Aveco de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert

Bestemmingsplan Roertoren

Toelichting d.d. 16 april 2024
Fase: vaststelling

Roertoren

Inhoudsopgave

Toelichting 4

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Planologisch-juridische regeling 6
1.4 Bij het plan behorende stukken 7
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving 8
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur 8
2.2 Functionele structuur 8

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving 10
3.1 Functionele structuur 10
3.2 Ruimtelijke structuur 11

Hoofdstuk 4 Beleidskader 15
4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 20
4.3 Regionaal beleid 24
4.4 Gemeentelijk beleid 27

Hoofdstuk 5 Milieuplanologischeaspecten 33
5.1 Bodem 33
5.2 Ecologie 34
5.3 Geluid 36
5.4 Luchtkwaliteit 38
5.5 Water 39
5.6 Archeologie en cultuurhistorie 41
5.7 Bedrijven en milieuzonering 44
5.8 Externe veiligheid 45
5.9 Kabels en leidingen 48
5.10 Verkeer en parkeren 48
5.11 Bezonning 50
5.12 Windhinder 50
5.13 Trillingen 51
5.14 Besluit milieueffectrapportage 51

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet 53
6.1 Planvorm 53
6.2 Verbeelding 53
6.3 Planregels 53

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet 56

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57
8.1 Omgevingsdialoog 57

8.2 Vooroverleg 58
8.3 Zienswijzen 58

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om op de hoek van de Oranjelaan, Maria Theresialaan en Spoorlaan Noord in Roermond een woontoren met 110 appartementen in combinatie met 3 bouwlagen met commerciële functies te realiseren.

Het beoogde plan is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan "Vrijveld Lommerveld". Om het voornemen mogelijk te maken wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld waarin het voornemen juridisch-planologisch wordt verankerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan gerealiseerd kunnen worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat een onbebouwd perceel op de hoek van de Oranjelaan, Maria Theresialaan en Spoorlaan Noord in Roermond. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Roermond, sectie B, nummers 5375 en 7900 met een oppervlakte van 1.880 m^2.

Het plangebied is gelegen in het midden van de stad Roermond, ten oosten van het stadscentrum en het spoor. De volgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied.

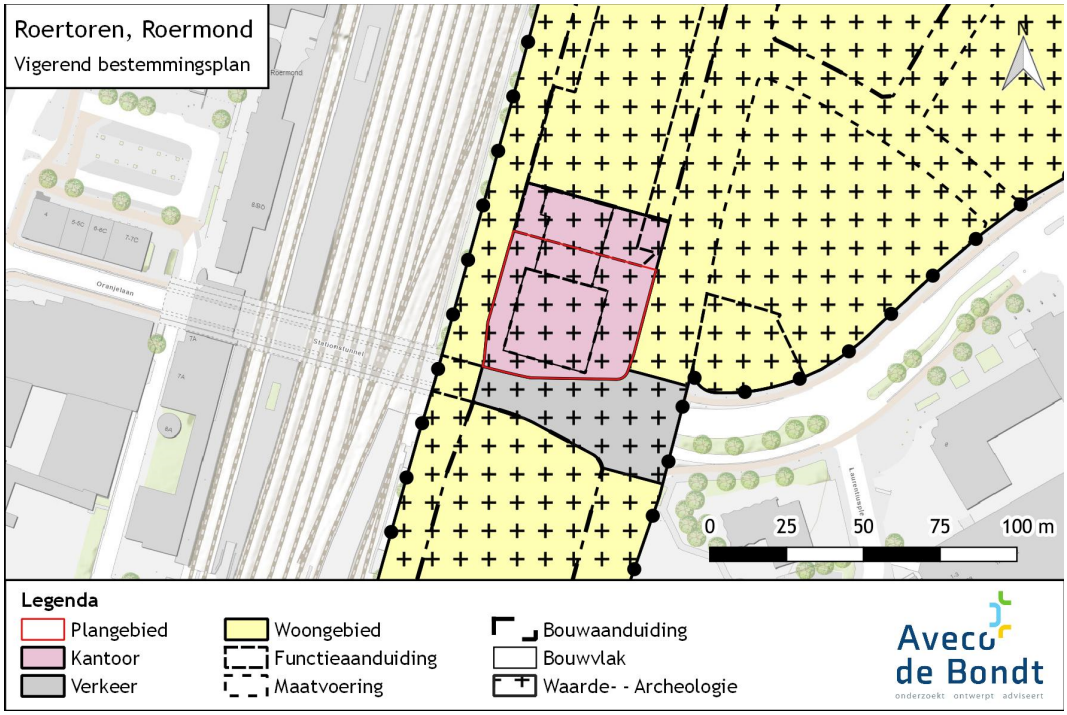


Afbeelding 1: Globale ligging plangebied

1.3 Planologisch-juridische regeling

1.3.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Vrijveld Lommerveld". Dit bestemmingsplan is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roermond. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is bestemd als "kantoor". Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Binnen de kantoorbestemming ligt een bouwvlak, waarbinnen een maatvoering van 68 meter voor de bouwhoogte is opgenomen.

1.3.2 Strijdigheid

De voorgenomen woontoren met maximaal 110 wooneenheden, kantoren, maatschappelijke functies en/of dienstverlening op de begane grond, kantoren en/of dienstverlenende en/of maatschappelijke functies op de eerste en tweede verdieping, is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksregels van het bestemmingplan "Vrijveld Lommerveld".

Binnen de huidige kantoorbestemming zijn enkel kantoren toegestaan. Daarnaast wordt de toekomstige woontoren deels buiten het geldende bouwvlak gerealiseerd.

Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In de voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Roertoren" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0957.BP00000324-VGO1);
- regels;
- toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen "gelezen" worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld om de uitgangspunten van het plan mogelijk te maken. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt toch een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie en in hoofdstuk 3 op de beoogde ontwikkeling. Het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op alle milieuplanologische aspecten. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op de regels gegeven. Een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid is beschreven in hoofdstuk 7. De maatschappelijke uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenisen ruimtelijke structuur

Het plangebied omvat op de oudst geraadpleegde kaart van het Kadastrale Minuutplan uit 1811-1823 bouwlanden. Deze situatie blijft onveranderlijk tot in 1900. Vanaf 1900 worden in het plangebied twee wegen zichtbaar, één langs de westzijde van het plangebied en één van de noordwest naar zuidoost hoek van het plangebied. Vanaf 1962 krijgt het plangebied de huidige begrenzing waarbij vanaf de jaren '50 aan de noordzijde bebouwing heeft gestaan tot zo'n 20 jaar geleden. Deze bebouwing is gesloopt waarna het plangebied tot op heden braakliggend is.

In 2008 is voor dit plangebied en de noordelijke gelegen percelen welke parallel aan het spoor zijn gesitueerd een ruimtelijke procedure doorlopen (locatie Stationspark). Middels deze procedure was het mogelijk om binnen het plangebied een kantoorcomplex (20.000 m^2 met een begane grond met een grotere hoogte dan gebruikelijk en maximaal 19 verdiepingen) te realiseren en ten noorden van het kantorencomplex, een appartementencomplex met 194 woningen (Meander) en een parkeergarage. De parkeergarage bestaande uit twee bouwlagen en het appartementencomplex zijn ontwikkeld en gerealiseerd.

Vanaf 2008 was het mogelijk om binnen het plangebied een kantoorcomplex te realiseren van maximaal 68 meter hoog. In het masterplan Stationsgebied Roermond (2003) en ten tijde van de planontwikkeling voor het Stationspark (waar het plangebied onder valt) in de jaren daarna, is al rekening gehouden met een mogelijkheid tot kantoorontwikkeling op deze strategische locatie, die zowel aan het station als aan uitvalswegen grenst. Ook stedenbouwkundig paste een hoogteaccent op deze locatie en in de totale stedenbouwkundige opzet van het plan voor de ontwikkeling van het Stationspark. De kantoortoren is echter nooit gerealiseerd en de kantorenmarkt in Roermond is niet zo danig dat realisatie van deze nieuwbouwkantoren nog voor de hand ligt. Dit wordt o.a. bevestigd in het onderzoek naar de Roermondse kantorenmarkt uit 2020 (Handelingsperspectief kantoren Roermond), waarin wordt geadviseerd het aantal bestaande kantoormeters in Roermond fors terug te brengen: “De totale kantorenvoorraad is fors groter dan de toekomstig gewenste kantoren-voorraad in gebruik. In totaal kan er tot en met 2030 circa 55.500 m^2 vvo kantoorruimte onttrokken worden, om te komen tot een gezonde kantorenmarkt.”

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een parkeergarage en een woongebouw, aan de oostzijde door de Maria Theresialaan, aan de zuidzijde door de Oranjelaan en aan de westzijde door Spoorlaan Noord en het spoor.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied van de stad Roermond. Het plangebied is gelegen ten oosten van de binnenstad en het spoor. Ten noorden ligt de parkeergarage Stationspark en de Meander (194 appartementen). Aan de oostzijde van het plangebied, gelegen aan de Maria Theresialaan, zijn woningen gesitueerd bestaande uit twee bouwlagen met kap.

Ten zuiden van de Oranjelaan, parallel aan het spoor, zijn tevens woongebouwen gesitueerd. Ten zuidoosten van het plangebied zijn voornamelijk kantoorgebouwen gesitueerd aan de Oranjelaan en Maria Theresialaan.

Het plangebied is onbebouwd en voorzien van een tijdelijke inrichting bestaande uit een

wandelpad richting de entree van de parkeergarage en Spoorlaan Noord, enkele bomen, gras en een talud.

Op navolgende afbeelding wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.



Afbeelding 3: Huidige situatie

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Door de huidige omliggende functies en de huidige markt is het plangebied geschikt voor woningbouw. Naast wonen is de locatie door de bereikbaarheid en bestaande structuur ook uitstekend geschikt voor een commerciële toevoeging.

3.1 Functionele structuur

3.1.1 Wonen

Het plan voorziet in de bouw van 110 3-kamer huurappartementen. De appartementen worden op de 3de t/m de 22ste verdieping van de toren gesitueerd.

De onderverdeling aan huurappartementen is als volgt:

- 30 appartementen van gemiddeld ca. 65 m^2 GO, waarvan 18 appartementen in de sociale klasse;
- 60 appartementen van gemiddeld ca. 75 m^2 GO;
- 20 appartementen van gemiddeld ca. 85 m^2 GO.

3.1.2 Commerciële ruimtes

Op basis van een onderzoek rondom het station door Verhoeven CS Amsterdam is gebleken datop deze locatie functies nodig zijn die de dynamiek op de verbinding tussen oost en west Roermond versterken. Er is aangegeven om ruimte te reserveren om zo Roermond vanuit het station met brug of nieuwe tunnel tussen west en oost te verbinden, mede om de sociale veiligheid te verbeteren. De gemeente heeft destijds alvast gekozen om de bestaande spoortunnel via de Oranjelaan op te waarderen door kleur, licht en zachtere overgangen. Toch is de ruimte tussen de Roertoren en de parkeergarage gereserveerd en hoe dan ook nodig om de entree naar de parkeergarage maat te geven. De beoogde toren kan qua voorzieningen een belangrijke verbinding vormen tussen oost en west Roermond en als stapsteen fungeren richting het stationsgebied en het centrum van Roermond. Commerciële voorzieningen dragen tevens bij aan de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied.

Gelet hierop is er ter plaatse van het plangebied gekozen voor een toren met als achterliggend concept 'Samen langer gezond' in een 'verticale stad'. Dit doen we door te werken aan duurzame verbindingen: verbinden met jezelf, verbinden met elkaar, verbinden met de buurt en verbinden met de wijk. Verbinding vanuit het hart bevordert de kwaliteit van leven, mede door maatschappelijk relevant te kunnen zijn en door waarde te kunnen toevoegen aan de samenleving.

Het concept ziet toe op een woon-/werktoren waarin diverse buurtfuncties een plek krijgen. Een verticale stad die opgebouwd is uit hechte buurtjes. De buurt staat van oudsher voor een veilige
woonomgeving waar mensen elkaar kennen, samen komen en samen leven. Door buurtjes te stapelen ontstaat er een grote mix van functies. Elk buurtje heeft door zijn positie in de toren, een unieke collectieve plek en door zijn relatie met de omgeving een sterke identiteit. De commerciële buurt op de 1ste en 2de verdieping, de diverse woonbuurtjes op de hoger gelegen verdiepingen en de beoogde huiskamer als centrale ontmoetingsplek op de begane grond. Op deze manier dragen de verticale buurten bij aan de inclusieve stad.

De verticale stad bestaat uit een combinatie van een woonprogramma met (commerciële)

voorzieningen die het welzijn ondersteunen en het wonen en leven veraangenamen. Naast de nieuwe woningen worden verschillende bedrijfsmatige functies mogelijk gemaakt. Op de begane grond, de eerste en tweede verdieping is er ruimte kantoor en/of dienstverlenende functies. Daarnaast wordt de mogelijkheid om een maatschappelijke functie te realiseren op deze bouwlagen onder voorwaarden opgenomen in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid .

In het concept willen we op de 1ste en 2de verdieping ruimte bieden voor wijkvoorzienende functies. Denk daarbij aan paramedische functies, coaching & counseling, schoonheidsspecialiste, kapper enz. Maar er is ook ruimte voor ondersteunend service- en gemaksdiensten. Ideaal voor iedereen die graag van alle gemak wordt voorzien of wanneer je (tijdelijk) niet in staat bent om een klusje zelf te doen, denk aan een was- en strijkservice, wekelijkse schoonmaak, verzorging van een gemeubileerde woning tot aan een complete verhuisservice. Eveneens is de mogelijkheid aanwezig voor kantoorfuncties waarbij er mogelijk gefaciliteerd kan worden in flexibele werkoplossingen voor eigen bewoners, maar eveneens voor mensen uit de wijk / stad. Om dit mogelijk te maken bieden we ruimte voor dienstverlenende- en/of kantoorfuncties in onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast wordt de mogelijkheid om een maatschappelijke functie te realiseren opgenomen in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Door te verbinden tussen verschillende functies versterken we het wij-buurtgevoel. We stimuleren en faciliteren het contact, het zien en gezien worden, de ontmoeting tussen de bewoners, de gebruikers en bezoekers. Alles onder één dak, dat is nog eens ontzorgd wonen!

Daarbij is een ondersteunende en ondergeschikte horecafunctie ten behoeve van de commerciële functies toegestaan die tevens kan dienen als een ontmoetingsplek voor de woonfunctie in het complex. Het betreft als het ware een kantine die alleen toegankelijk zal worden voor medewerkers, bewoners en bezoekers van de hoofdfuncties in het complex.

De kantine fungeert als een gemoedelijke huiskamer voor de ondernemers en bewoners van het complex, het is dé plek waar de ontmoeting wordt gefaciliteerd. De kantine is een plek waar je elkaar kunt ontmoeten voor ontspanning, voor een goede kop koffie of klein hapje.

In de planregels is een maximale oppervlakte aan de functies toegekend. Op deze wijze wordt er zorg gedragen dat er uitsluitend kleinschalige voorzieningen mogelijk zijn die aansluiten bij de overige functies en het woonprogramma.

3.1.3 Parkeren

Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van de naastgelegen parkeergarage. Wat betreft het benodigde aantal parkeervoorzieningen is uitgegaan van de parkeernormen 2021, zoals de gemeente Roermond deze hanteert. In paragraaf 5.10.3 wordt verder ingegaan op de benodigde parkeerplaatsen.

3.2 Ruimtelijke structuur

Qua bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de bouwhoogte die reeds is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan (68 meter). Met de uitstraling van het gebouw is aansluiting gezocht bij de bebouwing in Roermond. Hiervoor is gekeken naar de kenmerkende dakranden in Roermond. Veel panden, met name aan het Stationsplein, kenmerken zich met een versierde kroonlijst. Dit element komt in een abstracte vorm terug in het gebouw. In navolgende afbeeldingen zijn impressies van de toekomstige woontoren en de vergroende buitenruimte weergegeven.











Afbeeldingen 4,5, 6, 7 en 8: impressies

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld op grond van de geldende regelgeving. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in gaat. Tot die tijd geldt de NOVI als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in gaat, zal de NOVI gelden als instrument, zoals in de nieuwe wet is bedoeld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Prioriteiten

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie:
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden:
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken:
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied:

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

Voor landsdeel Zuid (Brabant en Limburg) is een omgevingsagenda opgesteld. Zuid-Nederland bestaat uit een polycentrisch netwerk van steden en dorpen, sterk verbonden met de Randstad en het buitenland (Vlaamse Ruit, Ruhrgebied). Een belangrijke kwaliteit is dat zowel in de steden als in de dorpen het groen altijd op korte afstand is. Binnen het stedelijke netwerk nemen de verschillen toe: Brainportregio Eindhoven en Greenport Venlo als top kennis- en innovatieregio's, maar er is ook sprake van lichte krimp. Zuid-Nederland speelt een belangrijke rol op het gebied van agrifood, hightech, logistiek en industrie met een combinatie van onderzoeks- en kennisinstellingen, kennisintensieve bedrijven en hoogwaardige maakindustrie. De economie is concurrerend en internationaal georiënteerd. Dit is te danken aan een goede fysieke, digitale en grensoverschrijdende infrastructuur, een sterke kennis- en innovatiekracht in combinatie met aantrekkelijke steden en dorpen in een groene leefomgeving.

In landsdeel Zuid worden opgaven in beeld gebracht die bijdragen aan een aantrekkelijk, bereikbaar, concurrerend en duurzaam Brabant en Limburg. Vanuit overlappende opgaven en te ontwikkelen verbindende thematische strategieën worden acties en bestuurlijke afspraken gemaakt. Opgaven waar het hier om gaat zijn onder meer: waterkwaliteit en -kwantiteit, het samenvallen van diverse transities in het landelijk gebied en het accommoderen van verdere verstedelijking.

2. De NOVI-gebieden

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote

veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Zuid-Limburg is één van de voorlopige aandachtsgebieden. In Zuid-Limburg staan drie hoofdopgaven centraal, met het benutten van grensoverschrijdende kansen als rode draad daar doorheen:

- Naar een grensoverschrijdende innovatieve en circulaire economie.
- Sterke en gezonde steden in Zuid-Limburg.
- Versterken uniek Nationaal Landschap als groene long voor Zuid-Limburg.

4.1.1.1 Toetsing van het initiatief aan NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Eén van de nationale belangen genoemd in de NOVI is zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en verder vertaald in de Limburgse Agenda Wonen.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de stad Roermond sterker en leefbaarder te maken. De woontoren wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom en direct grenzend aan het treinstation van Roermond. Een van de doelen van de NOVI is zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Om in kaart te brengen wat de woningbehoefte is in Nederland is er een analyse gemaakt van de woningopgave. De woningopgave kan echter per gemeente verschillen. De woningbehoefte op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zal respectievelijk in paragraaf 4.2, 4.3 en 4.4 worden besproken. Onderhavig planvoornemen maakt de realisatie van o.a. 110 huurappartementen mogelijk. Het planvoornemen sluit aan bij de woningbehoefte binnen de gemeente Roermond. Ondermeer het inbreidingskarakter van onderhavige ontwikkeling in de directe nabijheid van een openbaarvervoersknooppunt draagt bij aan het duurzame karakter van de voorgenomen ontwikkeling.

Derhalve is onderhavig initiatief in overeenstemming met de NOVI. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, water, natuur en archeologie, geheel in lijn met de NOVI.

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie met name de overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 met nummer ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet alle woningbouwprojecten gezien moeten worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Zo stelt de Afdeling dat een bouwplan van niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één

woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, in beginsel niet beschouwd moet worden als een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is. In dit geval is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

4.1.2.1 Toetsing van het initiatief aan ladder voor duurzame verstedelijking

Bij voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling welke binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Gezien de locatie, welke omringd is door met name woningbouw en in de nabijheid is gelegen van het openbaar vervoer, het centrum en stedelijke voorzieningen, is het plangebied uitermate geschikt voor woningbouw.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is de betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt. Het beleid van de Provincie op het gebied van Wonen is vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023. Uit de Limburgse Agenda Wonen blijkt dat er urgente vraag is naar woningen voor senioren, starters bijzondere doelgroepen, 1- en persoonshuishoudens en de (sociale en middeldure) huursector. Deze doelgroepen sluiten voor Midden-Limburg aan bij de uitkomsten van het regionale woningmarktonderzoek.

Het plangebied is gelegen in de regio Midden-Limburg. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door gemeenteraden medio 2022 vastgestelde Structuurvisie Wonen, Midden-Limburg 2022-2025. In deze Structuurvisie komt naar voren dat er sprake is van een veranderende bevolkingssamenstelling en een afname van de gemiddelde huishoudengrootte. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. Met name de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroep in de vorm van appartementen is een speerpunt.

De gemeente Roermond ziet met name kansen in de groep starters en doorstromers op de arbeids- en woningmarkt (25 tot 40 jaar). Voor deze doelgroep is in de eerste plaats voldoende geschikte en betaalbare huisvesting nodig.

De voorgenomen ontwikkeling waarbij er 110 appartementen in overwegend het middensegment worden gerealiseerd zorgt voor een extra aanbod aan betaalbare woningen. In het in opdracht van de provincie door STEC uitgevoerde "Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg" van oktober 2022 wordt aangegeven dat er een aanzienlijke regionale behoefte bestaat aan appartementen in het middenhuursegment voor de periode 2022 tot en met 2030.

Per 1 januari 2023 bedraagt de kwantitatieve woningbehoefte op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 en de onderliggende Etil prognose uit 2021 voor de periode 2023-2033 ca. 2.100 woningen voor de gemeente Roermond. De harde planvoorraad per 1 januari 2023 bedraagt ca. 1.500 woningen. Op basis van de behoefte en planvoorraad per 1 januari 2023 is er dus een aanvullende behoefte aan plannen. In november 2023 zijn de provinciale huishoudenprognoses geactualiseerd door Etil, welke laten zien dat er ten opzichte van de huishoudenprognose uit september 2021 nog een iets grotere kwantitatieve behoefte bestaat.

Ten aanzien van de beoogde bedrijfsmatige functies kan gesteld worden dat de toevoeging van minder dan 500 m^2 bruto-vloeroppervlak in principe niet 'ladder-plichtig' is. Op grond van onderhavig bestemmingsplan wordt, naast het woonprogramma, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan slechts 500 m^2 bruto-vloeroppervlak aan dienstverlenende functies extra toegestaan. Het kantoorprogramma is op grond van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan. Voor de volledigheid wordt wel ingegaan op de behoefte aan de beoogde functies.

Commerciële functies ter plaatse van het plangebied kunnen een bijdrage leveren aan het versterken van de dynamiek op de verbinding tussen Oost en West Roermond. De commerciële lagen dragen hieraan bij en verhogen de levendigheid en sociale veiligheid in het gebied.

Uit interviews uitgevoerd door Companen in 2021 komt naar voren dat de commerciële lagen ruimte bieden voor verschillende invullingsvormen en dat deze verschillende vormen goed samengaan. Verschillende dienstverlenende functies kunnen een aanvulling betekenen op het wooncomfort van de toekomstige bewoners waarbij omwonenden en bezoekers ook zeker gebruik zouden kunnen maken van geboden faciliteiten. Door kleinschalige functies toe te staan treedt er geen negatief effect op reeds bestaande aanwezige grootschaligere functies in de directe omgeving.

Het aanbieden van dienstverlenende functies zoals taalcursussen, allerhanden workshops, was- en strijkservices, huiskapper en belastingconsulent zouden kansrijke invullingen en van toegevoegde waarde zijn. Kleinschalige kantoorruimten en vergaderfaciliteiten kunnen eventueel ook worden ingezet als werkruimte voor ZZP-ers. De ruimten zijn eveneens zeer geschikt voor gemeenschappelijke activiteiten voor bewoners en/of buurt. Door te verbinden tussen verschillende functies wordt het wij-buurtgevoel versterkt. Het contact, het zien en gezien worden, de ontmoeting tussen de bewoners, de gebruikers en bezoekers wordt op deze wijze gefaciliteerd en gestimuleerd.

De vraag naar ruimte voor kantoor- en dienstverlenende functies blijkt tevens uit een marktbehoefte-analyse uitgevoerd door Jack Frenken Makerlaars (zie bijlage 20). Uit deze analyse blijkt een concrete en actuele behoefte aan kantoorruimte bestemd voor kantoor, dienstverlening en/of maatschappelijke functies (deze functie wordt in dit bestemmingsplan niet bij recht toegestaan).

Geconcludeerd wordt dat met het beoogde programma voorzien wordt in een concrete behoefte en dat voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012) en Regeling algemene regels (Rarro) (2012)

In de Wet ruimtelijke ordening zijn de besluitmogelijkheden van gemeenten begrensd om nationale belangen te borgen of te beschermen. Wanneer namelijk nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kan een algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels stellen over de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, oftewel de AMvB Ruimte) zijn nationale belangen beschreven die om bescherming van het Rijk vragen, zoals bijvoorbeeld de 'erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Voor deze belangen is het Rijk namelijk verantwoordelijk. Verder zijn in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) nadere regels opgenomen voor onder andere militaire terreinen, radarverstoringsgebieden, reserveringen voor spoor en wegen en buisleidingen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden, zoals de gemeente Roermond, beleidsruimte.

4.1.3.1 Toetsing van het inititatief aan het Barro en Rarro

In het Barro en het Rarro zijn geen voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen relevante zaken opgenomen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)

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

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

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

Daarbij hanteert de provincie een aantal Limburgse principes:

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

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

De betaalbaarheid van woningen blijft een belangrijk aandachtspunt. Voor sommige doelgroepen nemen kansen op de woningmarkt af. Dit komt door stijgende huurprijzen en hoge inkomenseisen, lossere arbeidsrelaties, passend toewijzen, hogere studieschulden, strengere hypotheekeisen en weinig doorstroming. Een bijkomend en opkomend voordeel is dat nieuwbouw tot minder energielasten voor de gebruikers zal leiden.

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

4.2.1.1 Toetsing van het initiatief aan de provinciale omgevingsvisie

De realisatie van 110 appartementen voor verschillende doelgroepen zorgt voor een goede aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Dergelijke ontwikkelingen dienen bij uitstek gerealiseerd te worden binnen het stedelijk gebied en stedelijk centrumgebied (algemene zonering). Bij de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een ontwikkeling welke gerealiseerd wordt binnen het stedelijk gebied. Als gevolg van de ontwikkeling vindt verder een kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving plaats. Mede door de kantoorfunctie en/of dienstverlenende functies op begane grond, eerste en tweede verdieping. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.2.2 OmgevingsverordeningLimburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 (Provinciaal Omgevingsplan 2014, voorganger van de POVI) juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd overgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied ligt binnen de volgende zones:

Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014

Het plangebied is gelegen in 'bebouwd gebied' en binnen de 'Regio Midden-Limburg'.

Binnen de regio Midden-Limburg zijn gezamenlijke afspraken gemaakt over de wijze waarop zij in zijn algemeenheid zullen handelen in het kader van de toepassing en verdere uitwerking van het POL2014, waaronder ook het thema wonen. Regio Midden-Limburg bestaat uit de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert.

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan bovenstaande, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.

De toelichting bij het ruimtelijke plan, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan bovenstaande.

De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het

terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Boringsvrijezone Roerdalslenk III

Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten inrichtingen verboden:

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

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk III dieper dan 80 meter beneden het maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei, wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan Gedeputeerde Staten.

4.2.2.1 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Limburg 2014

Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderhavige plan sluit aan bij de Ontwerp Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg, zie paragraaf 4.3.1. Daarnaast worden er geen grondroerende werkzaamheden verricht dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

4.2.3 OmgevingsverordeningLimburg (2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021. Omdat deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de Omgevingswet kan deze niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

Op 29 maart 2022 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Limburg het ontwerpbesluit genomen waarmee de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt aangevuld met een viertal instructieregels die zich richten tot de Limburgse gemeenten. Regels van eenzelfde strekking waren al opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg (2021). Het gaat om de instructieregels over:

- Wonen;
- Huisvesting internationale werknemers;
- Na-ijlende effecten steenkoolwinning;
- Zonne-energie.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de instructieregels voor wonen van belang.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

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

4.2.3.1 Toetsing van het initiatief aan het Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

In paragraaf 4.2.1 is de provinciale omgevingsvisie behandeld en is ingegaan op de Limburgse principes algemene zonering en het aspect wonen. In paragraaf 4.3.1 wordt de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg behandeld. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het regionale beleid van regio Midden-Limburg en dat op basis van actueel onderzoek blijkt dat en kwalitatief en kwantitatief behoefte bestaat aan huurappartementen.

Ten aanzien van de bepaling in artikel 2.4.2 sub d van de Omgevingsverordening geldt dat het plan is opgenomen in de Provinciale Capaciteitsmonitor Limburg, de monitor voor woningbouwplannen van de Provincie Limburg.

Ten aanzien van de bepaling in artikel 2.4.2 sub e van de Omgevingsverordening geldt dat in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan wordt ingegaan op de voorziene realisatie, waarbij wordt verwezen naar de met de initiatiefnemer gesloten overeenkomst. Mocht realisatie niet binnen vijf jaar plaats hebben gevonden, dan zal de gemeente conform de vastgestelde Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 de functie heroverwegen op basis van de dan geldende actuele kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en de dan geldende regionale afspraken en samenwerking.

Voorliggende ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsverordening Limburg.

4.2.4 Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

Het beleid van de Provincie op het gebied van Wonen is vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023.

De Limburgse ambitie 'De juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar', geldt nog steeds en krijgt met deze Limburgse Agenda Wonen een invulling. Samen met de partners van de provincie wordt de komende jaren samengewerkt om te komen tot een voortreffelijke woon- en leefomgeving, waar mensen zich prettig voelen. Een dergelijke woningmarkt biedt voldoende mogelijkheden voor doorstroming (wooncarrière), is toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) en woningen zijn betaalbaar (zowel voor corporaties als voor kopers en huurders). De Provincie Limburg wil partijen stimuleren en uitdagen om hun mogelijkheden (instrumenten en eigen kracht) optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave vorm te geven én tot uitvoering te brengen. De provincie is belangenbehartiger van de regionale woningmarkt; zij kent de bijzonderheden van de regionale

opgaven en monitort deze.

De provinciale rol op de Limburgse woningmarkt is kaderstellend en ondersteunend. De primaire rol van de provincie is het best te omschrijven als agenderend, stimulerend, meedenkend en stakeholders met elkaar verbindend tot een excellente samenwerking. Met een aantal financiële arrangementen tracht de provincie ook in financiële zin een bijdrage te leveren.

Betaalbaarheid – Middenhuurwoningen zijn nodig

De betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Door stijgende huurprijzen (en hoge inkomenseisen), passend toewijzen (rijksregels die afhankelijk van het inkomen aangeven welke huur corporaties in rekening mogen brengen), strenge hypotheekeisen en daarbij weinig doorstroming zijn de kansen op de woningmarkt voor mensen met een inkomen tussen € 35.000 en € 55.000 afgenomen. Betaalbaarheid begint bij het kunnen (ver)bouwen. Voor woningcorporaties geldt dat het investeringsvolume afneemt als gevolg van prijsstijgingen in de bouw in combinatie met ongunstig rijksbeleid (heffingen, toewijzingsbeleid).

Versnellen

Limburg heeft, net als andere delen van Nederland, te maken gekregen met een inhaalslag voor wat betreft de realisatie van woningen. Inmiddels is de bouwproductie op het niveau van de jaarlijkse extra woningbehoefte. Urgent te realiseren woningen betreffen segmenten als seniorenwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen (internationale werknemers, spoedzoekers, kwetsbare inwoners, statushouders) en woningen in de (sociale en middeldure) huursector. De provincie faciliteert partners met het versneld uitvoeren van woningbouwplannen die aantoonbaar voldoen aan een urgente behoefte ter plekke.

4.2.4.1 Toetsing van initiatief aan Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

Uit de Limburgse Agenda Wonen blijkt dat er urgente vraag is naar woningen voor senioren, bijzondere doelgroepen en de (sociale en middeldure) huursector. Met de voorgenomen ontwikkeling waarbij er 110 appartementen in de huursector worden gerealiseerd zorgt voor een extra aanbod aan betaalbare woningen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 - 2025

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is op 22 september 2022 door de raad van Roermond vastgesteld. De structuurvisie is ontstaan vanuit de samenwerkende gemeente in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) .

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

Om de regio Midden-Limburg aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels betekent dit inzetten op verandering en verbetering. De Structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten voor staan. In de visie wordt minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van planvoorraad voor woningen en wordt meer de nadruk gelegd op het realiseren van plannen zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gerealiseerd. Ook

omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt.

Uitdagingen

Het aantal inwoners in de regio is 0,7% (1.644 inwoners) gegroeid in de periode 2018 tot en met 2020 maar er zijn verschillen zichtbaar tussen de gemeenten. De grootste relatieve groei zit in Roermond (1,8%).

Voor de woningbehoefte is niet zozeer het aantal inwoners van invloed. Belangrijker zijn de veranderende bevolkingssamenstelling (ontgroening en vergrijzing) en de afname van de gemiddelde huishoudengrootte. Het aantal 1- en 2-persoons huishoudens is in de periode 2018 tot en met 2020 toegenomen (+2.919) terwijl het aantal 3 en meer persoonshuishoudens is afgenomen (-796).

Het aantal huishoudens in de regio is met 2,1% (2.223) toegenomen. Alle gemeenten laten (nog) een groei zien. In Roermond bedraagt de groei 2,3%.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd.

Eén van de regionale opgave / speerpunt is het vergroten van het aandeel huurwoningen. De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in plattelandsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen.

Daarbij hebben de woningcorporaties met name een rol in het realiseren van de sociale huurwoningen.

Opgave Roermond - Kwantitatieve kaders

Het aantal inwoners in Roermond bedraagt op 1-1-2022 59.200, dat is een stijging van ca. 1.400 personen vanaf 2018. In 2022 is het aantal inwoners toegenomen tot net boven de 60.000 per 1 januari 2023. Op basis van de meest recente bevolkingsprognose groeit het aantal inwoners verder tot 62.800 in 2040. Regionaal groeit het aantal inwoners nog met zo'n 1.045 personen tot 2030.

Voor de gemeente is er op basis van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 behoefte aan 3.244 woningen vanaf 1 januari 2021 tot de zogenaamde huishoudentop (in 2043). In de structuurvisie is ook de ambitie uitgesproken om -aanvullend aan deze huishoudenprognose- tegemoet te komen aan aanvullende toekomstige behoefte en behoefte in onder andere Zuidoost Brabant. Voor de periode 2021-2025 is in de regionale structuurvisie 2022-2025 daarom voor de gemeente Roermond een groeiambitie van 325-350 per jaar opgenomen (193-318 meer dan de prognose van september 2021). In de structuurvisie is dus een totale behoefte voorzien van 3.437-3.562 woningen vanaf 1 januari 2021, zijnde 3.244 plus 193-318 aanvullende ambitie. Rekening houden met de in 2021 en 2022 gerealiseerde woningen is de benodigde planvoorraad dan 2.933- 3.058 woningen per 1 januari 2023.

In de Woondeal Limburg is aangegeven dat partijen inzetten op minimaal 130% plancapaciteit voor de periode 2025-2030 om voldoende rekening te houden met onzekerheden bij planvorming. Dit betekent een extra benodigde planvoorraad van ten minste 300, waarmee een planvoorraad van tenminste ca. 3.200 tot 3.400 woningen nodig is. De planvoorraad op 1 januari 2023 bedraagt 3.132, het voorliggende plan maakt daar onderdeel van uit. Daarmee past dit

plan in de kwantitatieve kaders.

Het plan is in de regio afgestemd en maakt onderdeel uit van de planlijst die is opgenomen in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.

Woningmarktonderzoek regio Midden Limburg 2018-2030 - Kwalitatieve kaders

Midden-Limburg heeft te maken met demografisch ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing. Ten aanzien van veranderingen in de bevolkingsopbouw leverde het woningmarktonderzoek de volgende resultaten op:

- het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar neemt tot 2030 af (- 13%);
- het aantal midden huishoudens (30-65 jaar) neemt tot 2030 af (- 11%);
- het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar neemt tot 2030 fors toe (+ 30%).

Bovenstaande betekent dat de woonwensen van senioren zwaar meetellen, vanwege de enorme omvang van de groep. Daarbij neemt ook het aantal 1- en 2-persoonhuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Verder valt nog op dat de woningbehoefte voor de sociale doelgroep de komende jaren toeneemt.

4.3.1.1 Toetsing van initiatief aan Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 - 2025

De Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 heeft als onderlegger en toetsingskader het door de regio in 2018 uitgevoerde woningmarktonderzoek en de meest recente Etil huishoudenprognoses uit 2021.

In de regio is sprake van een veranderende bevolkingssamenstelling en een afname van de gemiddelde huishoudengrootte. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte staat de regio voor een uitdaging om de komende jaren voldoende woningen van de juiste kwaliteit toe te voegen en te zorgen dat deze (passend bij de behoefte) op de juiste plaats worden gerealiseerd. Met name de realisatie van huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroep.

Specifiek voor de gemeente Roermond kan het volgende gezegd worden. De uit het woningmarktonderzoek uit 2018 naar voren gekomen kwalitatieve behoefte aan appartementen met lift voor de gemeente (1.700) kan door de extra groei van het aantal huishoudens op basis van de huishoudenprognose in dezelfde verhouding worden opgehoogd tot ca. 2.325 appartementen met lift, gemeten vanaf 1 januari 2018. Er zijn in de periode 2018 tot en met 2022 500 appartementen met lift gerealiseerd, waarmee een behoefte van ca 1.825 resteert. Van de in de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022-2025 opgenomen extra ambitie van 193-318 zal ook nog een deel appartementen met lift betreffen en ook moet rekening gehouden worden met extra plancapaciteit vanwege onzekerheden. De benodigde planvoorraad per 1 januari 2023 komt dan hoger uit dan de bovengenoemde 1.825. Per 1 januari 2023 is er een plancapaciteit van ca. 1.700 appartementen met lift beschikbaar, waarin het voorliggende plan is inbegrepen.

Op grond van de Etil huishoudenprognose van september 2021 is specifiek ook nog een hogere behoefte te voorzien (dan opgenomen in de Structuurvisie wonen 2018-2021) in de sociale huur. In het plan zijn daarom 18 sociale huurwoningen opgenomen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Roermond 2030

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

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

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

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

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

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

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

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

Roermond biedt in 2030 een goede woonomgeving voor jongeren. Allereerst met een goed vrijetijdsaanbod, maar ook met een goed woningaanbod. Er zijn diverse mogelijkheden voor zowel jongeren die voor het eerst op kamers gaan als voor afgestudeerde (terugkerende) jongeren, waaronder jonge starters op de woningmarkt. Er zijn voldoende betaalbare (huur)woningen en (huur)appartementen.

4.4.1.1 Toetsing van initiatief aan het ontwerp Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 - 2025

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij hetgeen wordt nagestreefd in de Toekomstvisie van Roermond.

4.4.2 Coalitieakkoord 2022 - 2026

Begin juli 2022 is het coalitieakkoord 2022 -2026 "De stad van ambitie, daadkracht en verbinding" gepresenteerd. In het coalitieakkoord beschrijven de coalitiepartijen hun gezamenlijke ambities en de hoofdlijnen van keuzes voor de komende jaren. Daarmee zetten de partijen een streefbeeld neer. De route ernaartoe wordt de komende jaren bepaald, mede afhankelijk van de actualiteit en omstandigheden. Daarbij is er veel aandacht voor grote opgaven op onder andere de stedelijke ontwikkeling, de woningmarkt, binnen het sociaal domein en op de arbeidsmarkt. Ook willen de partijen investeren in de energietransitie, meer groen in de stad en andere vormen van klimaatadaptatie.

Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het stationsgebied en het realiseren van extra betaalbare woningen zijn twee belangrijke aspecten die in het coalitieakkoord benoemd worden. Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit het coalitieakkoord.

4.4.3 Duurzaamheidsvisie Roermond 2017

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

De duurzaamheidsvisie gaat in op een zestal thema's:

1. economie en ondernemerschap;
2. ruimte, wonen en bouwen;
3. verkeer en mobiliteit;
4. grondstoffen en afval;
5. milieu, energie en water;
6. participatie en sociale duurzaamheid.

Wonen op het gebied van ruimte, wonen en bouwen

- De beschikbare ruimte in Roermond wordt efficiënt en duurzaam gebruikt. De kwaliteit van de ruimte wordt verhoogd, wat wil zeggen dat Roermond inzet op een toegankelijke en bruikbare buitenruimte voor een breed spectrum aan doelgroepen.
- In Roermond worden vanaf 2020 alleen nog maar bouwplannen ontwikkeld die energieneutraal zijn maar bij voorkeur Nul op de Meter, materiaalgebruik en groen in relatie tot elkaar.
- Samen met de woningcorporaties waaronder Wonen Limburg en netbeheerder Enexis,

werken we aan een transitieplan naar een gasloze woningvoorraad.
- In 2040 is de Roermondse woningvoorraad verduurzaamd, wat onder meer inhoudt dat de woningvoorraad minimaal energielabel C (of) B heeft.
- Roermond zet in ieder geval in op zonne-energie als variant van duurzame opwekking, waarbij ook de mogelijkheden (zoals windenergie) buiten de stedelijke bebouwing niet worden uitgesloten maar in voorkomend geval worden onderzocht. Het beeldbepalende karakter van de binnenstad wordt behouden door de inzet van zoveel mogelijk esthetische zonne-energieoplossingen waar nodig en mogelijk.

4.4.3.1 Toetsing van initiatief aan de Duurzaamheidsvisie

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 110 appartementen welke duurzaam worden gerealiseerd. In voorliggend geval zullen de appartementen voldoen aan de BENG normen. De appartementen en de andere functies in de woontoren worden gasloos opgeleverd en zullen worden voorzien van zonnepanelen.

Verder biedt het plan de mogelijkheid om het autogebruik verder terug te dringen gelet op de verschillende mogelijkheden in de nabijheid van het plangebied om gebruik te maken van het openbaar vervoer.

4.4.4 Groenvisie Roermond 2016

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

De gemeente Roermond heeft veel stenige stedelijke omgevingen met wanden en daken die getransformeerd kunnen worden naar groen en ziet daar een mooie uitdaging. Roermond heeft de ambitie om dé groene architectuurstad te worden. Om dit te bereiken worden in de Groenvisie kansen benoemd en inspirerende voorbeelden gegeven voor groene architectuur, waarbij de gemeente het voortouw neemt met strategische groenprojecten. De koppeling tussen groen en architectuur vraagt om een zorgvuldige afstemming, bouwkundig en communicatief. Elke situatie is anders en dat daagt uit tot verrassende en innovatieve oplossingen.

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

4.4.4.1 Toetsing van initiatief aan de Groenvisie

Door het verkleinen van de footprint van de toren ten opzichte van de vergunde situatie is er meer ruimte aanwezig voor groen. Bureau Verbeek heeft een visie opgesteld voor maximale vergroening van de buitenruimte rondom de Roertoren. De visie is als concept ambitiedocument opgenomen als bijlage 21. De gronden rondom de toren zullen groen ingericht worden, het aan te leggen terras zal tevens groen ingepast worden. Het groen in de buitenruimte zal over de eerste 3 bouwlagen langs de gevels omhoog worden geleid. Op deze wijze verrijst de Roertoren als het ware uit het groen en wordt een gezonde leefomgeving en goed prettig woon- en leefklimaat gerealiseerd.

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

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

- Centrum;
- Schil;
- Rest bebouwde kom;
- Overige kernen en buitengebied.

4.4.5.1 Toetsing van initiatief aan de Nota Parkeernormen 2021

Voor het plangebied gelden de normen uit de categorie 'schil'. De parkeernormen uit de parkeernota zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. De parkeervraag van de beoogde functies wordt opgelost in de naastgelegen parkeergarage Stationspark, waarbij bij de realisatie en de bepaling van de omvang van de parkeergarage al rekening was gehouden met de parkeervraag van het destijds beoogde kantoorprogramma. Zie ook paragraaf 5.10.3 waar wordt ingegaan op het aspect parkeren en het aantal benodigde parkeerplaatsen.

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

4.4.6 Ontwerp Omgevingsvisie Roermond

De ontwerp-Omgevingsvisie Roermond heeft vanaf 8 juni 2022 tot en met 19 juli 2022 ter inzage gelegen. De Omgevingsvisie is onderdeel van de toekomstige nieuwe Omgevingswet. Er is dan één omgevingsvisie voor de hele gemeente Roermond. Deze visie wordt daarna nog vertaald in een omgevingsplan.

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. Samen met stakeholders is gewerkt aan het opstellen van de omgevingsvisie.

Deze visie brengt deze verschillende beleidsvisies met elkaar in verband en zorgt voor een overkoepelend, integraal afwegingskader voor nieuwe initiatieven die niet passen op basis van

de geldende bestemmingsplannen (straks het omgevingsplan). De Omgevingsvisie bindt de gemeente, niet andere partijen in de samenleving. De Omgevingsvisie zal ook een van de kaders vormen voor het toekomstige Omgevingsplan van de gemeente.

Kernopgaven

Uit de gesprekken die met stakeholders zijn gevoerd en een aantal beleidsvisies waarover de afgelopen jaren breed participatie heeft plaatsgevonden, zijn kernopgaven voor Roermond geformuleerd. De kernopgaven zijn samengevat in 7 fysieke opgaven:

1. Een bestaanszekerheid voor al onze inwoners;
2. Een passende woning voor iedereen;
3. Een gezond leven mogelijk maken;
4. Een kansrijke en inclusieve samenleving;
5. Een nieuwe economie;
6. Een duurzame samenleving;
7. Transformatie binnenstad.

Eén van de uitgangspunten is inzetten op Roermond als woon- en werkstad voor goed opgeleide jongeren. Hierbij ziet de gemeente, gezien de unieke kenmerken van Roermond, met name kansen in de groep starters en doorstromers op de arbeids- en woningmarkt (25 tot 40 jaar). Voor deze doelgroep is in de eerste plaats voldoende geschikte en betaalbare huisvesting nodig. Daarnaast past de gemeente het principe van duurzaam ruimtegebruik toe.

De gemeente wil ruimte blijven bieden aan nieuwbouw van woningen binnen het bestaand bebouwde gebied. Voor de stad Roermond betekent dit: binnen het bestaande stedelijk gebied. Nieuwbouwplannen moeten aansluiten op de vraag en aansluiten op de directe omgeving. Dit vergt een zorgvuldige afstemming op maat, waarbij de nabijheid van busverbindingen, supermarkten en de inrichting van de openbare ruimte een rol spelen. Er is vraag naar woningen voor jongeren, sociale doelgroepen, doorstromers en ouderen.

Daarnaast wil de gemeente dat lopen, fietsen en andere actieve en duurzame vervoersmiddel de belangrijkste vervoerswijzen worden. Een belangrijk onderdeel van een gezonde den duurzame leefomgeving is de mogelijkheid om ergens lopend of fietsend heen te gaan.

4.4.6.1 Toetsing van initiatief aan Ontwerp Omgevingsvisie Roermond

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Ontwerp Omgevingsvisie Roermond, doordat er betaalbare huisvesting gerealiseerd wordt in de vorm van huurappartementen. Daarnaast is het een ontwikkeling welke plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en direct grenzend aan het treinstation van Roermond. Door de ligging direct grenzend aan het treinstation zal de noodzaak tot autogebruik afnemen.

4.4.7 Hoogbouwnota

Op 30 september 2004 is de Hoogbouwnota vastgesteld. Het doel van de nota is inzicht te geven in de mogelijkheden voor hoogbouw in Roermond en de randvoorwaarden die eraan gesteld kunnen worden. De Hoogbouwnota richt zich in hoofdzaak op de binnenstad van Roermond en de randen ervan. De binnenstad kenmerkte zich ten tijde van het opstellen van de nota als een platte koek met daarin een drietal hoge accenten: De Sint Christoffel kathedraal, de Munsterkerk en de Oranjerie. Nieuwbouw moet de prominente positie van de kathedraal en de Munsterkerk respecteren. Hoogbouw in Roermond zal bij de schaal van het bestaande moeten aansluiten. In Roermond worden gebouwen van 35 meter en hoger als hoogbouw beschouwd. Als er vanuit de markt sprake is van een vraag naar hoogbouwlocaties, dan verdient het aanbeveling naar mogelijkheden voor ensembles te zoeken. Nagestreefd moet worden dat de hoogbouwensembles de ruimte krijgen op de plekken die inhoudelijk potentie hebben voor het stedelijk leven. De ontsluiting van een ensemble moet gebeuren vanaf een samenhangende infrastructuur.

4.4.7.1 Toetsing van initiatief aan Hoogbouwnota

In de hoogbouwnota wordt het stationsgebied aangedragen als een van de gebieden die qua ruimte en infrastructuur mogelijkheden biedt voor een hoogbouwcluster, met een maximale bouwhoogte van ca. 60 meter rondom het station. Het plan voor de kantoortoren uit 2008, met een maximale bouwhoogte van 68 meter, is destijds getoetst aan de uitgangspunten uit de hoogbouwvisie en akkoord bevonden. De beoogde alzijdige toren voorziet in een vergelijkbare bouwhoogte, maar heeft door de kleinere footprint dan de kantoortoren een veel rankere uitstraling. De verhoudingen komen hierdoor beter tot zijn recht, en sluit beter aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke Hoogbouwnota. In de omgeving is meer hoogbouw aanwezig in de vorm van de kantoren van de SVN. De beoogde toren is stedenbouwkundig zowel ambtelijk als door het College akkoord bevonden.

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem.

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

5.1.1 Situatie plangebied

Naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en ontwikkeling van nieuwbouw is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 1.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat:

- Zintuiglijk zijn tot op 3,5 m-mv (einddiepte van de verrichte boringen) diverse bijmengingen van bodemvreemde materialen aangetroffen. Het betreft resten of zwakke tot matige bijmengingen van baksteen, puin, metaal, kooldeeltjes en slakken;
- Analytisch is een sterk verhoogd gehalte aan som-PAK vastgesteld in één grondmonster, 01-2 (0,50-1,00);
- Verder zijn in alle geanalyseerde monsters licht verhoogde gehalten aan diverse metalen en/of som-PAK aangetoond. Vermoedelijk hangen deze licht verhoogde gehalten voor een deel samen met de diverse bijmengingen van bodemvreemde materialen die zijn aangetroffen;
- In één van de op asbest geanalyseerde monsters is asbest aangetoond, echter het gehalte ligt ruim onder de toetswaarde voor nader onderzoek;
- De vastgestelde gehalten aan PFAS liggen onder de toepassingsnormen voor Landbouw/Natuur en Wonen/Industrie;
- De grondwaterstand is dieper dan 5,0 m-mv, waardoor geen grondwateronderzoek is uitgevoerd.

Voor som-PAK wordt uit de onderzoeksresultaten afgeleid dat de bijmengingen van bodemvreemd materiaal hoofdzakelijk leiden tot niet of licht verhoogde gehalten. Dit wordt onder andere bevestigd door de voorgaande bodemonderzoeken. Met onderhavig onderzoek is voor som-PAK incidenteel een overschrijding van de interventiewaarde vastgesteld. Dit wordt niet beschouwd als een geval van (ernstige) bodemverontreiniging, aangezien geen sprake is van een bodemvolume van ten minste 25 m^3 waarin het gemiddelde gehalte boven de interventiewaarde ligt. Het gemiddelde gehalte aan som-PAK binnen de onderzoekslocatie ligt onder de interventiewaarde, waardoor geen saneringsmaatregelen in het kader van de Wbb aan de orde zijn.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

5.1.2 Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de soortenbescherming en gebiedsbescherming.

5.2.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangewezen.

Situatie plangebied

Naar aanleiding van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en ontwikkeling van nieuwbouw is in het plangebied een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Dit rapport is opgenomen als bijlage 2.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt binnen 800 m afstand. Het betreft ‘Roerdal’. Natura 2000-gebied ‘Meinweg’ ligt op circa 4,1 km ten oosten van het plangebied. Het plangebied ligt in het binnenstedelijk gebied (binnen bebouwde kom) van Roermond en is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied in het binnenstedelijk gebied van Roermond en de impact van de voorgenomen ontwikkeling, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid/trillingen op voorhand worden uitgesloten. Lichtuitstraling en geluid/trillingen worden afgeschermd door tussenliggende bebouwing. Significante gevolgen door oppervlakteverlies, verstoring door licht of geluid/trillingen of optische verstoring zijn op voorhand met zekerheid uitgesloten.

De voorgenomen plannen leiden – los van het aspect stikstofdepositie – niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Ten aanzien van stikstofdepositie geldt dat aan de hand van een stikstofberekening moet worden vastgesteld of sprake is van een toename aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden en of dit kan leiden tot significante gevolgen voor deze Natura 2000-gebieden. Indien dit het geval is, dan is mogelijk een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

De stikstofdepositie als gevolg van de verkeersgeneratie in de gebruiksfase en de

bouwwerkzaamheden in de realisatiefase is in beeld gebracht middels de AERIUS-calculator (zie bijlage 4). Uit deze berekening is gebleken dat er geen sprake is van stikstofdepositie en hiermee is er ook geen sprake van significant negatieve gevolgen voor de omliggende Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland en het Natuurnetwerk Limburg (NNL-gebieden). Gezien de aard van de werkzaamheden en toekomstige bestemming is het redelijkerwijze uit te sluiten dat deze effect hebben op NNL-gebieden.

5.2.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wet natuurbescherming geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Situatie plangebied

Om de mogelijke effecten op beschermde soorten flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld te brengen, is een Quickscan Wet natuurbescherming (bijlage 2) uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Limburg, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wetsovertredend kunnen zijn t.a.v. vleermuizen (boombewonende en gebouwbewonende vleermuissoorten). Voor andere soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt t.a.v. de Wet natuurbescherming dan wel Omgevingsverordening Limburg, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden. Er zijn geen strikte tegenstrijdigheden geconstateerd tussen realisatie van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied en de (ontwerp) Omgevingsvisie Limburg.
- In de grote Plataan aan de westzijde van het plangebied (langs Spoorlaan Noord) is een grote holte in een tak aanwezig die kan duiden op een verblijfsplaats van boombewonende vleermuissoorten. Deze boom zal bij verwezenlijking van de voorgenomen ontwikkeling behouden blijven. Verstoring van mogelijk in de boomholte verblijvende vleermuizen tijdens het bouwproces en toekomstige gebruik van de woontoren is echter niet uit te sluiten.
- Binnen het plangebied ontbreekt bebouwing waardoor verblijfsplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten eveneens ontbreken. Echter in de muur van de aangrenzende parkeergarage ‘Stationspark’ zijn brede, open stootvoegen aanwezig die toegankelijk zijn voor gebouwbewonende vleermuissoorten. Deze potentiële verblijfsplaatsen kunnen door de bouw van een woontoren in functionaliteit geschaad worden dan wel tijdens de bouw door de werkzaamheden verstoord worden.

Om uitsluitsel te verkrijgen of vleermuizen gebruik maken van de boomholte in de grote Plataan en stootvoegen in de muur van de aangrenzende parkeergarage is aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen vernietigd en/of beschadigd worden. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is dan ook niet benodigd. Wel kunnen de

bouwwerkzaamheden mogelijk leiden tot tijdelijke verstoring. Om dit te voorkomen zullen in de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden vastgelegd:

- Voorkomen van lichtuitstraling door bouwverlichting richting de aangetroffen invliegopeningen in de naastgelegen parkeergarage in de actieve periode van de vleermuis;
- Voorkomen losse ‘wapperende’ steigerdoeken;
- Geen materialen plaatsen tegen gevel parkeergarage;
- Voorkomen overmatig lawaai en trillingen.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning als het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

5.3.1 Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van zowel het spoor als van de wegen Maria Theresialaan, Oranjelaan en de Willen II Singel. Gelet hierop is er akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. Navolgend worden de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

- de geluidbelasting vanwege het spoor, de Oranjelaan en de Maria Theresialaan op de gevels van de woontoren overschrijdt de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder;
- ter plaatse van het plangebied wordt nergens de maximaal te ontheffen waarde overschreden.

Afweging bron- en overdrachtsmaatregelen

Aangezien de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt zijn in het kader van een goed woon- en leefklimaat bron- en/of overdrachtsmaatregelen overwogen.

Bron- en overdrachtsmaatregelen weg

Voor wat betreft het wegverkeerslawaai zijn het verlagen van de snelheid en het toepassen van geluidreducerende wegdekverharding potentiële bronmaatregelen.

Op het wegvak van Oranjelaan en Maria Theresialaan, ter hoogte van het plangebied, is een kruispunt met een verkeersregelinstallatie gesitueerd. De aanleg van geluidreducerend wegdek is vanuit civieltechnisch oogpunt (beheer, onderhoud en duurzaamheid) niet wenselijk nabij een kruispunt. Deze verharding is minder bestand tegen wringend verkeer, er treedt dan groot en snel kwaliteitsverlies op van het wegdek door afremmend en optrekkend verkeer. Ook is de aanleg van een geluidreducerend wegdek over een beperkte lengte (minder dan 100 meter) niet wenselijk vanuit beheers- en onderhoudsoverwegingen.

De Oranjelaan is een doorgaande weg waardoor het verminderen van het verkeer niet mogelijk is. De Maria Theresialaan is een ontsluitingsweg voor bedrijven en woningen waardoor het

verminderen van het verkeer ook niet mogelijk is. Het verlagen de maximumsnelheid op de Oranjelaan is, gezien de functie van de weg, niet wenselijk vanuit verkeerskundig oogpunt. Op Maria Theresialaan geldt over een lengte van circa 50 meter vanaf de Oranjelaan een maximumsnelheid 50 km/uur. Daarna geldt reeds een maximumsnelheid van 30 km/uur. Bronmaatregelen voor het wegverkeerslawaai zijn derhalve niet mogelijk.

Een mogelijke overdrachtsmaatregel betreft het plaatsen van een geluidscherm. Gelet op de hoogte van het gebouw is een dermate hoog geluidsscherm nodig dat geconcludeerd kan worden dat dit technisch, stedenbouwkundig en financieel op bezwaren stuit. Gelet hierop is ervoor gekozen om de buitenruimtes van elke appartement dusdanig af te schermen dat elk appartement beschikt over ten minste één geluidluwe zijde.

Bron- en overdrachtsmaatregelen spoor

Het plaatsen van raildempers is voor wat betreft het spoorweglawaai een te overwegen bronmaatregel. In stationsomgevingen worden echter weinig raildempers toegepast aangezien de aanwezigheid van o.a. wissels de realisatie en effectiviteit van raildempers belemmeren. Het geluidreducerend effect van raildempers is daarnaast beperkt in situaties van optrekkende en afremmende treinen. Gelet hierop wordt afgezien van het toepassen van raildempers.

Een mogelijke overdrachtsmaatregel betreft het plaatsen van een geluidscherm. Gelet op de hoogte van het gebouw is een dermate hoog geluidsscherm nodig dat geconcludeerd kan worden dat dit technisch, stedenbouwkundig en financieel op bezwaren stuit. Gelet hierop is ervoor gekozen om de buitenruimtes van elke appartement dusdanig af te schermen dat elk appartement beschikt over ten minste één geluidluwe zijde waardoor geluidluw geventileerd en gespuid kan worden. De geluidwering in de gevels zal daarnaast voldoen aan de benodigde eisen om te voldoen aan de eisen voor wat betreft het binnenniveau. Op deze wijze is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Emplacement

Het plangebied ligt tevens in de nabijheid van het spooremplacement van Roermond. Ten behoeve van de vigerende milieuvergunning van het emplacement is er akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelastbelasting op woningen vanwegege de rangeeractiviteiten. In dit akoestisch onderzoek is o.a. de geluidbelasting op de gevels van de appartementengebouwen in het Stationspark berekend. Hieruit blijkt dat de geluidbelastingen op het appartementengebouw direct ten noorden van de Roertoren voldoen aan de maximale norm van 55 dB(A). Aangezien de Roertoren verder van het spoor is gesitueerd dan de appartementengebouwen in het Stationspark kan worden geconcludeerd dat de geluidbelastingen ter plaatse van de Roertoren tevens aan de normen uit het Activiteitenbesluit zullen voldoen.

5.3.2 Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op bij de voorgenomen ontwikkeling. Wel zal als onderdeel van het vergunningentraject middels een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels aangetoond moeten worden dat voldaan zal worden aan de norm uit het Bouwbesluit voor wat betreft het binnenniveau. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het Stationspark voldaan wordt aan normen in het kader van het Activiteitenbesluit. Aangezien de woontoren verder van het spoor af dan de appartementengebouwen in het Stationspark gesitueerd wordt, kan zondermeer geconcludeerd worden dat ook ter plaatse van onderhavig plangebied de normen uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
d. een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

5.4.1 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingplan maakt de realisatie van 110 appartementen, 500 m^2 aan kantoorfunctie en 500 m^2 dienstverlenende functies mogelijk. Aangezien de ontwikkeling naast wonen en kantoren ook andere functies mogelijk maakt, valt deze ontwikkeling niet binnen de bepaalde categorieën als geformuleerd in het Besluit niet in betekenende mate.

Derhalve dient via een ander spoor getoetst te worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit kan aan de hand van de NIBM-tool. De NIBM-tool is een rekentool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met het Kenniscentrum InfoMil. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van stikstof en fijnstof in de buitenlucht.

De gezamenlijke verkeersgeneratie van de beoogde functies in de Roertoren bedraagt 422 vervoersbewegingen per etmaal. De onderbouwing van de totale verkeersgeneratie is te vinden in paragraaf 5.10.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	422
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,30**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,07**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd wordt met de voorgenomen ontwikkeling, die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Naast de effecten van het voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de de 'Atlas Leefomgeving' blijkt dat de achtergrondconcentraties in 2020 aan fijn stof PM_{10}, $PM_{2,5}$ en stikstofdioxide NO_2 ter plaatse van het plangebied respectievelijk 16 µg/m³, 9 µg/m³ en 19 µg/m³ bedraagt. De achtergrondbelastingen liggen ruimschoots onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor PM_{10} en NO_2 en ruimschoots onder de grenswaarde van 20 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Tevens wordt voldaan aan de advieswaarden van de WHO (wereldgezondheidsorganisatie) van 40 µg/m³ voor NO_2, 20 µg/m³ voor PM_{10} en 10 µg/m³ voor $PM_{2,5}$. Hiermee is ter hoogte van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.

5.4.2 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.5 Water

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aanbod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water.

Nationaal Waterplan 2022-2027

Op basis van de Waterwet werd elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan was het Rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan gaf de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is opgevolgd door het Nationaal Water Programma 2022-2027. Deze is vastgesteld op 18 maart 2022. Hierin wordt het Nationaal Waterplan en het Beheer- en ontwikkelplan integraal opgepakt, zodat het Rijk zich voor kan bereiden op de komst van de Omgevingswet.

Het Nationaal Waterprogramma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. In het plan worden ambities opgenomen om te werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Waterschap Limburg

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van Waterschap Limburg. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor de waterhuishouding. In de Keur staan onder andere gebodsbepalingen en verbodsbepalingen en regels voor functies en activiteiten langs watergangen en waterkeringen.

Wateroverlast dient voorkomen te worden door het nemen van maatregelen, zoals het ophogen van het maaiveld of bouwen zonder kruipruimte. Daarbij is het tevens belangrijk dat de dorpel minimaal 20 cm hoger ligt dan het straatpeil. De grondwaterstand mag niet verlaagd worden.

5.5.1 Situatie plangebied

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. De rapportage van de uitgevoerde watertoets is als bijlage 6 opgenomen.

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe. De gemeente Roermond heeft in het GRP de criteria van de beoordeling watertoets opgenomen. Het beleid is om 100% van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk

is, kan gekozen worden voor afvoeren. Hiertoe dient 15% van het totale plangebied gereserveerd te worden voor waterberging, de zogenaamde “blauwe ruimte”.

Als er goed kan worden geïnfiltreerd, heeft een infiltratievoorziening de voorkeur. Een bovengrondse infiltratievoorziening heeft de voorkeur boven een ondergrondse in verband met onderhoud en beheersbaarheid van de voorziening. Uit eerdere onderzoeken blijkt infiltratie in directe omgeving goed mogelijk. Specifiek ter plaatse van het plangebied wordt ter voorbereiding op de civieltechnische uitwerking een actueel infiltratie onderzoek worden uitgevoerd.

Voor het plan geldt:

- De infiltratie-/bergingsvoorziening moet statisch minimaal 65 m^3 kunnen bergen, aangevuld met 44 m^3 maaiveld berging op eigen terrein. Hierbij mag geen wateroverlast in gebouwen optreden (aantoonbaar), anders geldt volume 109 m^3 in infiltratie / bergings voorziening.
- De ledigingscapaciteit van de infiltratie-/bergingsvoorziening moet zodanig groot zijn dat (door infiltratie en/of vertraagde afvoer naar het hemelwaterriool van de gemeente) 131 m^3 hemelwater in 24 uur kan worden verwerkt;
- De ledigingscapaciteit van de infiltratie-/bergingsvoorziening moet zodanig groot zijn dat (door infiltratie en/of vertraagde afvoer naar het hemelwaterriool van de gemeente) de voorziening binnen 24 uur volledig is geledigd;

Er wordt nog gekeken naar de beste manier om om te gaan met het hemelwater, vooralsnog wordt uitgegaan van berging en infiltratie middels it-kratten onder het maaiveld in de buitenruimte. In deze variant zijn ca. 200 it-kratten benodigd, dit vraagt om een ruimtebeslag van ca. 150 - 200 m^2. Hiervoor is o.a. onder het beoogde terras voldoende ruimte gereserveerd.

De oplossingen worden voorgelegd aan de gemeente en het Waterschap. Door te voldoen aan de gestelde eisen vanuit de gemeente en het Waterschap, wordt ingespeeld op de klimaatverandering, door zoveel mogelijk het hemelwater binnen het plangebied te bergen.

5.5.2 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Erfgoedwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt daarom rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Situatie plangebied

Voor het plangebied geldt volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Vrijveld Lommerveld’ een Waarde Archeologie. Deze waarde is gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart (Ellenkamp en Tichelman, 2008) waar het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoeksplichtig zijn. De toekomstige plannen overschrijden deze grenzen waardoor archeologisch vooronderzoek nodig is. Er heeft een archeologisch bureauonderzoek (zie bijlage 7) plaatsgevonden.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting. Aan de hand van beschikbare informatie over de archeologie, cultuurhistorie, geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik binnen en rondom het plangebied, wordt de kans bepaald dat binnen het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen.

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten. Het plangebied ligt op een Maasterras dat mogelijk is afgedekt met dekzand. Dit terras is vanaf het Laat-Paleolithicum aantrekkelijk geweest voor bewoning. In de omgeving zijn vooral resten bekend uit de Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd die samenhangen met de stadskern van Roermond. Op basis van de historische kaarten is echter geen historische bebouwing in het plangebied zichtbaar. Voor wat betreft deze perioden zijn daarom waarschijnlijk alleen sporen van landgebruik en infrastructuur (wegen) te verwachten vanaf het maaiveld. Het is mogelijk dat in het noordelijke deel van het plangebied de ondergrond is aangetast door de aanleg van de vroegere bebouwing uit 1970-1999, maar de omvang van deze verstoringen is onbekend. Verder is op basis van topografische kaarten en het AHN een grote kans dat het zuidelijk deel van het plangebied is afgegraven voor de aanleg van de tunnel onder het spoor. Op basis van het bureauonderzoek kan de mate van verstoringen in het plangebied niet verder worden bepaald. Op basis van de landschappelijk ligging, onderzoeken in de buurt en historische kaarten behoudt het plangebied daarom een middelhoge verwachting op de aanwezigheid van resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot Vroege Middeleeuwen.

Vervolg

Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachting op de aanwezigheid van resten uit de Laat-Paleolithicum tot Vroege Middeleeuwen. Voor de bouw van de nieuwe woontoren zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden tot maximaal 1,8 m -Mv. Deze ingrepen

zorgen voor een aantasting van de ondergrond in het plangebied, waarbij mogelijke archeologische niveaus kunnen worden verstoord. Om meer inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten en mogelijk recente verstoringen zal daarom een verkennend/karterend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan het best in de vorm van een verkennend booronderzoek (IVO-O) plaats vinden. Bij het verkennend booronderzoek zullen in het plangebied boringen moeten worden gezet aan de hand waarvan meer informatie verkregen zal worden over de intactheid van de bodem en de daarbij horende archeologische niveaus. Op basis van de resultaten van dit booronderzoek kan dan uitspraak gedaan worden over eventuele aan- of afwezigheid van archeologische resten. Naast de middelhoge verwachting op de aanwezigheid van resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot Vroege Middeleeuwen dient in het vervolgonderzoek tevens rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van restanten van vestingwerken uit de nieuwe tijd.

5.6.2 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Situatie plangebied

Ter hoogte van het plangebied zijn geen waardevolle structuren, elementen en gebieden aanwezig. Het plangebied is niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig.

5.6.3 Conclusie

Cultuurhistorie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie

Ter hoogte van het plangebied dient nog nader archeologisch onderzoek plaats te vinden middels een verkennend/karterend archeologisch onderzoek. Om de eventuele archeologische waarden te beschermen is er voor gekozen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' over te nemen. Hiermee worden de mogelijke archeologische waarden in de ondergrond geborgd. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient er middels het verkennend/karterend archeologisch onderzoek een beter beeld te zijn van de archeologische waarden.

Gezien bovenstaande, waarbij de archeologische waarden met de dubbelbestemming beschermd blijven, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door bedrijf- en milieuzonering. Onder bedrijf- en milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Bedrijf- en milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-publicatie'Bedrijven en milieuzonering'

In de publicatie bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, versie 2009) is het principe van functiescheiding verder uitgewerkt. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieugevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken. De VNG-publicatie hanteert verschillende omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied.

5.7.1 Situatie plangebied

In de VNG-brochure wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' als volgt omschreven: "Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied."

Het plangebied en de omgeving kan aangeduid worden als gemengd gebied. Dit doordat het plangebied grenst aan de binnenstad van Roermond, de spoorlijn, het treinstation en een belangrijke ontsluitingsweg Oranjelaan.

Het plangebied wordt grotendeels omgeven door woningen. Ten noorden is een parkeergarage gesitueerd en ten westen is het station van Roermond gelegen. Ten zuidoosten van het plangebied zijn kantoren gesitueerd. In navolgende tabel zijn de richtafstanden van het treinstation en de parkeergarage weergegeven voor een gemengd gebied.

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afstand tot aan plangebied
Treinstation	0 m	0 m	50 m	30 m	70 meter
Parkeergarage	0 m	0 m	10 m	0 m	8 meter

De parkeergarage is op 8 meter vanaf de gevel vanaf de woontoren gelegen. Echter gaat het hier om een dichte parkeergarage, waarbij de in- en uitrit van de parkeergarage verder dan 10 meter vanaf de woontoren is gesitueerd. Er zal hiermee geen geluidsoverlast optreden ter hoogte van de woontoren.

Kantoren hebben een milieucategorie 1 en gaan goed samen met woningen. In de woontoren worden naast woningen ook de functies maatschappelijk (middels een afwijkingsbevoegdheid), dienstverlening en kantoren mogelijk gemaakt. Dit zijn functies in de milieucategorie 1, welke goed samengaan met de functie wonen. De verschillende commerciële functies zullen te zijner tijd moeten aantonen dat ze zullen voldoen aan de regels die op grond van het Activiteitenbesluit aan de functies gesteld worden.

5.7.2 Conclusie

Het aspect bedrijf- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG- tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans $1x10^{-6}$ (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

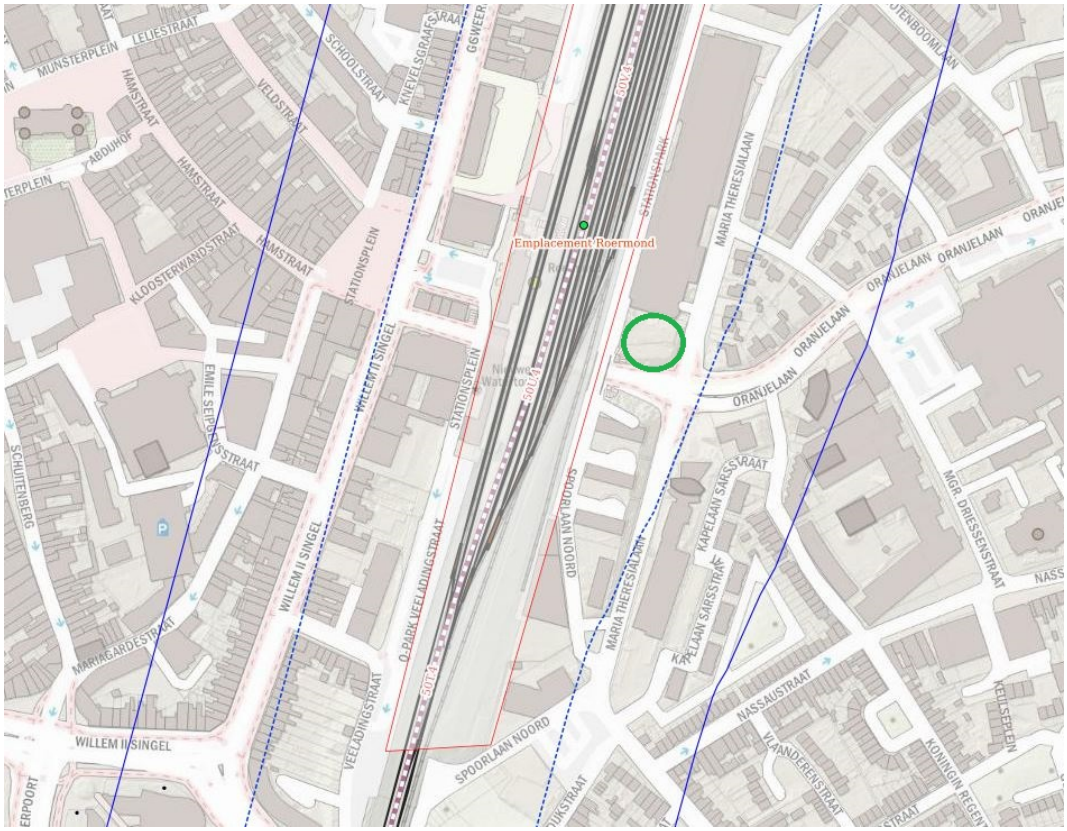
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

5.8.1 Situatie plangebied

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de signaleringskaart externe veiligheid weergegeven met daarop het plangebied (groene cirkel) en de betreffende risicobronnen weergegeven.



Afbeelding 9: Uitsnede signaleringskaart EV

Het plangebied is binnen de invloedsfeer van het spoor Sittard-Roermond-Venlo gelegen. Dit spoortraject is in het Basisnet Spoor opgenomen als transportroute voor gevaarlijke stoffen (basisnetroute 50). Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van het emplacement, dit betreft een Bevi-inrichting.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (bijlage 8).

Spoor Sittard-Roermond-Venlo

- Plaatsgebonden risico: het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen is op 0 (50Y), 1 (traject 50Um 50V en 50W) en 10 meter (traject 50T en 50X) vanuit het midden van de spoorbundel gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van circa 60 van het midden van de spoorbundel. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het plangebied.
- Groepsrisico: Het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie groter dan de oriëntatiewaarde. Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het groepsrisico toe. Vanuit het Bevt dient het groepsrisico te worden verantwoord.
- Plasbrandaandachtsgebied (PAG): het PAG is het gebied tot 30 m van het spoor waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Voor route 50 geldt een plasbrandaandachtsgebied. De 30 m voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf van het buitenste doorgaande spoor. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 36 m van het buitenste doorgaande spoor en daarmee buiten het PAG.

Emplacement Roermond

Ten westen van het plangebied bevindt zich spoorwegemplacement Roermond. Het plangebied ligt op circa 16 m van de terreingrens van het emplacement. Dit emplacement valt onder het Bevi vanwege de handelingen die plaatsvinden met wagons met gevaarlijke stoffen. Volgens de toelichting op het bestemmingsplan Roermondse Veld is in de vigerende milieuvergunning van het emplacement bepaald dat de plaatsgebonden risicocontour 10-6 de perceelgrens niet mag overstijgen. Verder is bepaald dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ten gevolge van de activiteiten binnen het emplacement niet overschreden mag worden.

In de Checklist milieu van ProRail uit 2015 is aangegeven dat op emplacement Roermond niet met gevaarlijke stoffen mag worden gerangeerd (samenstellen/splitsen).

In een brief uit 2016 van de gemeente Roermond aan ProRail betreffende de omgevingsvergunning wordt het volgende gesteld door de veiligheidsregio Limburg-Noord:

In de vigerende vergunning ingevolge de WABO is het structureel rangeren van wagons met gevaarlijke stoffen vergund. In de onderhavige aanvraag worden geen structurele handelingen met wagons met gevaarlijke stoffen aangevraagd. Er zijn alleen incidenteel ten gevolge van verstoringen op het baanvak Eindhoven-Venlo wagons met gevaarlijke stoffen aanwezig op het emplacement. Bij incidenteel aanwezige treinen met wagons met gevaarlijke stoffen worden alleen handelingen uitgevoerd die ten dienst staan van het doorgaand spoorverkeer zoals los wissel, het kopmaken van de trein door omlopen van de locomotief, machinistenwissel en het wachten op een treinpad. Voorgenoemde handelingen zijn op basis van jurisprudentie geen rangeeractiviteiten ingevolge het bevi; het plaatsgebonden risico neemt niet toe en het groepsrisico neemt af.

Tot slot is in eerder onderzoek in 2018 gebleken uit informatie van de gemeente Roermond dat rangeren niet meer aan de orde is en dat de handeling ‘kopmaken’ slechts incidenteel

plaatsvindt.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de risico's van eventuele handelingen met gevaarlijke stoffen beperkt zullen blijven tot binnen de inrichtingsgrens.

Verantwoording groepsrisico

Over de ontwikkeling is verschillende keren met de Veiligheidsregio in overleg getreden of de benodigde maatregelen in het kader van de verantwoording van het groepsrisico. Het gaat hierbij om maatregelen die de zelfredzaamheid van de bewoners/gebruikers vergroten en maatregelen om de effecten van en incident verkleinen de bestrijdbaarheid vergroten. In bijlage 9 wordt nader ingegaan op de verschillende relevante aspecten en op welke wijze in het plan daar invulling aan is gegeven.

5.8.2 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er met het treffen van verschillende maatregelen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

Op grond van een analyse van de provinciale risicokaart is vastgesteld dat in of bij het plangebied geen kabels of leidingen op bestemmingsplanniveau zijn gelegen die een risico vormen voor de veiligheid.

Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe worden doorgaans berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. De gemeente Roermond beschikt echter over een eigen nota parkeernormen (Nota parkeernormen 2021). Voor de berekening van de parkeerbehoefte is hierbij aangesloten. Voor de berekening van de verkeersgeneratie geeft deze nota geen cijfers. Daarom is voor deze berekening aangesloten bij de CROW.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk;
- Stedelijke zone: schil.

De gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zijn bij de te onderscheiden woningtypen en commerciële functies als volgt:

	Appartement, tussen 60 en 100 m^2 - huur, appartement, midden/goedkoop	Commerciële functies per 100 m^2	Kantoorfuncties per 100 m^2
Parkeerbehoefte auto	1,3	1,9	1,6
Verkeersgeneratie	3,2	8,7	5,3
Parkeerbehoefte fiets	0,75 (met fietsenberging) per kamer	0,7 (kantoor)	0,7

5.10.2 Verkeer

De nieuwe invulling van het plangebied met een woontoren, kantoor- en dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen levert een totale verkeersgeneratie op van 439 vervoersbewegingen per weekdagetmaal. De toekomstige gebruikers van de woontoren kunnen gebruik maken van de reeds aanwezige aangrenzende parkeergarage Stationspark. De in- en uitrit van deze parkeergarage vindt plaats op de Maria Theresialaan.

Door Vialis is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of de verkeersgeneratie vanwege de Roertoren zal leiden tot een overbelast kruispunt. Uit de kruispuntberekening blijkt dat de extra verkeersgeneratie enkel zal leiden tot licht oplopende cyclustijden en wachtrijlengtes. De rapportage van het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 10 bijgevoegd.

5.10.3 Parkeren

De 110 appartementen variëren van ca. 64 m^2 gebruiksoppervlakte tot ca. 90 m^2 gebruiksoppervlakte. Uitgaande van de hiervoor genoemde uitgangspunten is er sprake van een parkeerbehoefte van 143 parkeerplaatsen voor de appartementen.

De bewoners van de appartementen met een auto krijgen privaatrechtelijk de verplichting opgelegd tot het afnemen van een abonnement voor een parkeerplaats in naastgelegen parkeergarage. Bezoekers zullen hun auto op een betaalde plaats in de parkeergarage moeten parkeren. In de parkeergarage is voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in deze vraag.

Naast de nieuwe woningen worden op de begane grond en de eerste en tweede verdieping ruimte voor kantoor- en dienstverlenende functies beoogd.

- Kantoorfunctie circa 500 m^2 gebruiksoppervlakte;
- Commerciële functies circa 500 m^2 gebruiksoppervlakte.

Met de bedrijfsmatige functies is er sprake van een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt opgevangen in de reeds gerealiseerde parkeergarage Stationspark. In deze parkeergarage is rekening gehouden met de parkeervraag van de destijds beoogde kantoorplannen (circa 240 parkeerplaatsen).

Met de voorgenomen ontwikkeling is er voor de 3-kamerappartementen behoefte aan in totaal 248 fietsen. Op de begane grond van het gebouw is er een collectieve fietsenstalling waar ruimte is voor het stallen van 255 fietsen. Voor de commerciële functies zijn 7 parkeerplaatsen benodigd.

Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Bezonning

Gelet op de beoogde hoogbouw heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de woontoren op de bezonning van de in directe omgeving aanwezig woningen.

Er bestaat geen wettelijk kader ten aanzien van dit aspect. Om toch een oordeel te kunnen geven over de aanvaardbaarheid van een beoogde ontwikkeling wordt vaak getoetst aan de door TNO opgestelde lichte norm.

De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Op basis van de uitgevoerde bezonningstudie kan geconcludeerd worden dat geen enkele woning in de omgeving van het plangebied vanwege de voorgenomen ontwikkeling minder dan 2 mogelijke bezonningsuren per dag zal krijgen in de periode van 19 februari - 21 oktober. Hiermee wordt voldaan aan de lichte TNO-norm en is sprake van een goede woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. De rapportage van de uitgevoerde bezonningstudie is als bijlage 11 bijgevoegd.

5.12 Windhinder

Er is geen formele, landelijke vastgestelde eis voor windhinder en windgevaar. Wel wordt voor de beoordeling veelal gebruik gemaakt van de NEN 8100. De NEN 8100 (norm voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving) geeft aan wanneer er aanleiding is om onderzoek te doen naar windhinder. Onderzoek naar windhinder is noodzakelijk bij een bouwhoogte van meer dan 30 meter.

Aangezien de beoogde toren een bouwhoogte van maximaal 68 meter kent, is er door One Simulations een windhinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 12. Hierin is onderzocht of er door de realisatie van de toren windhinder op maaiveld zal optreden en of er ter plaatse van de buitenruimtes sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Naar aanleiding van de eerste resultaten zijn maatregelen om het windklimaat te verbeteren onderzocht. Hieruit is gebleken dat het realiseren van een luifel ter plaatse van de zuid-oost hoek van de toren het meest effectief is. Daarnaast zal de luifel bij de hoofdentree een dichte zijde krijgen en zal er ter plaatse van de entree van de parkeergarage een scherm geplaatst worden. Na het treffen van deze maatregel blijkt dat:

- ter plaatse van de buitenruimtes van de appartementen is voornamelijk kwaliteitsklasse A waarneembaar. Daarnaast zijn er een aantal balkons met kwaliteitsklasse C en D. Echter, op deze balkons zijn nabij de gevel ook plekken met kwaliteitsklasse A, waar men in de luwte kan zitten. Windgevaar komt niet voor op de balkons van de Roertoren;
- nabij de ingangen en in de directe omgeving van de Roertoren geldt vooral kwaliteitsklasse A en B;
- op de trappen naast de tunnelingang is voornamelijk klassen A t/m C waarneembaar, dit is een goed klimaat voor de functie doorlopen.
- in de directe omgeving van de Roertoren zijn voornamelijk kwaliteitsklasses C en D zichtbaar, dit is een goed tot matig klimaat voor de activiteit doorlopen.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake zal zijn van windgevaar en dat er voor de bewoners/gebruikers en van de toren, maar ook voor bijvoorbeeld voetgangers, sprake is van een passend windklimaat.

5.13 Trillingen

Treinverkeer kan aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen leiden tot hinder voor omwonenden. De Duitse DIN 4150-2 (1999) norm beschrijft criteria voor het meten en beoordelen van trillingen. De Nederlandse SBR-richtlijn (2002) is hierop gebaseerd. Deze SBR-richtlijn is in Nederland de meest gebruikte richtlijn voor het beoordelen van trillingen en bestaat uit 3 delen:

- Deel A: schade aan gebouwen;
- Deel B: hinder voor personen in gebouwen;
- Deel C: verstoring van apparatuur.

Gelet op de afstand tot het spoor kan op voorhand gesteld worden dat van eventuele schade aan gebouwen geen sprake zal zijn. Eventuele verstoring van apparatuur is tevens niet aan de orde. Om na te gaan of er in de toekomst mogelijk sprake is van hinder voor personen in de toren is er door Alcedo een trillingsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 13. Naar aanleiding van de eerste resultaten zijn maatregelen getroffen (zoals het verzwaren van de constructie/fundering) die een positief effect hebben op de trillingshinder. Desondanks worden de streefwaarden op de hoogste verdieping incidenteel nog overschreden. Uit een maatregelonderzoek is gebleken dat aanvullende maatregelen niet doelmatig zijn.

Gezien de incidentele, beperkte overschrijdingen en de hoge kosten en beperkte effectiviteit van maatregelen, ontstaat daarom in het licht van Wro art. 3.1 en in lijn van bijlage 5 van SBR B-richtlijn geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het geplande gebouw.

5.14 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.14.1 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in directe eindbestemmingen voor de binnen de planonderdelen aanwezige activiteiten. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

De voorgenomen ontwikkeling maakt een toevoeging van 110 wooneenheden en ca. 1.000 m^2 aan dienstverlenende en/of kantoorfuncties binnen de bebouwde kom mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten.

5.14.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 14) opgesteld.

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Het voorstel is om de gemeente Roermond op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen m.e.r. nodig is.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Planvorm

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

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

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

6.2 Verbeelding

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

Het plangebied kent de bestemming 'Woongebied' waarbinnen de bouw van gestapelde woningen mogelijk is, maar ook het realiseren van kantoren en/of dienstverlenende functies op de begane grond en kantoren en/of dienstverlenende functies op de eerste en tweede verdieping. Binnen de bestemming 'Woongebied' kunnen ook de benodigde infrastructuur en (groen)voorzieningen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies op de onderste drie verdiepingen onder voorwaarden middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk.

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

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

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

6.3 Planregels

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

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

6.3.1 Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

6.3.2 Bestemmingsregels

Woongebied

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor gestapelde woningen, groen- en verkeersvoorzieningen. De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is rechtstreeks toegestaan.

Naast de gestapelde woningen vanaf de derde verdieping zijn er op de begane grond en op de eerste en tweede verdieping dienstverlenende functies en/of kantoren toegestaan. Onder voorwaarden kan van de gebruiksregels afgeweken worden ten behoeve van het gebruik voor maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en op de eerste en tweede verdieping

Voor de bebouwing geldt dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen de bouwvlakken mag worden gebouwd. Tevens is het maximale aantal wooneenheden aangegeven. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is ook op de verbeelding aangegeven.

Waarde - Archeologie

Aan het plangebied is ter bescherming van eventueel aanwezige archeologie waarden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie toegekend.

6.3.3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

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

6.3.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

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

Voor de realisatie van dit bouwplan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Partijen hebben in deze overeenkomst afspraken gemaakt. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen aan de inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van nutsvoorzieningen en regels voor woningbouwcategorieën middels een exploitatieplan niet aan de orde. Aanvullend aan de anterieure overeenkomst zal er nog een allonge vastgesteld worden.

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

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

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Omgevingsdialoog

Om omwonenden, gebouweigenaren en belanghebbenden te informeren over de voorgenomen ontwikkelplannen en om ideeën, vragen en/of zorgen op te halen heeft er op 19 september 2022 een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hiervoor zijn ca. 360 direct omwonenden, opstaleigenaren en belanghebbenden uitgenodigd in een gebied dat in blauwe kleur is aangegeven op onderstaande afbeelding (afbeelding 10), met als doel om te worden meegenomen in het doorlopen proces van de afgelopen jaren en om de plannen voor de realisatie van woningen in combinatie met beperkte commerciële voorzieningen nader toe te lichten, e.e.a. ten opzichte van de vigerende situatie aangaande de kantoortoren met vleugel van ca. 20.000 m^2.



Afbeelding 10: zone genodigden omgevingsdialoog

Tijdens de fysieke omgevingsdialoog waren ca. 20 personen aanwezig en hebben zich ca. 8 personen vooraf afgemeld waarvan 5 personen nog wel digitaal vragen hebben gesteld. Er zijn met name vragen hebben gesteld over de massa van de toren, de parkeer- en verkeersituatie en de effecten van de woontoren op het woongenot van de omwonenden. Tijdens de omgevingsdialoog is getracht de vragen zo goed als mogelijk te beantwoorden en eventuele zorgen weg te nemen. In bijlage 15 bij dit bestemmingsplan is het verslag d.d. 19-09-2022 inclusief de gehouden presentatie bijgevoegd.

8.2 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met nationale belangen wordt een vooroverleg met het Rijk niet noodzakelijk geacht. De ontvangen reacties van de betrokken vooroverlegpartners en de gemeentelijke beantwoording hierop zijn in bijlage 16 opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 27 september 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 59 zienswijzen ingediend, waarvan 58 ontvankelijk. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. In bijlage 22 is de Nota van zienswijzen en wijzigingen bijgevoegd waarin de zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.



Avecc
de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert