gebroeklaan te Roermond.

Het nader onderzoek dient duidelijkheid te verschaffen in de omvang van de sterke bodemverontreinigingen met PAK in het kader van het toekomstig bouwplannen binnen de locatie.

Uit de onderzoeksresultaten wordt ingeschat dat de totale omvang van de sterke verontreinigingen met PAK wordt ingeschat op 56 m³ bij een oppervlakte van 75 m² en een verontreinigingsdiepte van gemiddeld 0,75 meter minus maaiveld. Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat er volgens het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) sprake is van een sterke bodemverontreiniging. Gezien de verkregen meetresultaten is een relatie met de visueel aangetroffen asfaltresten voor de hand liggend.



Bodemverontreiniging perceel F-4109 (bron: BKK Bodemadvies)

Daarnaast is de bovengrond licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie, PCB en PAK (vastgesteld in 2009 en 2023). In de ondergrond is in het verleden (2009) een lichte verontreiniging met kobalt aangetoond. Deze lichte verontreinigingen met zware metalen, PCB, minerale olie en/of PAK vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen graafwerkzaamheden in het kader van de herinrichting van het terrein.

▪ Melding saneringsplan

Vanaf 1 januari 2024 wordt een melding gedaan in het kader van de omgevingswet, een zogenaamd MKB-plan. In deze melding gedaan op 21 maart 2025 staan dezelfde zaken beschreven als in het saneringsplan, de werkzaamheden worden onveranderd uitgevoerd. De proceduretijd voor een MKB-plan is 4 weken. De sanering is op 25 april 2025 uitgevoerd en bekend als melding "Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit" met DSO-nummer 20250321 01564 000. De gemeente Roermond heeft op 12 juni 2025 ingestemd met de uitgevoerde sanering. Uit de evaluatie blijkt dat de PAK verontreiniging voldoende is gesaneerd.

Conclusie

Het plan voldoet voor het aspect bodem aan de instructieregels zoals in het Bkl opgenomen.

Geluid

In deze paragraaf worden de geluidwaarden beschreven en op welke wijze bij het project rekening is gehouden met het aspect geluid.

De regels over geluid in de Omgevingswet gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

De berekening vindt plaats voor de relevante locaties en wordt getoetst aan de eisen uit het Bkl en het gemeentelijk beleid. Bij een overschrijding van de standaardwaarde worden principemaatregelen geformuleerd. Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, of stuiten op stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren, wordt aangegeven voor welke woningen en bijbehorende gevels een hogere toelaatbare geluidbelasting moet worden aangevraagd. Tevens wordt de minimaal benodigde geluidwering van de gevel aangegeven.

Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Oranjelaan, Bredeweg, Gebroeklaan, Lindelaan en Beukenlaan. Het plangebied valt niet in de geluidzone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

Wegverkeerslawaaï

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï "Nieuwbouwwoningen Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond" is uitgevoerd door K+ Adviesgroep d.d. 16 april 2025 en bekend onder rapportnummer Rm250159aaA0.svvi_01 **zie bijlage 4** met de volgende conclusies:

- Voor de Gebroeklaan, Lindelaan en Beukenlaan bedraagt de etmaalintensiteit minder dan 1.000 motorvoertuigen, ook na de ophoging om tot 2035 te komen. Daarom zijn de Gebroeklaan, Lindelaan en Beukenlaan niet van akoestisch belang en verder niet beschouwd in dit onderzoek.
- De gemeentewegen Oranjelaan en Bredeweg zijn wel beschouwd waarbij de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden, in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden geen restricties opgelegd. De berekende waarde bedraagt maximaal 50dB.

- Nu de standaardwaarde in deze situatie niet wordt overschreden, hoeven de gecumuleerde geluidbelasting en het gezamenlijk geluid in het kader van het Bkl niet te worden bepaald.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan akoestisch niet belemmerd wordt vanwege wegverkeerslawaai vanuit de normstelling in het kader van het Bkl.

Geluidbelasting warmtepompen

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan het geluidniveau op de perceelgrens komend van buiten opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking. Deze eis is opgenomen in artikel 4.107, lid 2 van het Bbl. De geluidbelasting ten gevolge van de installaties mag op de perceelgrens en/of het eerste te openen deel van een aangrenzende woonfunctie maximaal 40 dB bedragen. De warmtepompen bevinden zich in de buitenbergingen van de woningen en 2x in de schoorstenen, waardoor er geen geluidseffecten optreden bij de bestaande woningen in de omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid sprake is van een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”.

Luchtkwaliteit

De rijksoverheid heeft omgevingswaarden opgesteld voor de bescherming van de kwaliteit van de buitenlucht en daarmee de gezondheid van mensen. Deze omgevingswaarden staan in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. Bij het toetsen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (zie hoofdstuk 3, Bal) moet de luchtkwaliteit beoordeeld worden.

Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging? Dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ te toetsen. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

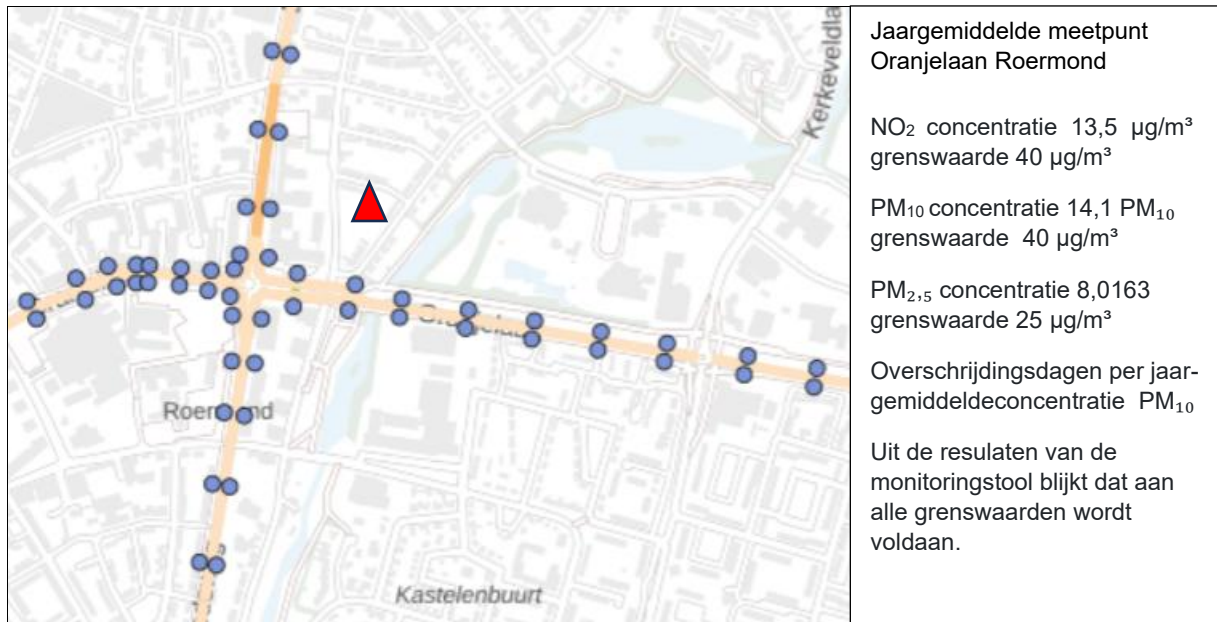
Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen “niet in betekenende mate” (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

De afkorting NIBM staat voor 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is.

Voor de bepaalde activiteiten geeft het Bkl in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Want de activiteit draagt dan per definitie NIBM bij aan de luchtverontreiniging. Bij woningen gaat het om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 18 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’.

Verder ligt het plan niet in de omgeving van zware industrie, agrarische bedrijven of autosnelwegen/en vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon-en leefklimaat dient derhalve alleen gekeken te worden naar de luchtverontreiniging van het verkeer op de wegen in de omgeving van het plangebied. Volgens de kaart “Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit” van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) van het Ministerie van VWS (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) liggen de jaargemiddelde ter plaatse van het wegvak Oranjelaan in de gemeente Roermond beneden alle grenswaarden.



Uitsnede plangebied op kaart monitoringstool RIVM april 2025

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect luchtkwaliteit sprake is van een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Activiteiten en milieuzonering

De nieuwe handreiking “Activiteiten en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG)” vervangt de veelgebruikte publicatie “Bedrijven en milieuzonering uit 2009”. De nieuwe handreiking ondersteunt de uitvoeringspraktijk bij keuzes over de toelaatbaarheid en inpassing van 'milieuhinderlijke activiteiten' (anders gedefinieerd dan milieubelastende activiteiten) onder de Omgevingswet.

De Omgevingswet hanteert als uitgangspunt dat een gemeente voor haar grondgebied de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vertaald naar in het omgevingsplan op te nemen milieuwaarden en regels. Deze milieuwaarden en regels gaan als standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan gelden voor de toegelaten milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten binnen de gemeente.

Met de gemeente Roermond is afgesproken om het voorliggende plan ten aanzien van milieuzonering te motiveren conform de ‘oude’ publicatie “Bedrijven en milieuzonering (2009)”, omdat op dit moment in Roermond (nog) niet actief gebruik gemaakt wordt van de nieuwe handreiking onder de Omgevingswet.

Voor de beoordeling wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes, namelijk “rustige woonwijk en rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. Het omgevingstype van de locatie voor de woningen is een gemengd gebied met een matige functiemenging zoals wonen, maatschappelijke voorzieningen en verkeer. De richtafstanden kunnen in een gemengd gebied met één afstandsstap verlaagd worden zonder dat dit ten koste van het woon- en leefklimaat.



Luchtfoto plangebied met afstand naar zwembad de Roerdomp

Volgens de oude systematiek van de milieuzonering kan het volgende gesteld worden voor het plan en de omgeving:

- In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, horeca en detailhandel die getoetst dienen te worden aan het aspect milieuzonering;
- Zwembad “De Roerdomp” met een niet overdekt buitenbad en Sporthal “Jo Gerris” aan de Achilleslaan 2 zijn sportinrichtingen op een afstand van circa 115 meter. Dit betreft respectievelijk een milieucategorie 4.1 inrichting en een 3.1 inrichting, waarbij de richtafstand 100 meter en 30 meter dient te zijn voor een gemengd gebied;
De afstand vanaf het plangebied naar het zwembad als inrichting bedraagt 115 meter;
De afstand vanaf het plangebied naar de buitenbaden van de Roerdomp bedraagt circa 200 meter;
- Zorgcentrum Roncalli aan de Oranjelaan 79 is als verpleeghuis een milieucategorie 2 inrichting met een richtafstand van 30 meter; voor een gemengd gebied kan de richtafstand verlaagd worden naar 10 meter; de afstand van de nieuwe woningen tot het Zorgcentrum bedraagt meer dan 30 meter.

Geconcludeerd kan worden dat de ligging van het plan/perceel met het oog op omliggende inrichtingen geen belemmering vormt. Anderzijds worden bestaande inrichtingen niet belemmerd in hun functioneren.

Geur

Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Bij de nieuwe woningen is een goed woon- en leefklimaat aanwezig, omdat er voor het aspect geur geen bedrijven en/of activiteiten aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied die een belemmering vormen. Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geur sprake is van een "Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties".

Trilling

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over trillingen veranderd. Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bij een vlakke weg en een rijsnelheid van 50 km/u op de Oranjelaan is het uitgesloten dat trillingen van wegverkeer tot hinder zullen leiden in het plangebied dat op ca. 100 meter afstand gelegen is van de Oranjelaan.

Geconcludeerd kan worden dat bij de nieuwe woningen het aspect trilling niet relevant is.

5.3 M.e.r.- beoordeling

In deze paragraaf wordt aangegeven of een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings-plichtig is. Daarbij wordt in ieder geval verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit).

In een project-m.e.r.-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een m.e.r. en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

Deze onderbouwing ziet op de realisatie van 18 woningen. Er is voor de activiteit geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. De ontwikkeling heeft een beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen het stedelijk gebied van Roermond in een overwegend woongebied. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving.

Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.4 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf worden risicobronnen en kwetsbare gebouwen beschreven en op welke wijze bij het project rekening is gehouden met het aspect omgevingsveiligheid. De te bouwen woningen worden aangemerkt als kwetsbare gebouwen.

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl).

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Bij de inwerkingtreding van het Basisnet zijn de maximale risicoafstanden voor het Basisnet bepaald en vastgelegd in de Regeling basisnet, als plafonds. Het Bkl verwijst voor het Basisnet naar de Omgevingsregeling. En de Omgevingsregeling verwijst naar de tabellen in de bijlagen I, II en III bij de Regeling basisnet. Hier staan de maximale risicoafstanden (ook genoemd: basisnetafstanden) voor het Basisnet. Binnen die afstanden gelden ruimtelijke beperkingen.

De plaatsgebonden risicocontour van één op de miljoen per jaar (10^{-6}) wordt gebruikt als basis voor de veilige afstand tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en andere activiteiten. De plaatsgebonden risicocontour (PR-10-6) van de spoorlijn Roermond-Weert reikt niet tot het plangebied.

Groepsrisico (GR)

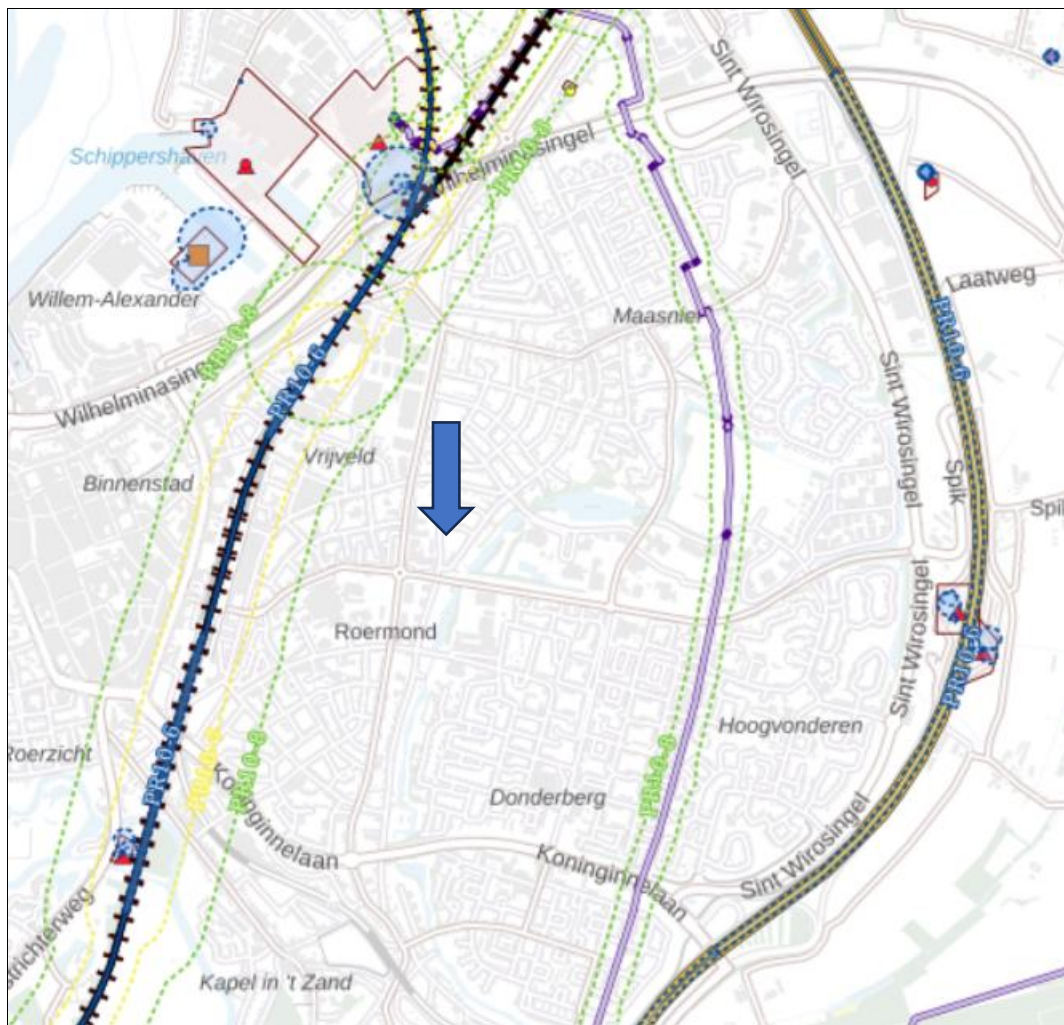
Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk.

Het plangebied is niet gelegen in aandachtsgebieden zoals een brand-aandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied daarbij is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl, hieruit is het volgende gebleken:

- binnen als nabij het plangebied bevinden geen inrichtingen (bedrijven) die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren;
- binnen als nabij het plangebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving;
- in of in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen;
- gelet op het feit dat de locatie niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen is gelegen hoeft de Veiligheidsregio niet te adviseren.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat de locatie niet binnen een brand- en/of explosieaandachtsgebied van een milieubelastende activiteit met externe veiligheidsrisico's ligt.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid Atlas leefomgeving met plangebied blauwe pijl

Conclusie

Voor het aspect omgevingsbeleid is sprake van een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”.

5.4 Water

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen door weging van het waterbelang. Water is onderdeel van die fysieke leefomgeving en wordt dus ook in de Omgevingswet gereguleerd.

Het begrip ‘weging van het waterbelang’ (voorheen de watertoets) houdt voor de relatie tussen water en ruimte in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De gemeente moet daarom de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het inschatten van de gevolgen voor het watersysteem.

De gemeente is verplicht om deze waterbelangen mee te nemen in de regels die zij in het omgevingsplan voor de fysieke leefomgeving opneemt. Dit is een instructieregel Rijk: zie artikel 5.37 Besluit kwaliteit leefomgeving, Bkl.

De weging van het waterbelang geldt ook voor het afwijken van een omgevingsplan bij een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de waterbelangen moet meewegen. En ook hier moet de gemeente overleggen met de waterbeheerder.

Waterschap Limburg en gemeente Roermond

Voor het waterschap is de legger, samen met de waterschapsverordening, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een (digitale) kaart. De projectlocatie is niet gelegen binnen de grenzen van waterwegen, oppervlaktewater, beken, waterkeringen, buffers, etc.

Op grond van artikel 2.5 Omgevingswet is het waterschap verplicht om een Waterschapsverordening vast te stellen. Het algemeen bestuur van Waterschap Limburg heeft op 7 juli 2021 de Waterschapsverordening Waterschap Limburg en de onderhoudsregeling Waterschap Limburg vastgesteld.

Het beleid van het waterschap en de gemeente Roermond is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. De gemeente Roermond heeft een Water- en Rioleringsplan Roermond 2025 - 2029 opgesteld, waarin het beleid ten aanzien van vuil-, grond- en hemelwater is vastgelegd. Dit is grotendeels overeenkomstig met het beleid van het Waterschap.

In het kader van de waterhuishouding dient nagegaan te worden hoe met regenwater en afvalwater wordt omgegaan in het plangebied. Het waterschap Limburg en de gemeente Roermond eisen een scheiding van beide waterstromen. Voor het regenwater is het principe: vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.

Er zijn geen directe waterbelangen, zoals primair water in of nabij het plangebied en er vindt geen lozing of diepte-infiltratie plaats. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. De planontwikkeling heeft gezien de bestaande situatie weinig impact op het bestaand watersysteem.

Door Aeres Milieu BV is een weging van het waterbelang opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond. Het rapport AM25198 d.d. 19 mei 2025 is ingesloten als **bijlage 5**, waarbij het bestaand watersysteem ter plaatse als volgt wordt beschreven:

- Het plangebied is aflopend in oostelijke richting (22,7 m +NAP west en 22,0 m +NAP oost);
- De westelijk gelegen Lindelaan kent ter hoogte van het plangebied een maaiveldhoogte van ca. 22,9 m +NAP.
- De bodemopbouw betreft een fijnzandige, siltige, lichte zavel.
- Binnen het plangebied worden er grondwaterstanden verwacht van tussen 19,0 tot 19,7 m. Derhalve wordt nabij de Lindelaan een bouwpeil geadviseerd op ca. 23,2 m +NAP en nabij de Gebroeklaan een bouwpeil van ca. 22,2 m +NAP; Met dit hoogteverschil dient rekening gehouden te worden met de terreininvulling +NAP; Dit komt overeen met een ontwateringsdiepte van ca. 2,3 tot 3,0 m-mv.
- Ten oosten van het plangebied, op een afstand van ca. 65 meter, ligt de Maasnielderbeek.

Aan de basisprincipes van het waterbeleid van gemeente en waterschap kan worden voldaan door rekening te houden met de volgende planuitgangspunten:

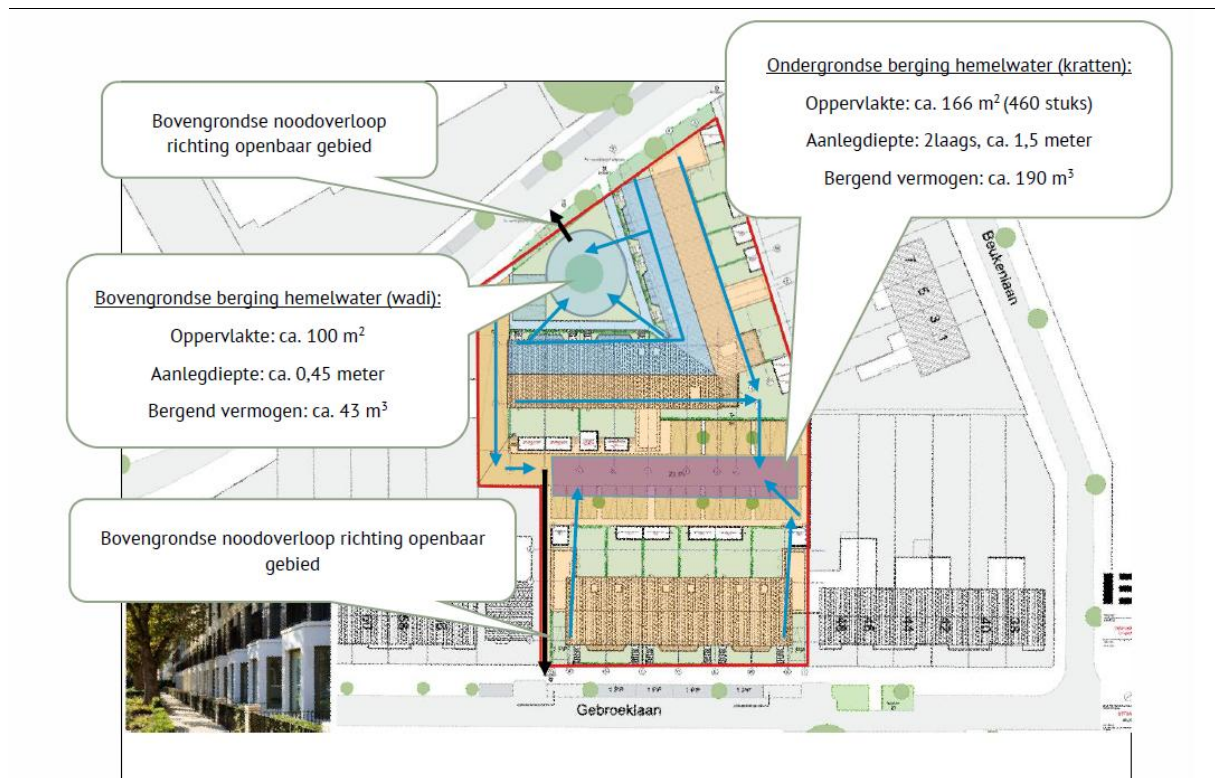
- Bij de nieuwbouw wordt op eigen perceel een geheel gescheiden stelsel aangelegd. Door de woningbouw zal de vuilwaterhoeveelheid ca. 0,6 m³/u bedragen. Voor een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterstelsel dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Roermond.

- In totaal bedraagt de benodigde berging 100 mm/m³ op basis van de totale verharding 232 m³ volgens onderstaande tabel.

Type oppervlak	Huidige Situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)	Benodigde berging 100 mm (m ³)
Dak ca.	0	Gebouw: 1.262 Buitenberging: 143	126,2 14,3
Overig verhard ca.	250	Parkeervakken: 332 (166 als halfverhard) Rijbaan: 380 Overig: 200	33,2 (of 16,6 als halfverhard) 38 20
Totaal	250	2.317 (+ 2.067)	232

Bron: Aeres Milieu rapport AM25198 d.d.19 mei 2025

- Door het planvoornemen zal de totale verharding toenemen. Hierdoor is er vanuit het beleid van het waterschap en gemeente een hemelwatercompensatieplicht. Conform het beleid dient bij nieuwbouw 100 mm hemelwater per m² per 24 uur geborgen worden, waarvan 80 liter per m² in 2 uur verwerkt wordt.
- Binnen de planlocatie is het gezien de terreinglooiing en verwachte GHG op 2,2 m-mv een ondergrondse voorziening inpasbaar. Om de totale waterbergingsopgave te kunnen bergen middels kratten zijn in totaal 566 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van circa 408 m². Rekening houdend met de verwachte grondwaterstanden tot 19,7 m +NAP kunnen kratten 3-laags gestapeld worden.
- Onder het toekomstig parkeerterrein is voldoende ruimte beschikbaar om deze kratten in te passen. Hierbij dienen de kratten boven de GHG aangelegd te worden. Aanvullend kan ter plaatse halfverharding toegepast worden.
- Op onderstaande afbeelding is een voorstel van een mogelijke inpassing van de benodigde hemelwaterberging weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met het toekomstig hoogteverschil. Hemelwater van de toekomstige tuinverharding dient lokaal verwerkt te worden in de eigen tuin.
- Het geborgen hemelwater kan naar verwachting ter plaatse slechts beperkt infiltreren. Bij de definitieve keuze voor een voorziening is voorafgaand aan de realisatie een infiltratie onderzoek geadviseerd ter bepaling van de leegloop (horizontaal).



Bron: Aeres Milieu rapport AM25198 d.d.19 mei 2025

Door de aanleg van een gescheiden stelsel op eigen terrein, de aanleg van de benodigde hemelwaterberging voor de verhardingstoename op eigen terrein, en het voldoen aan de overige aandachtspunten en randvoorwaarden vindt de ontwikkeling klimaatadaptief plaats en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten.

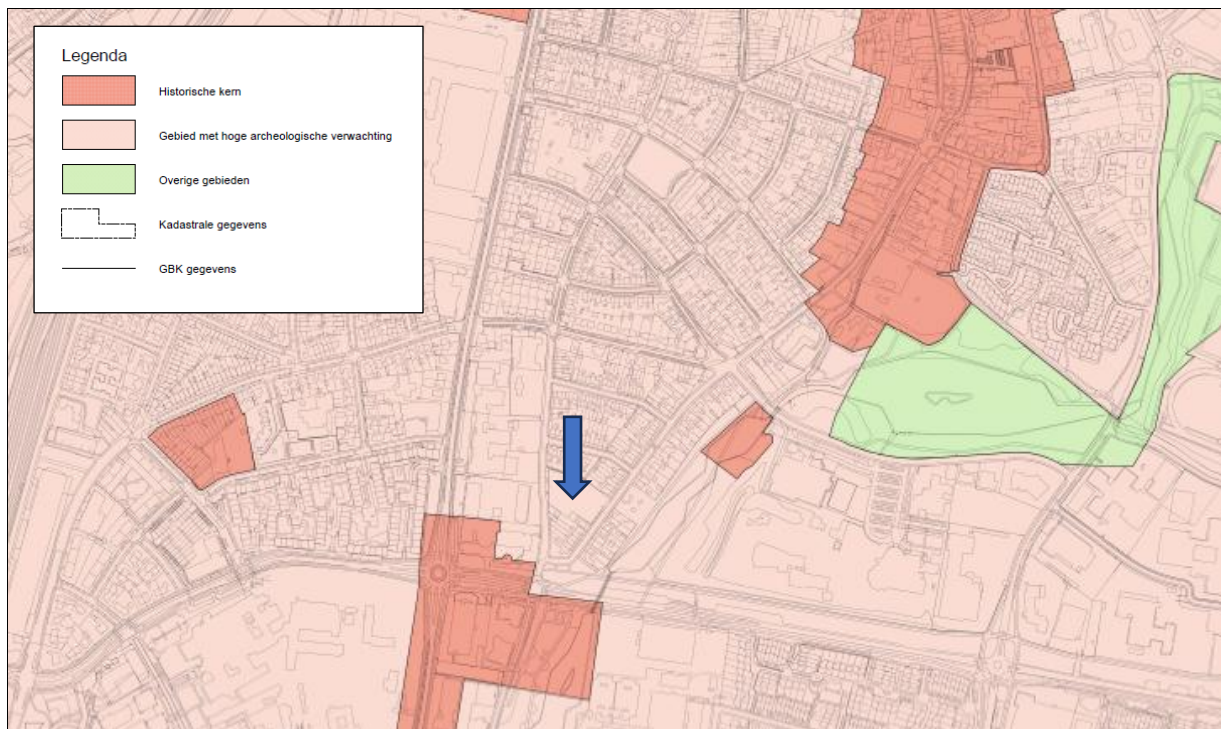
Geconcludeerd kan worden dat bij het onderhavige plan voor het aspect water sprake is van een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”.

5.5 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Archeologie

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming archeologische monumenten een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen.

Het Roermondse beleid inzake archeologie is vastgelegd in de Erfgoedverordening 2023. Het beleid is gebaseerd op Nota Archeologie 2011. Volgens de beleidskaart Archeologie (kaart 13 d.d. 11 juli 2011) van de gemeente Roermond ligt de locatie in een gebied met een hoge archeologisch verwachting. Een archeologisch onderzoek is in deze gebieden verplicht.



Uitsnede beleidskaart Archeologie Roermond met plangebied blauwe pijl

In opdracht van Buro Waalbrug heeft Transect b.v. in mei 2018 een archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend veldonderzoek (IVO), verkennende fase uitgevoerd voor het plangebied tussen de Lindelaan en de Gebroeklaan in Roermond.

Aanleiding voor dat onderzoek was de toen al voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Bij de voorgenomen ingrepen zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Uit het archeologische onderzoek is gebleken dat het plangebied in een beekdal is gelegen, als onderdeel van de Maasnielderbeek. In dit beekdal is gedurende de tweede helft van de 20^e eeuw een pand gerealiseerd, dat recent gesloopt is. Tijdens de bouw of de sloop van dit pand is de ondergrond in het plangebied dusdanig geroerd geraakt dat het archeologisch relevante niveau in het plangebied volledige verstoord is geraakt, tot dieptes van zeker 25-100 cm -Mv. Dat dit een recent verstoringspakket betreft is aangetoond aan de hand van modern flessenglas, plastic, recent oranje puin en ijzerdraad. De verwachting op het aantreffen van archeologische waarden voor het gehele plangebied kan daarom worden vastgesteld als zijnde een lage verwachting.

Voor het plangebied is destijds vastgesteld dat sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden. De voorgenomen ingrepen in het plangebied, de bouw van een aantal woningen en de aanleg van bijbehorende groenvoorzieningen en benodigd straatwerk, zullen naar verwachting niet zorgen voor een verstoring van archeologische waarden in het plangebied.

Vanuit het oogpunt van archeologie wordt daarom geadviseerd om de werkzaamheden doorgang te laten vinden zonder noodzaak tot aanvullend archeologisch onderzoek. Mochten er tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient de initiatiefnemer en de uitvoerder van de werkzaamheden bij dezen op de wettelijke plicht om dergelijke zaken direct te melden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Roermond.

Conclusie

Hiermee vormt het aspect archeologie geen planologische belemmering voor het plan en is vanuit het oogpunt van archeologische belangen sprake van een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties”.

Cultuurhistorie

Het plan is gesitueerd oostelijk van de binnenstad tussen de Bredeweg en Oranjelaan in de wijk Maasniel, buurt kern Maasniel. Binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan bevinden zich geen panden die zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Ook zijn er geen (rijks)monumenten aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen bezwaren voor de beoogde ontwikkeling. Er is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie sprake van een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties”.

Landschap

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling van de Omgevingswet (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit geeft aan dat bijvoorbeeld cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap belangrijk zijn.

Het project is gesitueerd in het stedelijk gebied van Roermond en wordt aangemerkt als bebouwd gebied. Het plangebied ligt buiten het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Volgens de provinciale natuurkaarten komen in het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. Het project is gelegen in de bebouwde kom van Roermond.

Met de herontwikkeling van de voormalige supermarktlocatie naar een woningbouwlocatie wordt op locatie een aanzienlijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Binnen het plangebied zal door de realisatie van groenvoorzieningen in combinatie met parkeren invulling worden gegeven aan de ambities uit “Integrale Groenvisie gemeente Roermond 2025-2035”. Ter versterking van de groenstructuur is ter hoogte van de Lindenlaan in het project voorzien in een groenvoorziening voor de woningen, zie onderstaande impressie.



Lindelaan

Daarnaast is de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan positief beoordeeld door de gemeente Roermond. De ruimtelijke opzet van het plan is op hoofdlijnen akkoord bevonden en in de adviescommissie Omgevingskwaliteit d.d. 14 april 2025 akkoord bevonden.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van landschap sprake is van een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties”.

5.6 Ecologie en stikstof

In deze paragraaf worden de natuurwaarden beschreven en op welke wijze bij het project rekening is gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstof-depositie.

Ecologie

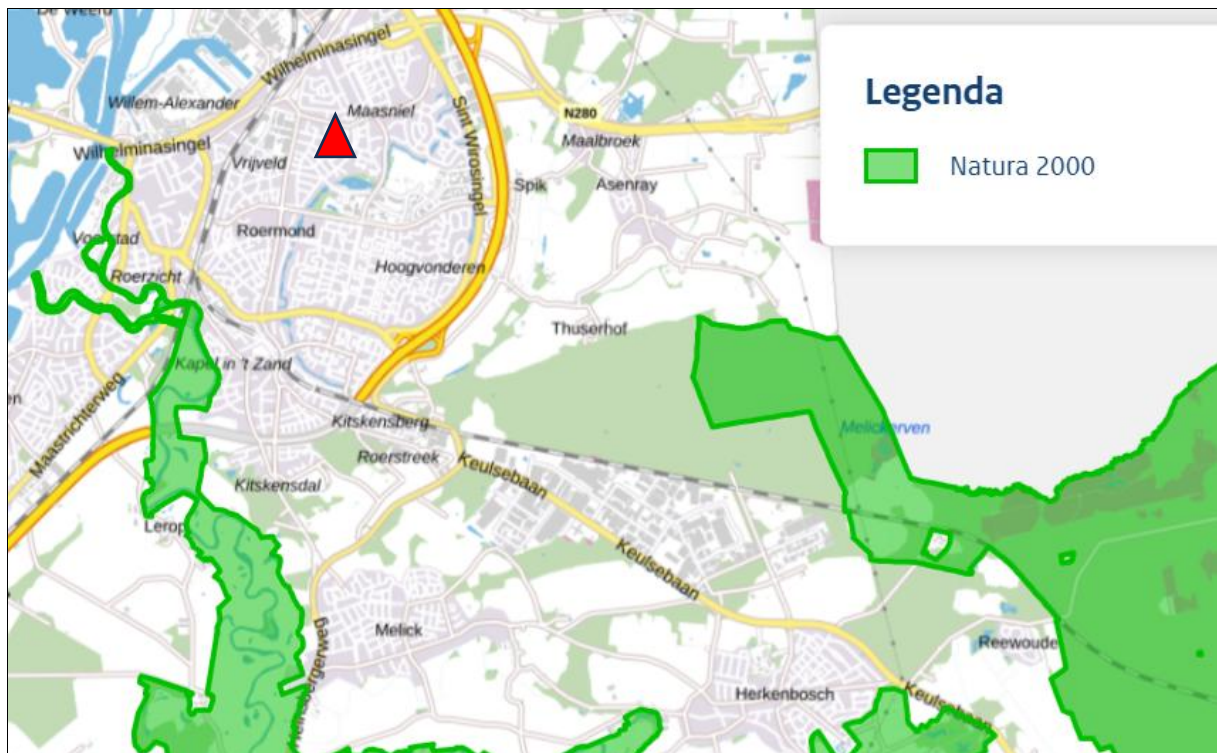
Ter bescherming van de natuurwaarden zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Omgevingswet richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000- gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudings-doelstellingen niet in gevaar brengen.

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het projectgebied is gesitueerd op circa 1,5 km van het Natura 2000-gebied 'Roerdal', op ca. 4,0 km van het “Swalmdal” en op circa 4 km van de “Meinweg” met tussenliggende bebouwing. Ten aanzien van Natura 2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten.



Ligging Natura 2000 gebied Roerdal en Meinweg t.o.v. plangebied (bron: Provincie Limburg)

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving.

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden dient een toets te worden uitgevoerd of het realiseren en het gebruik van de woning mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Omgevingswet.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen de locatie kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden. Om te bepalen of er vanuit het aspect stikstofdepositie significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van het project kunnen optreden, is een Aeries-berekening uitgevoerd (versie Aeries Calculator 2024.1.3) voor de bouw- en gebruiksfase. In een toelichtende memo van NOX advies d.d. 17 april 2025 (**zie bijlage 6.1**) zijn de uitgangspunten en conclusie beschreven. Voor de 18 woningen betreft het de uitstoot van stikstof als gevolg van het realiseren en het gebruik ervan. NOX advies heeft voor het bouwplan de benodigde stikstof-depositieberekeningen uitgevoerd:

- Stikstofdepositie tijdens de bouwfase;
- Stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase.

Dit betekent dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de bouw- en gebruiksfase van de woningen.

De inputgegevens van zowel de bouw - en gebruiksfase zijn ingevoerd in de Aeries calculator. Voor beide situaties zijn twee afzonderlijke berekeningen gemaakt zie **bijlage 6.2 en 6.3**. Uit de berekening blijkt dat tijdens:

- de bouwfase de stikstofdepositie 0,00 mol N/ha/jaar is;
- de gebruiksfase de stikstofdepositie 0,00 mol N/ha/jaar is.

Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit project vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het project geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde.

De uitkomsten geven derhalve geen aanleiding tot het aanvragen van een Wnb-vergunning of een verklaring van geen bedenkingen vanwege mogelijke effecten door NOx- en NH3-emissies op Natura 2000-gebieden.

De realisering van de 18 woningen zal geen effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura-2000 gebieden in de omgeving gezien de afstand. Er is vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming geen sprake van een belemmering. Het plan ligt op te grote afstand van de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland om negatieve effecten te veroorzaken.

Conclusie

In het kader van de Wet natuurbescherming zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen plan te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect gebiedsbescherming en stikstofdepositie sprake is van een “Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties”.

Soortenbescherming

In het plangebied is de bebouwing en alle bestaand groen geruime tijd geleden verwijderd om de bouw mogelijk te maken. Er was geen bijzondere begroeiing aanwezig en er ontbraken bomen of waterpartijen. Het perceel wordt omringd door bestaande (woon)bebouwing met tuinen en wegen.

Met behulp van de Beschermde Soorten Indicator (BeSI) van BIJ12 is een rapport opgesteld met nummer 224683 d.d. 15 april 2025 zie **bijlage 7**. De informatie uit de Indicator stamt uit eind 2022. De toestand van het perceel is ongewijzigd gebleven. Wel is in april 2025 de bodemsanering in het noordelijke van het perceel uitgevoerd. Uit het rapport komt naar voren dat de volgende soorten mogelijk gebruik maken van het plangebied:

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)**Soorten uitgesplitst naar beschermingsregels****Vogelrichtlijn****Gierzwaluw**

- *Apus apus*
- Kansencard versienummer 28-11-2022

Huismus

- *Passer domesticus*
- Kansencard versienummer 29-11-2022

Kauw

- *Corvus monedula*
- Kansencard versienummer 29-11-2022

Spreeuw

- *Sturnus vulgaris*
- Kansencard versienummer 28-11-2022

Habitatrichtlijn**Gebouwbewonende vleermuizen**

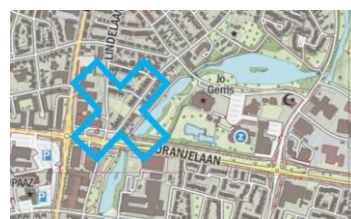
- Gebouwbewonende vleermuizen
- Kansencard versienummer 24-03-2023

Overige wettelijk beschermde of rode lijst soorten**Huisspitsmuis**

- *Crocidura russula*
- Kansencard versienummer 28-11-2022

Steenmarter

- *Martes foina*
- Kansencard versienummer 30-11-2022



Omgevingsfoto's

- Vogels: gierzwaluw, huismus, kauw en spreeuw:

Deze soorten leven vooral in gebouwen en struiken/hagen. In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig en ontbreekt groen. Het terrein is braakliggend en begroeid met gras. In de tuinen van de omliggende woningen is wel groen aanwezig. Daarmee kunnen deze soorten aangrenzend aan het plangebied leven.

- Zoogdieren, gebouwbewonende vleermuizen, huisspitsmuis en steenmarter:

Vleermuizen verblijven in gebouwen, onder andere achter betimmering en daklijsten, in spouwmuren, of onder dakpannen. In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig. Daarmee kunnen deze soorten aangrenzend aan het plangebied leven. Op de te ontwikkelen kavel zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten. Nader onderzoek naar negatieve effecten op gebouwbewonende en gewone vleermuizen wordt niet nodig geacht.

De huisspitsmuis leeft in allerlei soorten gebieden. Voorwaarde is dat de bodem bedekt is met planten. In het plangebied is de bodem niet bedekt met planten. Daarmee kan deze soort aangrenzend aan het plangebied leven in de tuinen van de bestaande woningen.

De boommarter en steenmarter zijn beschermde diersoorten in Nederland. De steenmarter leeft over het algemeen dicht bij de mens en neemt regelmatig zijn intrek in huizen, op zolder, in een spouwmuur, in stallen en schuren. Daarmee kan deze soort aangrenzend aan het plangebied leven in de tuinen van de bestaande woningen en de bergingen. Nader onderzoek naar de steenmarter wordt dan ook niet nodig geacht.

Op basis van de bovenstaande informatie is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren naar soorten.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Deze vorm van bescherming is niet van toepassing op het plangebied.

De conclusie is dat realisatie van het voorliggende plan geen nadelige effecten zal hebben op het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten en dat er derhalve geen belemmering voor het onderhavig plan te verwachten zijn. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de natuurwetgeving is niet aan de orde.

5.7 Verkeer en parkeren

Het aspect infrastructuur valt uiteen in de volgende elementen:

1. Bereikbaarheid.
2. Parkeren.

Ad. 1.

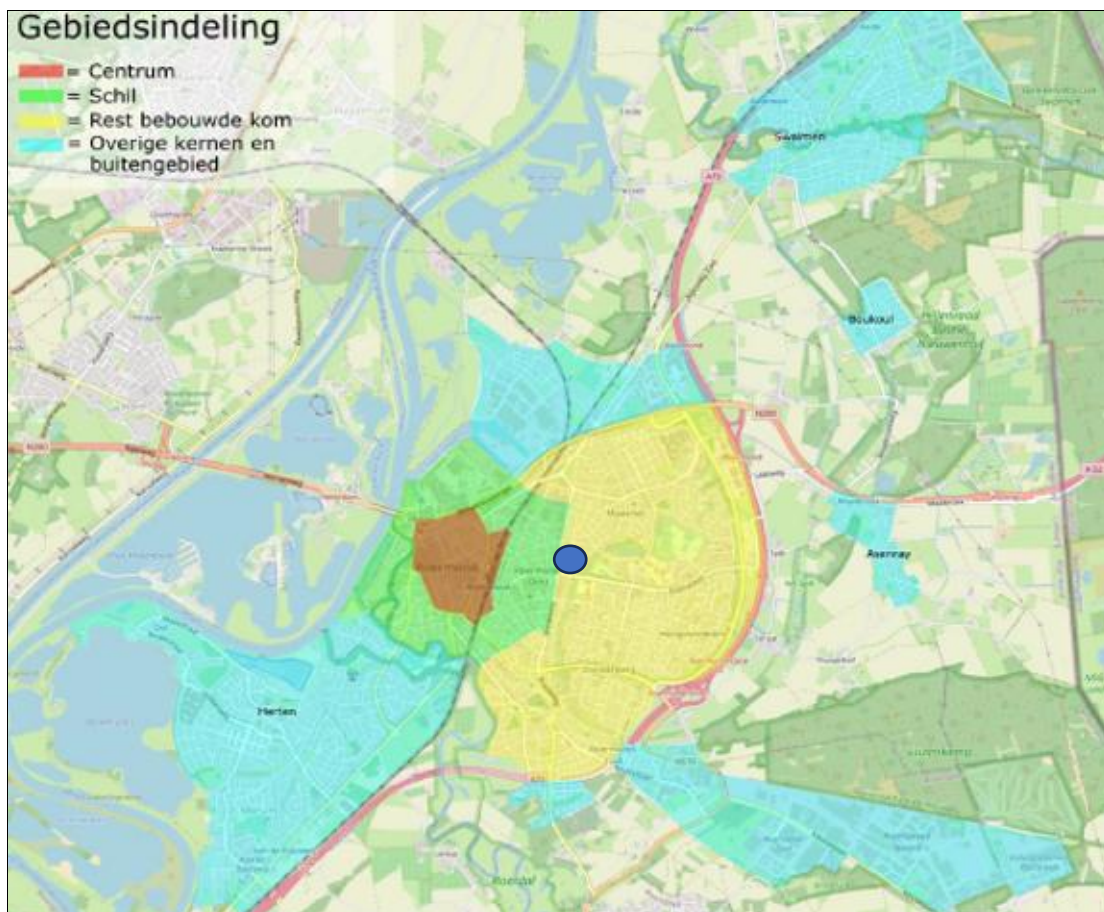
De gemeente Roermond is gecategoriseerd als een sterk stedelijke gemeente. De locatie is gelegen in 'rest bebouwde kom'. Voor een rijwoning in het koopsegment geldt een verkeersaantrekkende werking van maximaal 7,5 verkeersbeweging per etmaal. Voor een rijwoning in het huursegment wordt die verkeersaantrekkende werking maximaal ingeschat op 6,3 verkeersbeweging per etmaal. Uitgaande van 12 huurwoningen en 6 koopwoningen is sprake van een verkeersaantrekkende werking van maximaal $12 \times 6,3 + 6 \times 7,5 = 121$ lichte verkeersbewegingen per etmaal. Tevens is uitgegaan van 0,02 vrachtwagenbewegingen per etmaal per woning, conform CROW Publicatie 2024. Voor het plan worden de verkeersbewegingen ingeschat op totaal 121.

De bereikbaarheid van de 18 nieuwe woningen verloopt hoofdzakelijk via de Lindelaan. De realisatie van de woningen heeft naar verwachting geen invloed op de aanwezige verkeersstructuur in de wijk. De locatie blijft voor de diverse verkeersdeelnemers normaal toegankelijk.

Ad. 2.

Als gevolg van de planontwikkeling zal de parkeerbalans in en rondom het plangebied wijzigen. Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Roermond de Nota parkeernormen 2021 vastgesteld.

Het plan gaat uit van 18 woningen. Het plan is gesitueerd in de zone "Rest bebouwde kom" volgens de nota Parkeernormen 2021. Voor een woning tussen/hoek is de parkeernorm gemiddeld 1,8 pp in de "Rest bebouwde kom".



Gebiedsindeling Nota Parkeernormen 2021 plangebied blauwe cirkel

Bijlage 3 Autoparkeernormen

Wonen (inclusief bezoekersnorm)

Functie	Eenheid	Centrum	Schil	Rest bebouwde kom	Overige kernen en buitengebied
Woning, vrijstaand	Per woning	1,2	1,8	2,1	2,4
Woning, twee-onder-een kap	Per woning	1,2	1,7	2,0	2,2
Woning, tussen/hoek	Per woning	1,2	1,6	1,8	2,0
Appartement, groter dan 160 m²	Per woning	1,2	1,6	1,9	2,1
Appartement, tussen 100 en 160 m²	Per woning	1,2	1,5	1,7	1,9
Appartement, tussen 60 en 100 m²	Per woning	1,2	1,3	1,5	1,6

Parkeernormen en gebiedsindeling Nota Parkeernormen Roermond 2021

Verdeeld over de typen woningen/oppervlakte per woning is de parkeernorm als volgt:

PARKEERNORM		
Huidig:		
8x GGB	x1,8	14,4
4x Be-Bo		
2x 60-100m2	x1,5	3,0
2x 100-160m2	x1,7	3,4
6x GGB	x1,8	10,8
		31,6
		32 pp
1 parkeerplaats onttrokken aan omgeving: extra toevoegen		1 pp
		33 pp nodig
Het plan kent 33 parkeerplaatsen		

Bij de 18 nieuwe woningen kan voorzien worden in de parkeerbehoefte met in totaal 33 parkeerplaatsen waarvan 23 in het achtergebied, 3 in het hof aan de Lindelaan, 2 op de oprit bij de buitenste woningen aan de Gebroeklaan en 5 openbare aan de Gebroeklaan.

Geconcludeerd kan worden dat voor de aspecten verkeer en parkeren sprake is van een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties”.

5.8 Duurzaamheid en gezondheid

Duurzaamheid

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid is in Roermond (nog) niet in het omgevingsplan vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

Op 17 april 2024 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het “Programma Duurzaamheid 2025-2028”. Het programma duurzaamheid 2025-2028 geeft een doorkijk naar de toekomst waarin de gemeente Roermond zich niet alleen richt op het oplossen van huidige problemen, maar ook anticipeert op toekomstige uitdagingen. Het thema duurzaamheid is breed en raakt veel gemeentelijk beleid. Daarom focust het programma op drie pijlers: energie, circulariteit en groen. Deze afbakening maakt het programma werkbaar en samenhangend.

Voor het plan is het duurzaam bouwen een relevant aspect.

Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Gezondheid is een belangrijk onderdeel van het programma duurzaamheid, naast de drie pijlers van duurzaamheid. Duurzaamheid en gezondheid hangen nauw samen. Bijvoorbeeld: schone lucht door emissievrije mobiliteit en duurzame energie, minder vervuiling van het milieu, goede ventilatie in gebouwen, het gebruik van gezonde, niet-giftige materialen in de bouw, minder hittestress en meer groen voor een betere fysieke en mentale gezondheid.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

De genoemde aspecten zijn in de hier voorafgaande paragrafen reeds nader gemotiveerd. Volledigheidshalve wordt hier dan ook verwezen naar de betreffende paragrafen. Uit de nadere motivering blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Er is als gevolg van de ontwikkeling geen sprake van een onevenredige verslechtering van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Er is vanuit het oogpunt van duurzaamheid en gezondheid sprake van een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties”.

5.9 Openbare ruimte en ondergrond

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. De ontsluiting van de nieuwe woningen is technisch uitvoerbaar.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect openbare ruimte en ondergrond sprake is van een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties”.

5.10 Stedenbouw

Voor de stedenbouwkundige inpassing van het project kan het volgend gesteld worden. De stedenbouwkundige kwaliteit van het plan is positief beoordeeld door de gemeente Roermond. De ruimtelijke opzet van het plan is in het conceptverzoek akkoord bevonden en de adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 14 april 2025 ingestemd met het plan.

Vanuit stedenbouw is gevraagd om een verdere (gedetailleerde) uitwerking van de volgende aspecten:

- aandacht voor voldoende groeiruimte struwelen en bomen op het parkeerterrein in het achtergebied;
- verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte danwel (semi) privéruimte;
- aandacht voor bescherming van woon- en leefkwaliteit van de woning direct gelegen aan de ontsluiting parkeerplaats in het achtergebied;
- aandacht voor de sociale veiligheid op de parkeerplaatsen in het achtergebied met verlichting;
- aandacht voor in- en uitdraaien vanuit de parkeerplaats bij linker woning (nr 52B) aan de Gebroeklaan i.v.m. een lantaarnpaal;
- aandacht voor in- en uitdraaien van de 3 parkeerplaatsen in het hof aan de Lindelaan i.v.m. de verkeersveiligheid;
- aandacht voor de belangen van derden bij de dakterrassen i.v.m. de privacy;
- aandacht voor restgronden in het achtererfgebied bij woning nr. 57, ter plaatse van de buitenberging;
- op tekening vermelden waar de te verwijderen glasbakken teruggezet worden.

In het definitieve ontwerp zijn deze aandachtspunten verwerkt

6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden in de directe omgeving op 23 april 2025 mondeling geïnformeerd over het plan op een informatie bijeenkomst. Dit betrof de bewoners van de volgende adressen:

- Gebroeklaan, 36-66 (14 adressen);
- Gebroeklaan, 37-65 (11 adressen);
- Op verzoek van Wonen Zuid alle bewoners van de Beukenlaan 1 – 19 (10 adressen) en nummer 12 apart;
- Bredeweg 79-81 Proteion;
- Complex Lindelaan 44-44F4;
- Met Gebroeklaan 54 en Gebroeklaan 48 hebben persoonlijke gespreken plaatsgehad door de initiatiefnemer op 16 april 2025.

Het plan voor de realisatie van de 18 woningen is door de omgeving positief ontvangen. De uitnodigingsbrief is ingesloten als **bijlage 8.1.** en het verslag van de bijeenkomst is opgenomen in **bijlage 8.2**

6.2 Vooroverleg

De Provincie Limburg en het Waterschap Limburg zijn in het kader van het vooroverleg betrokken in het plan. De Provincie heeft het plan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen per brief van 11 april 2025.

De reactie van het Waterschap Limburg volgt nog.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf zal worden aangegeven of het project binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien

Tevens wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Voor het plan heeft de gemeente met de initiatiefnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met akkoordverklaring van de kosten en voorwaarden. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Onder realisering wordt verstaan de bouw van de 18 woningen.

Nu voor het plan een omgevingsvergunning nodig is, is de buitenplanse omgevingsvergunning het schadeveroorzakend besluit. Voor de gevraagde planologische wijziging is door de gemeente Roermond met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten op basis van artikel 15.1 Omgevingswet, waarin tevens afspraken zijn vastgelegd over het verhaal van nadeelcompensatie.

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

De participatie en het vooroverleg zijn in paragraaf 6.1 en 6.2 beschreven.

De voorliggende motivering is noodzakelijk voor het volgen van een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan.

6.4 Procedure

Op de aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

De gemeente zorgt ervoor dat de onherroepelijke BOPA met een wijziging van het omgevingsplan wordt opgenomen.

7. Conclusie Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties”.

De Omgevingsregeling stelt specifieke aanvraagvereisten voor de BOPA (artikel 7.207b, onder 2). Onder andere dat de aanvrager de gegevens verstrekt die nodig zijn om de gevolgen van die activiteit te beoordelen voor een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties”.

Het bevoegd gezag kan dit aanvraagvereiste voor de BOPA concretiseren door een goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving te eisen bij een aanvraag voor een BOPA. Daaruit moet blijken dat de activiteit in overeenstemming is met een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties” en dat de activiteit ook uitvoerbaar is.

Om een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties” te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4, 5, 6 en 7).

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waardoor geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling met 18 woningen is dan ook niet in strijd met de nationale belangen, zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Het plan is niet Ladderplichtig.

Op grond van het Etfal-criterium is de gevraagde ontwikkeling aanvaardbaar. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een balans tussen de verschillende functies binnen het gebied en het nieuwe plan. Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente (zie hoofdstuk 3). Er is voldaan aan de instructieregels van het rijk en provincie, zoals vervat in artikel 5.21 lid 2 van de Omgevingswet.

Het plan is tevens passend binnen de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in de omgevingsvisie, gemeentelijke programma's of beleidsregels.

De provinciale instructieregels voor wonen welke in de provinciale Omgevingsverordening opgenomen zijn in hoofdstuk 12 Wonen, werken en recreëren zijn gevolgd. Geconcludeerd moet worden dat het initiatief niet belemmerd wordt door de instructieregels van de provincie Limburg.

Het plan is tenslotte beoordeeld aan de hand van gemeentelijke beoordelingsregels en beleid. Het voorliggende plan voldoet tevens aan de gemeentelijke beleidskaders zoals beschreven. Het plan past niet binnen de regels van het “Omgevingsplan Roermond”, omdat er geen nieuwe woningen toegevoegd mogen worden volgens dat plan.

De gewenste ontwikkeling is in hoofdstuk 4 getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Hierbij zijn geen belemmeringen geconstateerd.

Het aspect bodem is nader onderbouwd met een verkennend bodemonderzoek en aanvullend bodemonderzoek met een sanering van een beperkte bodemverontreiniging.

Het plan is akoestisch onderbouwd voor het wegverkeerslawaaï.

Tenslotte is de stikstofemissie in de realisatie- en gebruiksfase onderbouwd in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit project vrijkomt in zowel de bouw- als gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar.

Het plan is met een watertoets nader onderbouwd voor het aspect water.

Uit de gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat het plan in de omgeving positief ontvangen is.

De conclusie kan getrokken worden dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan de Locaties”.

8. Bijlagen

Bijlage 1:

Definitief ontwerp 18 woningen Gebroeklaan-Lindelaan d.d. 22 mei 2025 Engelman Architecten te Roermond.

Bijlage 2:

“Verkenkend bodemonderzoek en Verkenkend onderzoek asbest, Gebroeklaan ong. te Roermond rapport C222687.006/PHE” rapportnummer 23268501J d.d. 9 januari 2023

Bijlage 3:

Nader onderzoek PAK-verontreiniging Gebroeklaan (ong.), BKK Bodemadvies bv, d.d. 13 maart 2025

Bijlage 4:

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï “Nieuwbouwwoningen Gebroeklaan-Lindelaan”, K+ Adviesgroep d.d. 16 april 2025 en bekend onder rapportnummer Rm250159aaA0.svvi_01

Bijlage 5:

Weging van het waterbelang Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond, Aeres Milieu BV, rapportnummer AM25198 d.d. 19 mei 2025

Bijlage 6:

6.1 Toelichtende memo behorende bij Aeries-berekening Gebroeklaan-Lindelaan te Roermond, NOX advies d.d. 17 april 2025

6.2 Aeries bijlage bouwfase NOX advies d.d. 17 april 2025

6.3 Aeries bijlage gebruiksfase NOX advies d.d. 17 april 2025

Bijlage 7: Beschermde Soorten Indicator (BeSI), BIJ12, rapportnummer 224683 d.d. 15 april 2025

Bijlage 8: Stukken omgevingsdialoog

8.1 Uitnodigingbrief

8.2 Verslag bijeenkomst 23 april 2025