

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding planherziening.....	3
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	3
1.3	Bij het plan behorende stukken.....	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2	Gebiedsbeschrijving.....	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	5
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	8
2.4	Ruimtelijke hoofdopzet.....	8
3	Beleidskader.....	10
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	10
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Regionaal beleid.....	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Randvoorwaarden.....	24
4.1	Milieu	24
4.2	Externe veiligheid.....	30
4.3	Waterhuishouding.....	31
4.4	Archeologie.....	32
4.5	Cultuurhistorie.....	33
4.6	Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet.....	33
4.7	Landschapswaarden.....	37
4.8	Verkeer en infrastructuur.....	37
4.9	Parkeren.....	38
5	Planopzet.....	39
5.1	Feitelijke planopzet.....	39
5.2	Juridische planopzet	39
6	Uitvoerbaarheid.....	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45

Bijlagen

Bijlage 1: Eindverslag inspraak en overleg art. 3.1.1. Bro

Bijlage 2: Eindverslag zienswijzenprocedure artikel 3.8 Wro

Bijlage 3: Onderzoeken

Bijlage 4: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 5: Raadsbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Aanleiding voor deze bestemmingsplanwijziging is de voorgenomen realisering van het Roerdelta project. Dit project is een initiatief van de gemeente Roermond en de ontwikkelingsmaatschappij Roerdelta BV. Het project voorziet in de herontwikkeling van een voormalig industrieterrein aan de rand van het stadscentrum van Roermond tot een hoogwaardige, binnenstedelijke woonwijk met werk-, recreatie- en cultuurmogelijkheden. Deze ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling om de gewenste ontwikkelingen en het bijbehorend gebruik in het plangebied mogelijk te maken.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

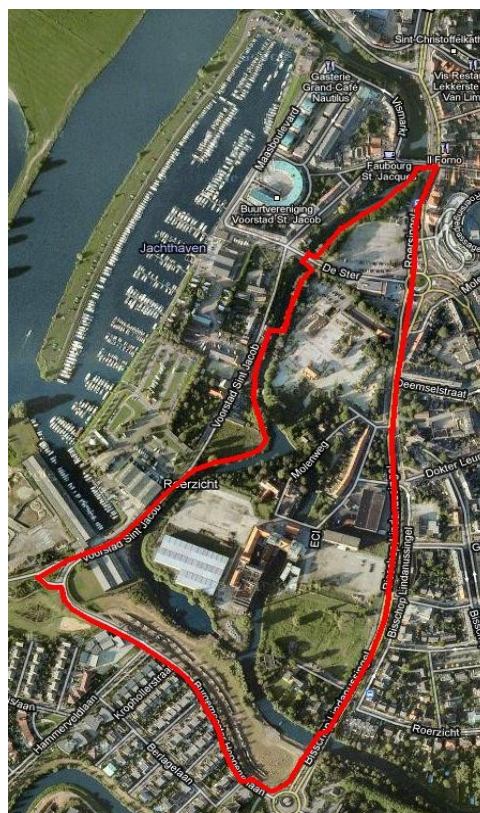
1.2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het gebied Roerdelta ligt ten westen van het stadscentrum van Roermond. Het gebied wordt in twee fases ontwikkeld. Roerdelta fase 1 omvat het gebied tussen de Bisschop Lindanussingel en de Roer, en wordt aangeduid als Roerdelta fase 1. De start van deze eerste fase wordt in 2011 verwacht. Roerdelta fase 2 omvat het gebied dat is gelegen tussen de Roer en de Maas. Voorliggend bestemmingsplan heeft slechts betrekking op het gebied Roerdelta fase 1.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 20 hectare exclusief de te handhaven bebouwing. De ligging is in afbeelding 1 globaal aangegeven. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Bisschop Lindanussingel en de Roersingel. De zuidzijde wordt begrensd door de bebouwing aan de zuidzijde van de Burgemeester Höppenerlaan, de westzijde door de Roer en de noordzijde door een brug die de Roerkade met de Vismarkt verbindt.



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied



1.2.2 *Juridische status van het plangebied*

In het plangebied Roerdelta fase 1 gelden op dit moment de volgende bestemmingsplannen:

- Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemming in hoofdzaak: vastgesteld op 14 december 1949 en goedgekeurd op 6 januari 1951;
- Partieel Uitbreidingsplan Sectie C 'Roerzicht' in onderdelen: vastgesteld op 16 mei 1952 en goedgekeurd op 24 november 1952;
- Tweede wijziging van het partieel Uitbreidingsplan Sectie C 'Roerzicht' in onderdelen: vastgesteld op 13 september 1957 en goedgekeurd op 17 maart 1958;
- Bestemmingsplan 'Maasoever': vastgesteld op 27 april 1989 en goedgekeurd op 28 november 1989.

De gronden binnen het plangebied hebben volgens deze plannen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden, industrie en bestaande industrie, gemengde doeleinden en verkeersdoeleinden. Binnen het plangebied zijn in de afgelopen jaren twee vrijstellingen afgegeven voor kantoorfuncties.

1.3 **Bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan 'Roerdelta fase 1' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding;
- regels;
- toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden en gebouwde en te bouwen opstallen in het plangebied aangegeven. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Bij het plan hoort deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen. De onderliggende onderzoeksrapporten zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen, evenals de resultaten van inspraak en overleg.

1.4 **Leeswijzer**

De toelichting op dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de gebiedsbeschrijving van het plan. Onder andere de ontstaansgeschiedenis, de doelstellingen van het plan en de ruimtelijke hoofdopzet worden hier omschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het geldende beleidskader en de wijze waarop het bestemmingsplan past binnen de beleidsdoelstelling op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor het bestemmingsplan. Vanuit de verschillende aspecten zoals milieu, externe veiligheid, waterhuishouding et cetera, wordt in dit hoofdstuk beschreven dat en waarom het voorliggend bestemmingplan uitvoerbaar is.

In hoofdstuk 5 wordt de feitelijke en juridische planopzet behandeld. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen verklaard. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Daarnaast wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen in het plan voorkomen. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied Roerdelta fase 1 is gelegen tussen het stadscentrum en de Roer, in de zogenaamde Roerdelta. In het gebied dat vroeger buiten de stadsmuren van Roermond was gelegen, bevonden zich in een ver verleden onder meer buitenplaatsen en luthoven langs de Roer. Van oudsher maakten de verschillende vertakkingen van de Roer dit gebied tot een eilandengebied, oftewel een delta. Over het water heen werden vervolgens watermolens gebouwd die de eilanden met het vaste land verbonden. In de twintigste eeuw zijn de luthoven en watermolens uitgegroeid tot grote fabrieken, waaronder elektriciteitscentrale voor de Elektro Chemische Industrie (ECI). Deze centrale zorgde voor energieopwekking vanuit de Roer. Ook de Akcrossfabriek, een chemisch bedrijf met rechthoekige fabriekshallen, vestigde zich in dit gebied.

De eilanden zijn op een gegeven moment bij de stad getrokken, met uitzondering van het Steel Eiland, dat zijn karakter heeft behouden. De Molenbeek, een van de zijtakken van de Roer, is gedempt en in het gebied ontstond een verkaveling van straten en woonblokken, waaronder het lintdorp Voorstad Sint Jacob. In het gebied zijn de rechthoekige structuren vanuit het verleden nog steeds zichtbaar.



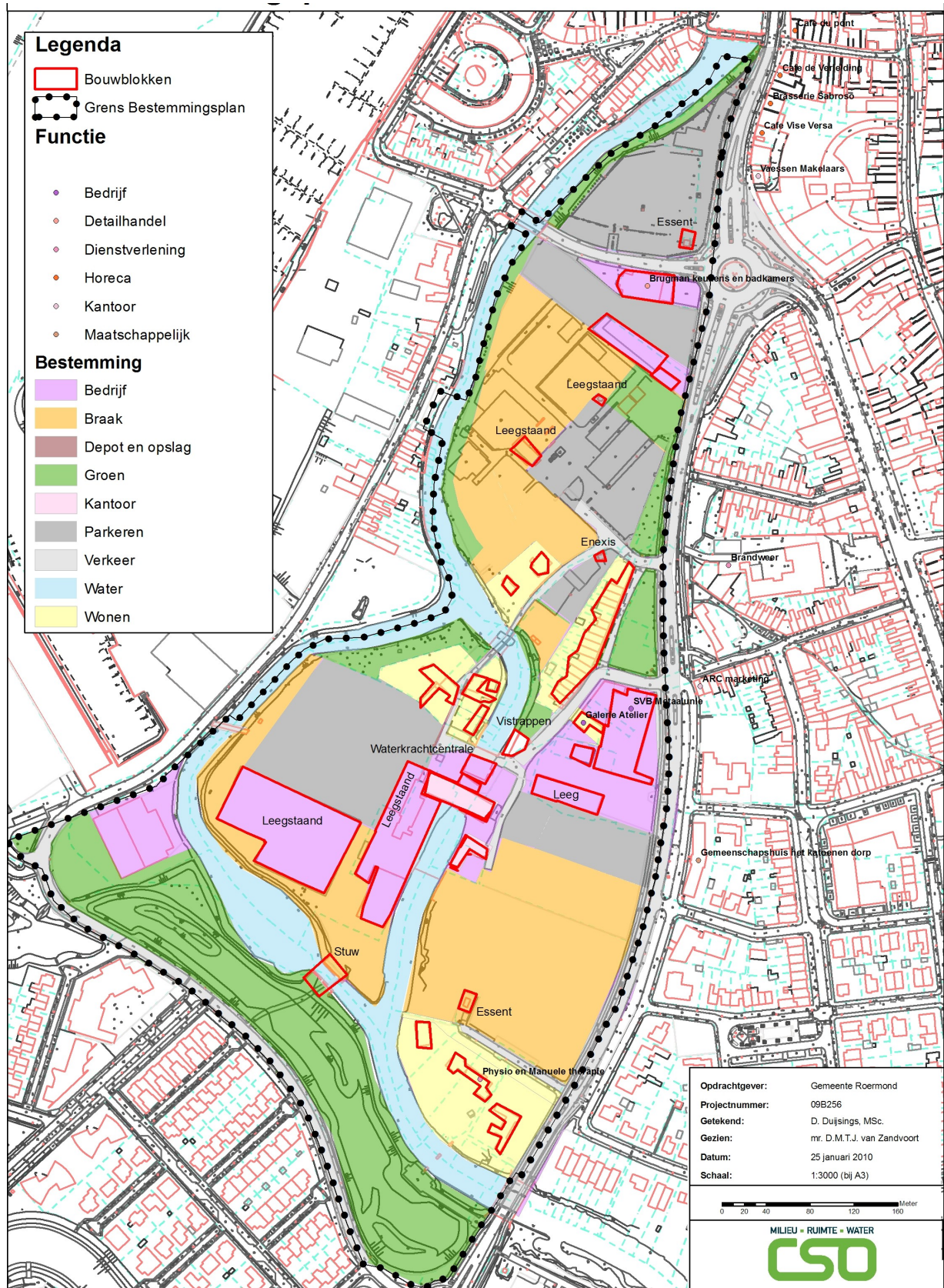
Afbeelding 2: Historisch kaartmateriaal

Ten zuiden van het plangebied zijn de afgelopen decennia woonwijken gerealiseerd, waardoor de Roerdelta min of meer in het stedelijk gebied is komen te liggen. Het ECI-complex is nog altijd een centrale factor in het gebied.

2.2 Bestaande situatie

Waar de Roerdelta tot voor kort door bedrijvigheid werd gekenmerkt, ligt nu een gebied zonder duidelijke invulling. De oude industrie heeft haar functie verloren of is vertrokken naar elders. Er zijn maar weinig nieuwe functies voor in de plaats gekomen. Het is echter een gebied met grote potenties: aan de ene kant ligt de historische binnenstad en ander de andere kant ligt de Roer. Op dit moment is er nauwelijks een relatie tussen het centrum en de Roer, met uitzondering van de oude Stenen Brug. Er is behoefte aan een nieuwe concrete invulling, waarbij de verborgen kwaliteiten en kansen van het gebied optimaal worden benut.

Op dit moment bestaat het plangebied voornamelijk uit braakliggend terrein, dat voor een deel wordt gebruikt als parkeergelegenheid ten behoeve van het centrum. Verder bevinden zich in het gebied enkele bedrijven, groenstroken en woningen (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: kaart bestaande situatie

2.3 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

In algemene zin moet het project leiden tot het creëren van ruimte en samenhang voor wonen, recreatie en cultuur en een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving, waarbij de kwaliteiten van het gebied leidend zijn.

Het bestemmingsplan heeft de volgende doelstellingen:

- het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit bij de toekomstige vraag naar huisvesting;
- het realiseren van ruimte voor recreatie. Het gebied wordt aantrekkelijk voor recreatie door de aanleg van een stadspark, een centraal plein (evenemententerrein), het bieden van watersportmogelijkheden en de ligging bij de voorzieningen van het oude stadscentrum;
- het voorzien in bereikbaarheid;
- het versterken van de ecologische en landschappelijke waarde van het Roerdal en de Maasoever;
- het zorgdragen voor het industrieel en cultureel erfgoed. In het plangebied ligt het ECI-complex, een oude industriële inrichting die is aangemerkt als industrieel (Rijks-)monument. Het plan voorziet in de (verdere) restauratie van het complex en in een centrale vestigingsmogelijkheid voor culturele instellingen.

Bij het realiseren van de genoemde doelen gelden de volgende algemene randvoorwaarden:

- de Roerdelta vervult in hoofdzaak een woonfunctie;
- er moet sprake zijn van een integrale ruimtelijke ontwikkeling door het combineren van wonen, werken en cultuur;
- de ontwikkelingen moeten leiden tot een levendig en aantrekkelijk stadsdeel;
- er gelden hoge eisen aan de kwaliteit in architectuur en stedenbouw;
- er moet een hoogwaardig woongebied ontstaan, gerelateerd aan stad en waterbeleid;
- het gebied moet fungeren als trekpleister voor cultuur en recreatie;
- er moet optimale zorg zijn voor ecologie, milieuwaarden en duurzaamheid;
- industrieel en cultureel erfgoed wordt ingepast;
- een goede financiële haalbaarheid is noodzakelijk.

2.4 Ruimtelijke hoofdopzet

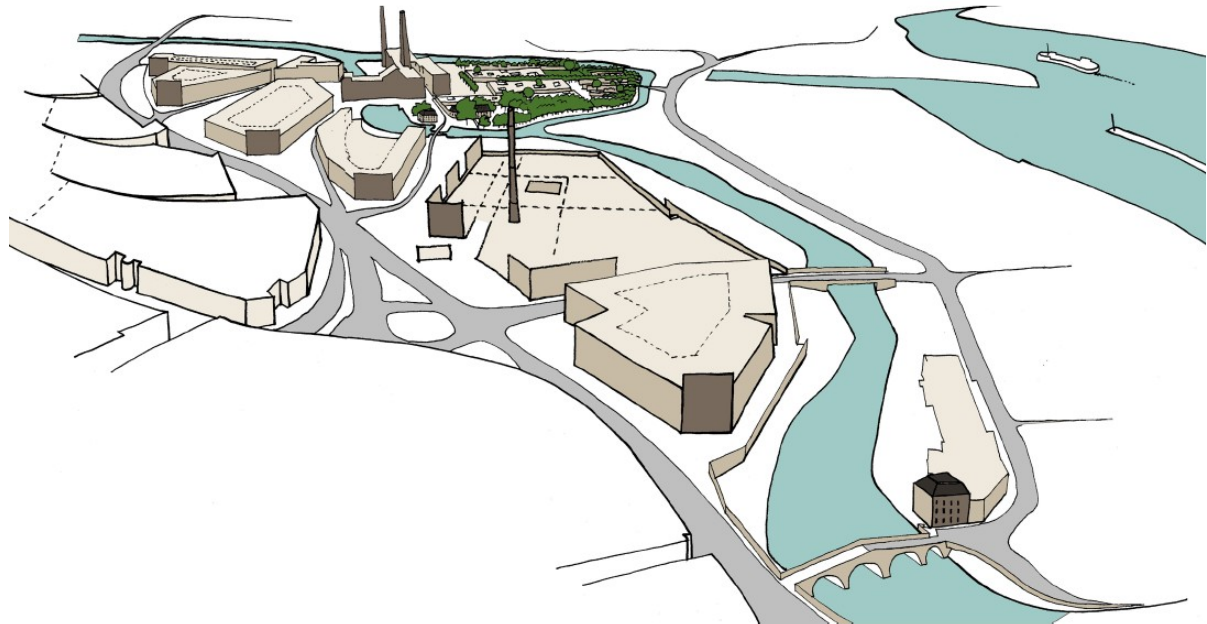
Zoals in de inleiding staat beschreven, is het Roerdelta project opgedeeld in twee fases. Roerdelta fase 1 betreft het gebied tussen het stadscentrum en de Roer. Fase 2 omvat het gebied tussen de Roer en de Maas. Dit bestemmingsplan ziet op het plangebied van Roerdelta fase 1.

De ruimtelijke hoofdopzet is beschreven in 'Roerdelta, stedenbouwkundig plan, fase 1' van Palmbout Urban Landscapes van 1 april 2010 (bijlage 4).

Roerdelta fase 1 bestaat uit vier deelgebieden:

- 't Steel Eiland. Dit deelgebied is bedoeld voor landschappelijk wonen. Er zijn vrijstaande en patio-woningen voorzien, met een sterke band met het landschap en het water;
- Bisschop Lindanussingel. Dit deelgebied krijgt een stedelijke uitstraling. Het vormt een stedelijke rand richting de stad, de bouwblokken zijn gelegen tussen groene scheggen. In dit gebied zijn woningen voorzien in de vorm van stadsblokken, patio-woningen en een appartementenblok aan een plein. De opzet is ruim met veel plaats voor hagen en bomen;

- Loesbleik. Dit deelgebied fungeert als schakel tussen de stad en de Roer en is de blikvanger van het Roerdelta project; hier komt een stedelijk bouwblok, met commerciële ruimtes in (een deel van) de plint;
- Park Akros. Dit deelgebied krijgt een landschappelijk karakter. Er wordt een openbaar park aangelegd en bestaande deels monumentale bouwwerken (gebouw 1869 en de schoorsteen) en nieuwe woonblokken worden ingepast.



Afbeelding 4: Schetsontwerp toekomstige ruimtelijke structuur (Stedenbouwkundig plan, p. 25)

In het plangebied zullen in totaal ca. 370 woningen worden gerealiseerd, in de vorm van appartementen, vrijstaande woningen, patiobungalows en statige herenhuizen met drie (brede opzet) of vier (smalle opzet) woonlagen. De woningen worden in verschillende prijsklassen aangeboden, zodat een breed woningaanbod ontstaat.

Centraal in het plangebied, en verbonden met het ECI-complex, wordt een plein gerealiseerd dat bij gelegenheid kan worden gebruikt als evenemententerrein.

Op het voormalige Akros-terrein wordt een openbaar stadspark aangelegd met een ligweide met uitzicht op de Roer. Het ECI-complex wordt omgevormd tot 'Cultuurfabriek ECI'. Het complex wordt verder gerestaureerd, en opengesteld als vestigingslocatie voor diverse culturele instellingen, ambachtelijke bedrijven, horeca en kantoren.

Bij de ruimtelijke inrichting van het gebied zijn de zogenaamde genius loci, de onderscheidende karakteristieken van het gebied, als leidraad gebruikt. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld de rationale grid van het originele industriegebied.

3 Beleidskader

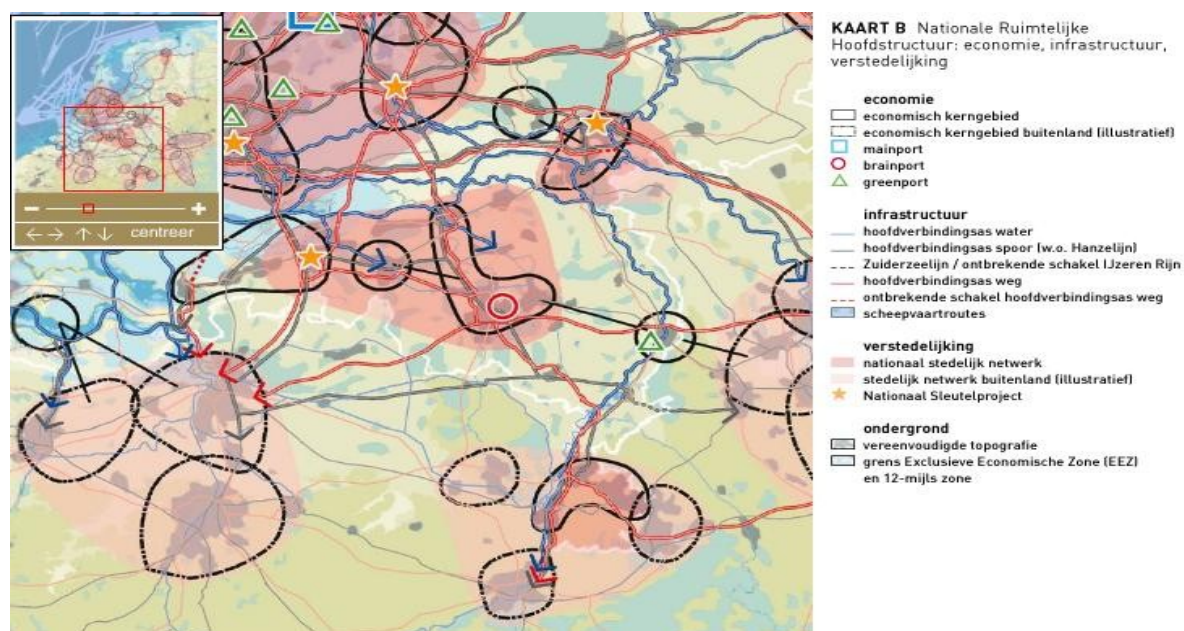
3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte (2006)

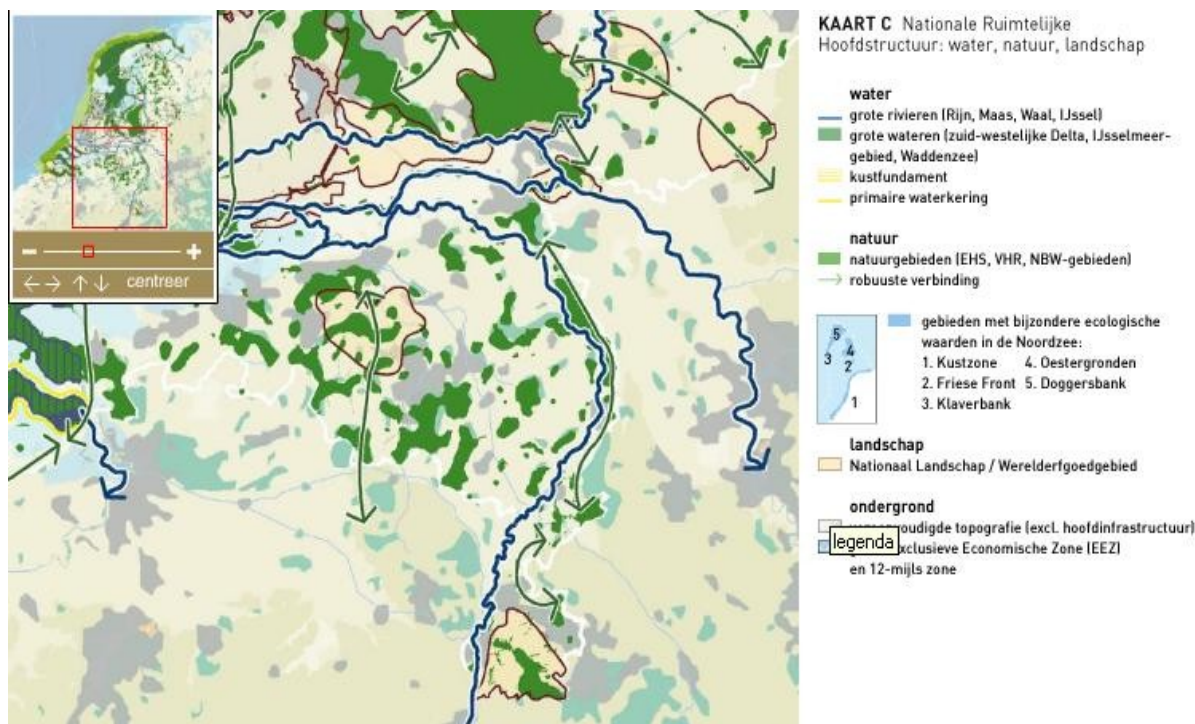
Het vigerende nationale beleidskader wordt gevormd door de Nota Ruimte, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende functies op het beperkte oppervlak in Nederland ter beschikking. Daarbij richt het kabinet zich op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In het kader van het ruimtelijke beleid hanteert het kabinet het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Verantwoordelijkheden worden zoveel mogelijk op decentraal niveau neergelegd. Om uitvoering en kwaliteit van deze decentrale verantwoordelijkheden te waarborgen is in de Nota een basiskwaliteit vastgelegd in de vorm van een ondergrens, die geldt voor alle ruimtelijke plannen.

Naast de zorg voor deze basiskwaliteit is er extra aandacht voor gebieden en netwerken van nationaal belang, de zogenaamde nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.



Afbeelding 5: "Rode" hoofdstructuur (economie, infrastructuur verstedelijking)



Afbeelding 6: “Groene” hoofdstructuur (water, natuur, landschap)

De voorgenoemde ontwikkelingen in het plangebied zijn getoetst aan de beleidslijnen in de Nota Ruimte. Van belang zijn de volgende aspecten.

De basiskwaliteit voor “steden, dorpen en bereikbaarheid” kan onder meer worden bereikt door bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Nieuwe functies of bebouwing moeten zo veel mogelijk worden geconcentreerd in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. In bestaand bebouwd gebied moet de nog aanwezige ruimte zo efficiënt mogelijk worden benut. Verder stimuleert het Rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen, zodat ook de al bebouwde ruimte zo optimaal mogelijk wordt benut. Gemeenten moeten wel voldoende ruimte krijgen om te voorzien in woningbouw voor de natuurlijke bevolkingsaanwas.

De bundelingsstrategie omvat ook het watersysteem en de infrastructuur. Bij de inrichting van stedelijk gebied moeten provincies en gemeenten rekening houden met het ruimtelijk waterbeleid, waardoor nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater kunnen worden voorkomen. Deze verplichting is verwerkt in het Besluit ruimtelijke ordening en werkt op die manier door in bestemmingsplannen. Voor infrastructuur geldt dat de groei van mobiliteit op bestaande hoofdverbindingen moet worden geconcentreerd en dat een eventuele capaciteitsuitbreiding wordt gekoppeld aan die hoofdverbindingen.

De bundeling mag overigens niet ten koste gaan van de leefbaarheid binnen het bestaand bebouwd gebied. Het is van belang dat voldoende groen en recreatiemogelijkheden van goede kwaliteit beschikbaar zijn en blijven.

In het plangebied Roerdelta fase 1 worden op een relatief klein oppervlak de functies wonen, groen, recreatie, (beperkte) bedrijvigheid, kantoor en cultuur gecombineerd, waarmee wordt voldaan aan de bundelingsstrategie uit de Nota Ruimte. De aard en de ligging van het plangebied komen ook tegemoet aan het nationale beleid: het gaat om de herstructurering van een sterk verouderd industriegebied, aansluitend aan de stadskern Roermond.

De bundeling van functies is verder zo vorm gegeven, dat er een goed evenwicht is tussen water, recreatie, groen en de zogenaamde 'rode' functies. Het leefklimaat in het plangebied is daarmee gewaarborgd.

3.1.2 *Vierde Nota Waterhuishouding*

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft.

Het plangebied van Roerdelta fase 1 wordt vormgegeven als stedelijk gebied. Ook voor stedelijk waterbeheer is duurzaamheid een belangrijk aspect, zowel voor de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. In bebouwd gebied moet het water afkomstig van verhard oppervlak in de bodem worden geïnfiltreerd. Ook het (opnieuw) een plaats geven aan water binnen de bebouwde kom is belangrijk.

De aanwezigheid van de Roer is uiteraard al een belangrijk gegeven in het plangebied. De planvorming is mede hierop geënt. In het plangebied worden verder maatregelen getroffen waarmee tegemoet wordt gekomen aan het beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding. Zo worden worden verschillende gebieden ingericht voor infiltratie van water afkomstig van verhard oppervlak. Indien noodzakelijk wordt gezorgd voor tijdelijke waterbuffering. Overleg met het Waterschap moet hierover uitsluitend geven.

Het beleid op dit punt leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het gebied.

3.1.3 *Beleidsregels grote rivieren*

Het plangebied van Roerdelta fase 1 is gelegen in het rivierbed van de Maas, maar in een deel van het rivierbed, waarin geen vergunningplicht op grond van de Waterwet geldt. Rijkswaterstaat wijst erop dat dit niet betekent dat het plangebied is gevrijwaard van hoogwater. Bouwen in dit deel van het rivierbed geschiedt op eigen risico en verantwoordelijkheid. Eventuele schade kan niet op het Rijk worden verhaald.

In en buiten het plangebied zijn verschillende maatregelen getroffen om de gevolgen van een eventueel hoog water tegen te gaan. In het zuiden van het plangebied ligt een groene waterkering en aan de zijde van de Maas, buiten het huidige plangebied, zijn ook waterkeringen aangelegd.

De aanwezigheid van de Maas in de nabijheid van het plangebied levert geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen.

3.2 **Provinciaal beleid**

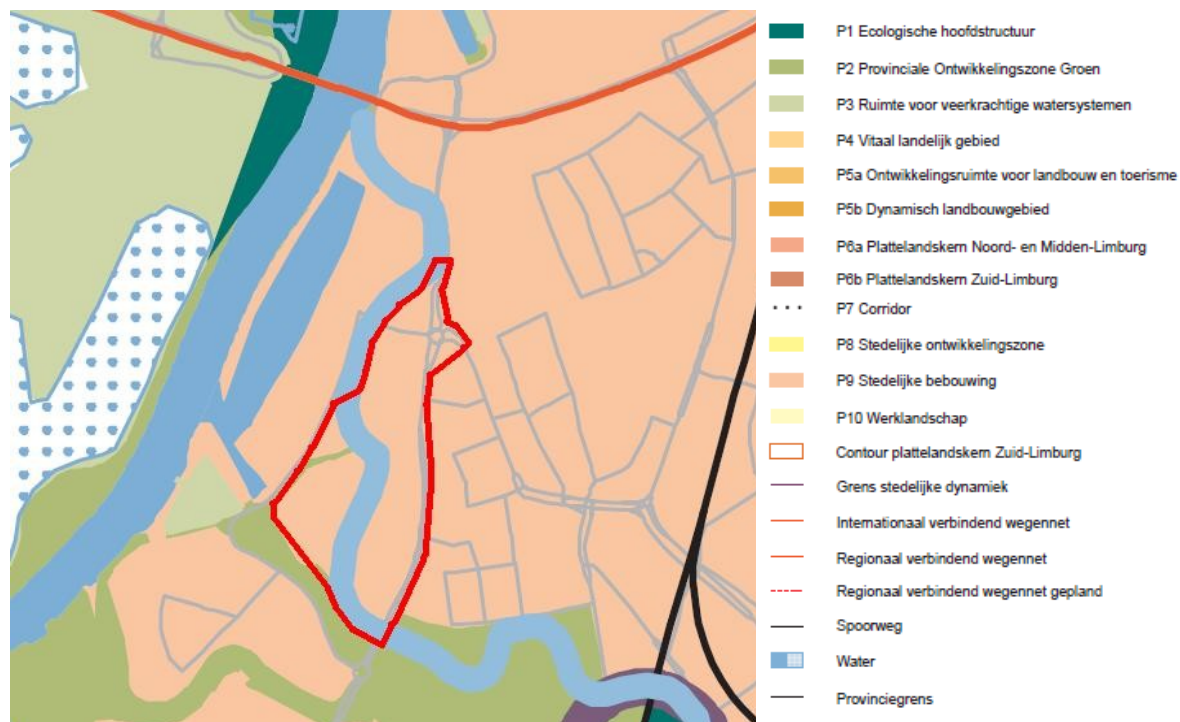
3.2.1 *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan, het provinciaal verkeer- en vervoersplan op hoofdlijnen, een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Sinds 1 juli 2008 is het POL2006 een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

In het POL2006 is Limburg verdeeld in negen behandelingsperspectieven, met elk hun eigen doelstellingen, weergegeven op een perspectievenkaart.

In afbeelding 7 is het plangebied globaal geprojecteerd op de perspectievenkaart. Het plangebied valt grotendeels binnen het perspectief Stedelijke bebouwing (P 9).

Perspectieven



Afbeelding 7: Uitsnede perspectievenkaart POL 2006 (rode omlijnning geeft bij benadering het plangebied aan)

De doelstellingen voor perspectief 9 worden in onderstaand figuur beschreven.

Stedelijke bebouwing (P9)

De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient er aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water.

Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht, levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van binnensteden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Bron: POL2006

De Roer zelf ligt in de Provinciale ontwikkelingszone Groen (POG), perspectief 2, en is daarin specifiek aangeduid als ecologische verbindingzone. De gronden tussen de Roer en de Burgemeester Höppenerlaan liggen ook in de POG. Voor gronden in de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming (POLherziening op onderdelen EHS, vastgesteld op 14 oktober 2005). Ontwikkelingen zijn niet per definitie uitgesloten (ja, mits-regime), maar eventuele ontwikkelingen moeten leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur. In de Roer en in het gebied ten zuiden van de Roer zijn echter geen ontwikkelingen voorzien, de bestaande situatie wordt gehandhaafd en planologisch beschermd. De verdere invulling van het plangebied maakt ook geen inbreuk op het POG-regime.

Woningbouw

Voor "Wonen" kent het POL2006 een specifieke visie en ambitie voor de lange termijn. De provincie Limburg wil investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. In verband met de bevolkingskrimp in grote delen van de provincie wordt herstructurering van de bestaande voorraad steeds belangrijker.

Uitgangspunt voor de toekomst is het realiseren van een groter aanbod in woonmilieus, bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus. Doelgroepen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun woonbehoefte, zoals starters, asielzoekers, statushouders, verslaafden en mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap, moeten adequaat worden gehuisvest. Vraag naar en aanbod van verschillende vormen van ouderenhuisvesting moeten beter op elkaar aansluiten.

De provincie wil dat duurzaam bouwen integraal onderdeel wordt van het denk-, plan- en besluitvormingsproces over de gebouwde omgeving (woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructuur).

Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij vóór uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk op het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het provinciale bundelings- en contourenbeleid.

Provinciale Staten hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' vastgesteld. Aanleiding hiervoor was onder meer de afname van de bevolkingsomvang en de vergrijzing, die een adequate en kwalitatieve woningvoorraad nodig maken. De belangrijkste instrumenten hiervoor zijn vraaggestuurd bouwen, herstructureren en transformeren van bestaande gebouwen en kwaliteit.

De Provinciale Woonvisie Limburg 2004-2010 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 mei 2005) bevat meer specifiek beleid ten aanzien van bouwen en wonen, waaronder de indicatieve woningbehoefte verdeeld over acht zogenaamde woonregio's in Limburg. De Woonvisie is nadrukkelijk een handreiking en niet kaderstellend. In overeenstemming met het POL2006, ligt de nadruk op kwaliteit. De woonregio's werken de woonvisie uit in regionale woonvisies.

Er is een nieuwe provinciale woonvisie in voorbereiding voor de periode 2010-2014. Deze is naar verwachting in het vierde kwartaal van 2010 gereed.

Culturele voorzieningen

Belangrijke provinciale cultuurdoelstellingen zijn product vernieuwing en -innovatie, ondernemerschap in de culturele sector, kunst en cultuur in herstructurering van wijken en ontmoeting, bundeling en zichtbaarheid van de creatieve industrie. Kunstenaars, architecten en designers moeten in een vroeg stadium worden betrokken bij de planvorming, zowel voor de planvorming zelf als voor de mogelijkheden in het plangebied.

Groen en water

Het realiseren van groen- en recreatievoorzieningen in de bebouwde omgeving heeft een hoge prioriteit. De provincie wil in de periode tot 2020 circa 2500 ha aan extra recreatief groen realiseren in de grote steden. Verder stimuleert de provincie het opstellen van gemeentelijke waterplannen. Gemeenten worden verzocht om het riolerings- en afkoppelbeleid te betrekken bij ruimtelijke projecten door het beleid in een ruimtelijke perspectief te plaatsen.

Water

De strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid zijn vastgelegd in de POL-aanvulling Provinciaal Waterplan 2010-2015, vastgesteld door Provinciale Staten op 20 november 2009.

Verstedelijking, intensiever ruimtegebruik en klimaatveranderingen zorgen, naar verwachting, voor een toenemende belasting op het watersysteem. Een capaciteitsverruiming is noodzakelijk. Dit is volgens de provincie tegelijk een kans om de ecologische en ruimtelijke kwaliteit in de provincie te verbeteren. Dit zorgt voor een verbetering van het vestigingsklimaat en een versterking van de regionale identiteit.

Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- Het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden (herstel 'sponswerking').
- Het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur (herstel van de natte natuur).
- Het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment (schoon water).
- Het beschermen van drinkwater, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is (duurzame watervoorziening).
- Het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas, via rivierverruiming en verhoging en versterking van primaire waterkeringen (een veilige Maas).

Bodem

De bodem van het gebied is verontreinigd. Uit de vele uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat er zowel sprake is van enkele 'gevallen van ernstige bodemverontreiniging' als van een diffuse 'gebieds-eigen' verontreiniging. De Wet bodembescherming bevat de aanpak van gevallen van ernstige bodemverontreiniging. In de Circulaire bodemsanering 2009 is dit beleid naar praktisch toepasbare regels vertaald. De provincie is bevoegd gezag en het beleid van de provincie richt zich in algemene zin op het bereiken van een duurzame bodemkwaliteit via het beginsel van 'stand-still' ('wat schoon is moet schoon blijven') en de zorgplicht. Daarnaast is het uitgangspunt dat de bodem geschikt moet zijn voor het voorgenomen gebruik.

Voor 'nieuwe situaties' in het diffuus (niet-ernstig) verontreinigde gebied geldt het bodembeheerplan van de gemeente Roermond. Dit wordt later in deze toelichting beschreven.

De ontwikkelingen zorgen per saldo voor een verbetering van de bodemkwaliteit, de functie wonen stelt namelijk strengere eisen aan de kwaliteit van de bodem dan de (voormalige) functie industrie. In overleg met de provincie worden op dit moment plannen voor de sanering van de gevallen van ernstige bodemverontreiniging opgesteld. Uit de voorlopige plannen blijkt dat de kwaliteit van de bodem geschikt zal zijn voor de verschillende toekomstige functies.

Toepassing van het beschreven provinciale beleid op het plangebied en de ontwikkelingen die daarin zijn voorzien levert het volgende op.

Het provinciaal beleid is in feite voor een deel een vertaling van het eerder beschreven beleid uit de Nota Ruimte en de vierde Nota Waterhuishouding. De conclusies die bij die beleidsonderdelen worden getrokken ten aanzien van het plangebied gaan daarom ook op voor het in dit onderdeel beschreven provinciale beleid.

De woningbouwontwikkeling in het plangebied past binnen de kaders die de provincie stelt in POL2006 en de provinciale Woonvisie. Er worden verschillende soorten woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen, de situering van plangebied sluit aan op bestaande wegen, wonen, werken, groen en water worden gecombineerd, er is sprake van herstructurering van een voormalig industrieterrein en een verbetering van de kwaliteit van het gebied en de woningvoorraad.

Er is de nodige bodemverontreiniging in het plangebied aanwezig. De ontwikkelingen zorgen voor een verbetering van de bodemkwaliteit; het nieuwe gebruik stelt strengere eisen aan de kwaliteit van de bodem dan de (voormalige) functie industrie. De bodem wordt voor een deel gesaneerd, waardoor een optimale afstemming tussen functie en bodemkwaliteit wordt gecreëerd en gebruiksbeperkingen niet nodig zullen zijn.

Het voormalige fabrieksgebouw van de ECI wordt omgevormd tot 'cultuurfabriek' ECI. In het gebouw komt ruimte voor allerlei culturele activiteiten, zoals een poppodium, expositieruimten en lesruimten. Dit, en het feit dat deze activiteiten worden gecombineerd met een herstructurering, past binnen het provinciale cultuurbeleid.

De **conclusie** is dat de ontwikkelingen in het plangebied passen in het provinciale beleid voor dit gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie

De acht woonregio's hebben ter uitwerking van de 'Provinciale Woonvisie Limburg 2004-2010' regionale woonvisies opgesteld. De gemeente Roermond maakt onderdeel uit van de woonregio 'Midden-Limburg fase 1', die op 24 mei 2007 de regionale woonvisie 'Grenzeloos wonen in Midden Limburg' heeft vastgesteld.

In de woonvisie zijn de volgende relevante speerpunten opgenomen voor de regio Roermond:

- een planvoorraad van 12.000 woningen moet op lange termijn kunnen voldoen aan de behoefte. Bij nieuwe ontwikkelingen en herstructurering moet kwaliteit voorop staan;
- de bestaande woningvoorraad is te eenzijdig samengesteld en daarmee onvoldoende afgestemd op de toekomstige vraag. Nieuwbouw moet het toekomstige tekort aan seniorenwoningen opvangen. Herstructurering moet het woonoverschot van huizen met een slecht toekomstperspectief wegnemen;
- aandacht is nodig voor een evenwichtige samenstelling van en verscheidenheid binnen woonmilieus. Met name senioren- en zorgwoningen moeten meer over de verschillende wijken worden verspreid;
- Roermond vervult als centrumgemeente een regionale opvangfunctie en probeert inwoners vanuit de regio en daarbuiten aan te trekken. Hiervoor is meer variatie binnen de woningvoorraad nodig, die naar verwachting voornamelijk door nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Bij nieuwbouw op uitbreidingslocaties moet aandacht worden besteed aan seniorenwoningen.

Het woningaanbod in het plangebied Roerdelta fase 1 is gedifferentieerd: appartementen, vrijstaande woningen, patiobungalows en statige herenhuizen met drie of vier woonlagen, in verschillende prijsklassen. Verschillende doelgroepen worden hiermee bereikt. Het gaat in totaal om 370 woningen, waarvan circa 156 grondgebonden en 204 appartementen.

De woningbouwontwikkelingen passen zowel wat betreft aantal als aard in de regionale woonvisie.

3.3.2 Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2010 – 2015 (2009) en Keur

Het Waterschap Roer en Overmaas, onder wiens zorg het plangebied valt, heeft de zorg voor het watersysteem in het algemeen. De zorg omvat de waterkwaliteit en de veiligheid in het kader van waterkwantiteit en waterkeringszorg. Het Waterbeheersplan Roer en Overmaas 2010-2015 (vastgesteld op 29 september 2009) bevat de concrete beleidsvoornemens van het Waterschap voor de periode 2010 – 2015 en is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer. Het plan biedt verder een globale doorkijk naar de periode na 2015. Het Waterbeheersplan (WBP) is als juridische planvorm geregeld in de nieuwe Waterwet, die per 22 december 2009 in werking is getreden en wordt verder uitgewerkt in de Waterverordening Limburg van de Provincie Limburg.

Bij de herinrichting van het gebied Roerdelta spelen enkele opgaven waarmee in dit bestemmingsplan rekening is gehouden. Het gebied is onderdeel van het rivierbed van de Maas. Dit betekent dat niet kan worden gegarandeerd dat het gebied is gevrijwaard van overlast door hoogwater. Hiervan zijn de initiatiefnemers zich bewust. Daarnaast is in het plan de beschermingszone langs de Roer, een primair water, opgenomen en is de waterkering positief bestemd.

Het waterschap hecht veel waarde aan het afkoppelen van hemelwater en stelt als eis dat de ruimte die voor waterhuishoudkundige voorzieningen nodig is ook als zodanig moeten worden bestemd.

De primaire wateren in het plangebied hebben aan weerszijden een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang. Deze wateren (inclusief de beschermingszone) zijn planologisch geregeld in onderhavig bestemmingsplan. Als binnen de beschermingszone verhogingen, afgravingen of andere werkzaamheden plaatsvinden, is dit ingevolge de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas zonder vergunning niet toegestaan.

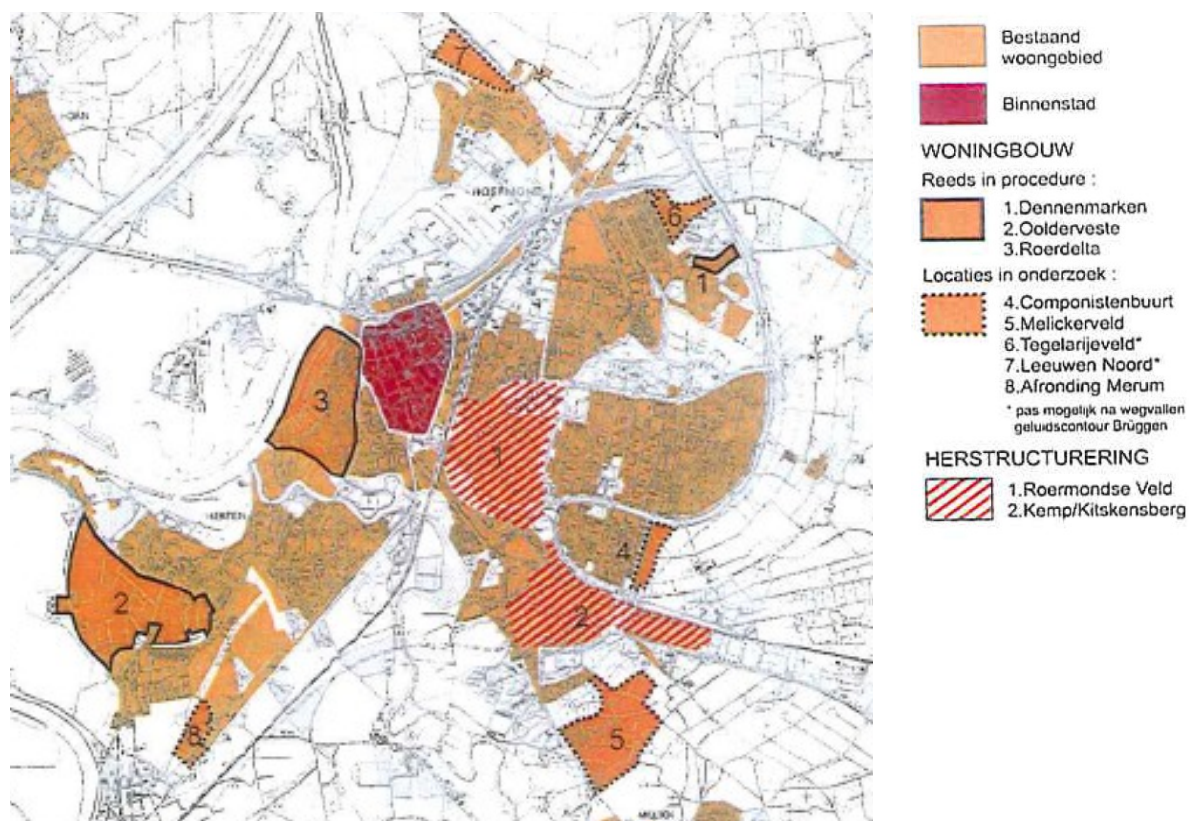
Op het moment dat meer bekend is over de gewenste inrichting, materiaalkeuze en beplanting binnen deze zones wordt dit afgestemd met het waterschap.

Voor deze herontwikkeling hebben zowel het Waterschap als Rijkswaterstaat hun wensen vastgelegd in een prewateradvies (bijlage 3.5).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Roermond (2001)

De structuurvisie Roermond (maart 2001) bevat een 'streefbeeld 2030', waarin Roermond neergezet wordt als een dynamische, compacte kwaliteitsstad aan het water. De visie vormt een belangrijke basis voor het ruimtelijke beleid van de gemeente. De beleidsdoelstellingen richten zich op kwaliteitsverbeteringen van de ruimtelijke structuur, te bereiken door middel van herstructurering, inbreiding en optimale benutting van de beschikbare ruimte. De ligging aan de Maas is van groot belang voor hoogwaardig wonen en recreëren langs het water. Het oplossen van knelpunten in de hoofdwegenstructuur en de aanleg van een efficiënt fietsnetwerk moeten leiden tot een betere bereikbaarheid van de stad.



Afbeelding 8: Detail structuurvisiekaart Wonen, herstructurering en nieuwbouw

Wonen en leefbaarheid

In de periode tot en met 2010 zijn herstructureringsmaatregelen gepland, om het aantal huurwoningen en meergezinswoningen te verminderen en te zorgen voor meer seniorenwoningen en grondgebonden woningen. Bij nieuwbouw heeft de kwaliteit van de woningen prioriteit en elke nieuwbouwontwikkelingen moet leiden tot een duurzame toevoeging aan de woonvoorraad.

In het plangebied Roerdelta fase 1 wordt een centrumstedelijk woonmilieu ontwikkeld met appartementen, vrijstaande woningen, patiobungalows en statige herenhuizen met drie of vier woonlagen, in verschillende prijsklassen. Verschillende doelgroepen, waaronder senioren, zullen hier van kunnen profiteren. In het gebied is voorzien in hoogwaardige verblijfskwaliteit, goede bereikbaarheid en voorzieningen voor cultuur, (water)toerisme en recreatie.

De ontwikkeling past daarmee zonder meer in het gemeentelijk beleid op dit punt.

Culturele voorzieningen

De locaties Binnenstad en Roerdelta worden in de structuurvisie aangewezen als de belangrijkste locaties voor het faciliteren van culturele voorzieningen.

Het voormalige ECI-complex wordt omgevormd tot een 'Cultuurfabriek ECI', waarin verschillende culturele activiteiten zullen worden gehuisvest. Dit komt tegemoet aan het bepaalde hierover in de structuurvisie.

Toerisme en recreatie

Het toerisme- en recreatiebeleid van de gemeente Roermond richt zich op de Maasplassen, het landschap en de historische binnenstad. De aanwezige diversiteit moet beter worden benut en er moet een kwaliteitsverbetering worden bereikt. Intensievere marketing moet de aanwezige voorzieningen bekend maken.

De Maasplassen geven Roermond een onderscheidend karakter, en daarmee regionale en bovenregionale mogelijkheden tot profilering. Door herstructurering, het verbeteren van de kwaliteit van bestaande voorzieningen en landschap, ontwikkeling van nieuwe voorzieningen (boulevardontwikkeling in de Roerdelta en Maasbracht, slechtweervoorzieningen) kunnen toerisme en recreatie worden versterkt. Belangrijk aandachtspunt in dit kader is dat het toerisme op de Maasplassen een sterkere verwevenheid krijgt met de stad. Via de ontwikkeling van de Roerdelta en de Maasboulevard kan een functiemenging van wonen en recreëren tot stand komen.

Het is duidelijk dat de ontwikkelingen in het gebied Roerdelta een wezenlijk onderdeel vormen van het toeristisch-recreatief beleid van de stad.

3.4.2 Nota integraal horecabeleid (2007)

De Nota integraal horecabeleid (vastgesteld in 2007) beschrijft het horecabeleid van de gemeente Roermond. Het beleid richt zich op het versterken van toerisme in de binnenstad, het creëren van een goed evenwicht tussen bedrijvigheid en (leefbaar) wonen, goede serviceverlening aan ondernemers en een economisch gezonde en dynamische horecabedrijfstak.

De gemeente wil zich de komende jaren verder ontwikkelen als toeristische centrumgemeente, koopstad en evenementenstad. Hierdoor zullen er meer toeristen en winkelend publiek naar Roermond komen, waar de horeca op in kan spelen. De horeca is vooral geconcentreerd in en rond de binnenstad.

Voor de diverse woonwijken en het buitengebied is geen specifiek ruimtelijk beleid voor horeca gedefinieerd. In de woonwijken zijn de horecavestigingen vaak verspreid gelegen en positief bestemd. Bij toevoeging of verplaatsing van horecafuncties is het de bedoeling om deze te concentreren in de buurt- en wijkwinkelcentra, waardoor detailhandel en horeca elkaar zoveel mogelijk versterken en gezamenlijk gebruik kan worden gemaakt van voorzieningen zoals parkeerruimte.

Er moet ruimte zijn voor dynamiek in de sector en kansen moeten worden benut, waarbij gestreefd wordt naar een versterking van de horecasector en structuur in zijn totaliteit. Met name aan het water (Roer, Maas) ziet de gemeente mogelijkheden om horecafuncties toe te voegen of bestaande functies te versterken. In de nota wordt concreet verwezen naar het gebied Roerdelta, vanwege de ligging aan het water, het nieuwe stadspark en de plannen voor het ECI-complex.

Het vestigen van horecafaciliteiten in het plangebied past in de uitgangspunten van het beleid.

3.4.3 Groenstructuurplan (2006)

Het Groenstructuurplan van de gemeente Roermond (vastgesteld in 2006) legt op hoofdlijnen beleid vast voor de bescherming, ontwikkeling en uitbreiding van groenstructuren. Het biedt een visie voor de lange termijn over de vormgeving van groenvoorzieningen in samenhang met andere ruimtelijke functies. In het Groenstructuurplan is al rekening gehouden met de ontwikkelingen in het plangebied van Roerdelta. Het gebied wordt aangeduid als "wonen in het groen" en is aangewezen als een "gewenste aanvullende ontwikkeling" die verbindende groenstructuren dient te bevatten.

In het plangebied zijn verschillende groenstructuren voorzien, in de vorm van een (openbaar) stadspark, groene oevers langs de Roer en groene scheggen tussen de verschillende woonblokken. Het plan geeft invulling aan de aanduiding 'wonen in het groen' en past daarmee in het beleid van de gemeente op dit punt.

3.4.4 Bodembeheerplan en Nota bodembeheer

Burgemeester en wethouders van Roermond hebben op 25 januari 2005 het bodembeheerplan Roermond vastgesteld. Dit plan is geactualiseerd op 11 juni 2006 en uitgebreid met een addendum in 2008. De gemeente zal in 2010 een Nota bodembeheer opstellen, waarin de wijze, waarop met grond dient te worden omgegaan wordt vastgelegd. Deze nota wordt afgestemd op het Besluit bodemkwaliteit en zal, naar verwachting, in 2010 door de gemeenteraad worden vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt daarop al geanticipeerd. In de nota zal voor het gebied Roerdelta gebiedsspecifiek beleid worden beschreven, waarmee de mogelijkheden van grondverzet binnen het gebied worden verruimd. In de nota wordt onder meer vastgelegd dat de bodemkwaliteit in de leeflaag moet voldoen aan kwaliteitseisen die afhankelijk zijn van de functie van de locatie.

Bodemverontreiniging in de gemeente wordt aangepakt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Wanneer een ruimtelijk project of sanering aanleiding geeft eisen te stellen aan de bodemkwaliteit, wordt de Nota bodembeheer als toetsingskader gebruikt. Doel is het verbeteren van de bodemkwaliteit zodat deze geschikt wordt voor het gewenste gebruik. De nota heeft alleen betrekking op bodemverontreiniging buiten 'gevallen van ernstige verontreiniging'.

Voor dit bestemmingsplan is van belang dat alle grondverzet binnen het project en de beoordeling van de bodemkwaliteit wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid. In een 'grondstromenplan' wordt dit met concrete regels en afspraken vastgelegd.

De huidige bodemsituatie vormt, in ieder geval na sanering van het voormalige Akcrosterrein, geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied. Dit betekent dat wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid op dit punt.

3.4.5 Parkeernota Roermond (2006)

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2006 de Parkeernota Roermond vastgesteld. Doel van deze nota is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op de juiste locaties in de stad. Hierbij wordt zowel gekeken naar de vraag naar parkeerplaatsen (leidend beleid), maar ook naar het terugdringen van het gebruik van de auto (sturend beleid).

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met dit parkeerbeleid.

Bij nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan moet een bepaald aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd, afhankelijk van de functie van gronden en de functie en omvang van gebouwen.

In de parkeernota is Roermond verdeeld in drie zones: Centrum, Schil/overloopgebied en rest van de bebouwde kom. Binnen die zones zijn op basis van functie parkeernormen opgesteld die bepalen hoeveel parkeerplaatsen moeten worden gecreëerd. Het plangebied Roerdelta 1e fase valt in de zone Schil/overloopgebied.

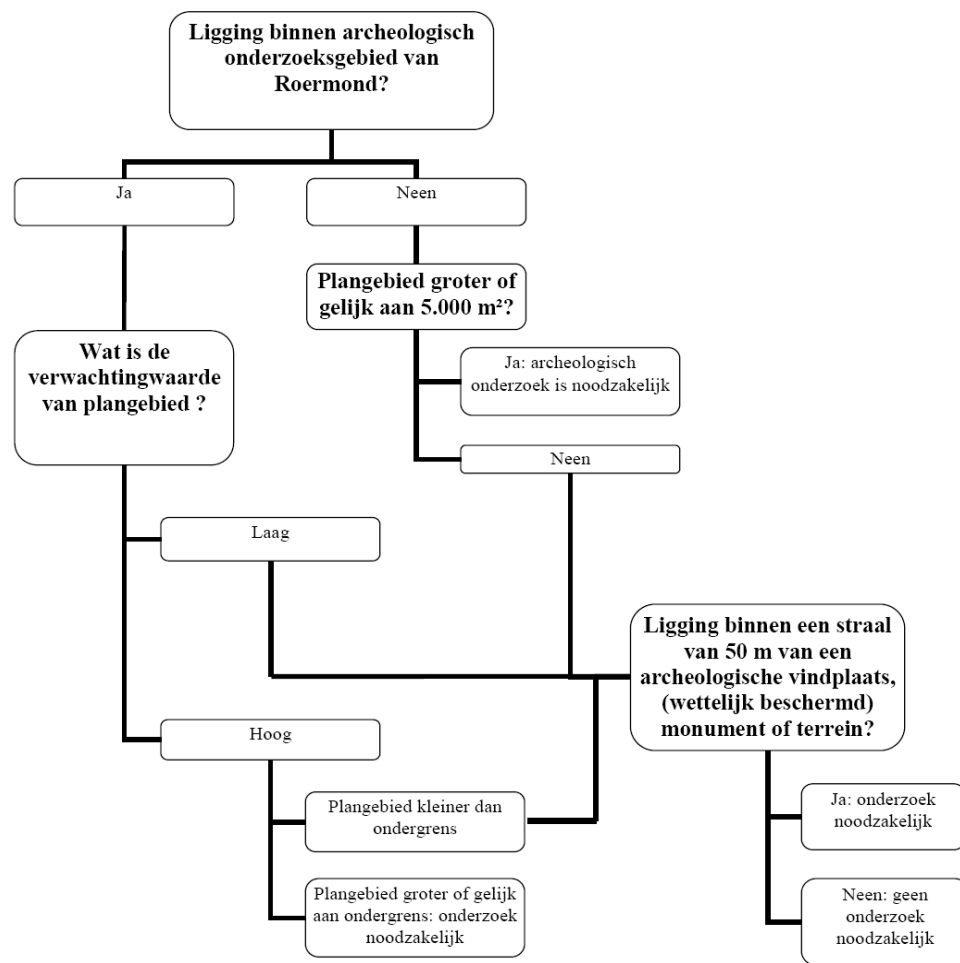
Voor de woningbouwontwikkelingen, de kantoorfuncties en cultuurfabriek ECI worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in overeenstemming met de normen uit de parkeernota.

3.4.6 Nota Archeologie (2008)

De Nota Archeologie is onderdeel van het raadsbesluit 2008/096/2. De beleidsnota bevat de gemeentelijke archeologische visie voor de komende jaren. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij de afwegingen in het kader van de ruimtelijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

De archeologische verwachtingenkaart en de daarvan afgeleide beleidskaart vormen het fundament van het gemeentelijke archeologiebeleid. Deze kaarten gelden als uitgangspunt bij het opstellen van onder andere bestemmingsplannen.

De noodzaak van een archeologische vooronderzoek wordt naar de omstandigheden van het geval bepaald, aan de hand van het stroomdiagram dat is opgenomen in afbeelding 9.

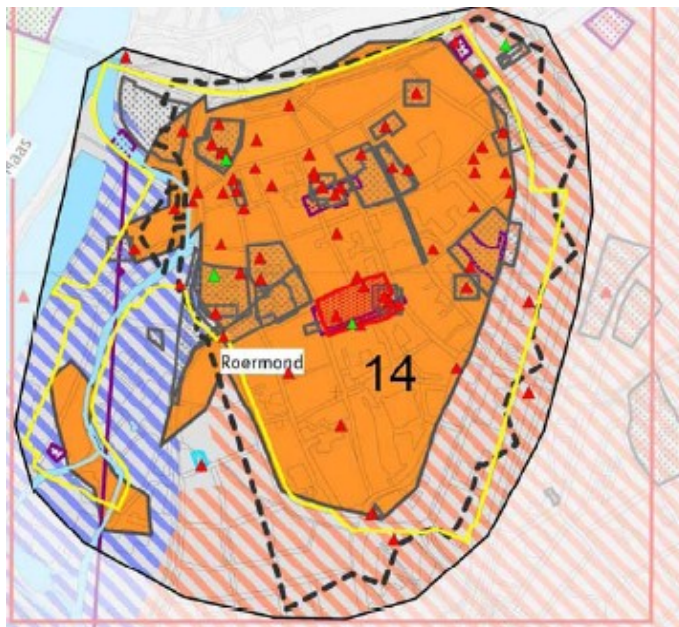


Afbeelding 9: Stroomdiagram archeologisch onderzoek

De gemeente heeft 15 onderzoeksgebieden geselecteerd, die vanuit archeologisch oogpunt waardevol en behoudenswaardig zijn. De selectiecriteria zijn:

- de ruimtelijke verspreiding over de gemeente Roermond;
- de ligging ten opzichte van de hoofdlandschapstypen in de gemeente Roermond;
- de aanwezigheid van bijzondere archeologische resten uit zo veel mogelijk verschillende, en/of juist voor Roermond kenmerkende, perioden;
- de aanwezigheid van (naar verwachting) een diversiteit aan vindplaatstypen;
- de archeologische verwachting (bij voorkeur gebieden met een hoge verwachting);
- de (verwachte) gaafheid van de bodem en de kwaliteit van de archeologische en cultuurhistorische resten.

Binnen de geselecteerde gebieden wordt ernaar gestreefd om daar waar mogelijk de archeologische resten zoveel mogelijk te behouden en dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden, indien behoud ter plaatse geen optie is. Het Roerdeltagebied is onderdeel van één van de geselecteerde onderzoeksgebieden, te weten de oude binnenstad van Roermond, maar tevens de kernen van de Voorstad-Sint-Jacob en de vestingwerken uit de 17de eeuw (zie afbeelding 10). Archeologisch onderzoek is daar noodzakelijk.



Afbeelding 10: Aanduiding onderzoeksgebied

3.4.7 Mobiliteitsplan 2020

De afgelopen jaren is de bereikbaarheid van Roermond sterk verbeterd door de in gebruik name van de A73, de N280 Oost en de Oosttangent. Door de vele ruimtelijke ontwikkelingen zijn investeringen op het gemeentelijke wegennet noodzakelijk om de verbeterde bereikbaarheid te behouden. Om Roermond de komende jaren bereikbaar te houden en verkeerskundig een pakket van maatregelen te bieden die passen bij de ambities op economisch en ruimtelijk gebied is het Mobiliteitsplan Roermond 2020 opgesteld.

Om de dagelijkse, economische en recreatieve bereikbaarheid te behouden zal geen grootschalige nieuwe infrastructuur worden aangelegd, maar worden volstaan met maatregelen op kruispunten en wegvakken met knelpunten.

Verder zullen maatregelen worden getroffen op de Roerkade (éénrichtingsverkeer) en de Julianalaan-Elmpterweg (30km-regime). Er komt een Transferium bij de stadsrandzone. Op de Roerderweg zullen aanvullende 30km-maatregelen worden getroffen en het huidige dynamisch parkeerverwijssysteem wordt omgevormd tot een dynamisch verkeersmanagementsysteem.

Het plan bevat verder ook maatregelen, die in ieder geval nodig zijn voor het oplossen en voorkomen van problemen met de bereikbaarheid:

- belangrijke locaties moeten beter per voet te bereiken zijn;
- het fietsgebruik moet worden gestimuleerd;
- het openbaar vervoer moet worden verbeterd waardoor onder andere de doorstroming en bereikbaarheid van bedrijventerreinen en de zogenaamde witte vlekken wordt verbeterd;
- een eventuele clustering van vrachtverkeer voor de stedelijke distributie (in onderzoek);
- een dynamisch verkeersmanagement en het optimaliseren van bewegwijzering moeten zorgen voor betere doorstroming van het autoverkeer. Parkeren moet één van de visitekaartjes van de stad worden.

Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied Roerdelta fase 1 zullen de verkeersbewegingen van en naar het gebied, maar ook binnen het gebied zelf, toenemen. De bewoners van de woningen zullen zorgen voor verkeer, maar ook de bezoekers/werknemers van de Cultuurfabriek ECI en het stadspark zullen verkeersbewegingen veroorzaken.

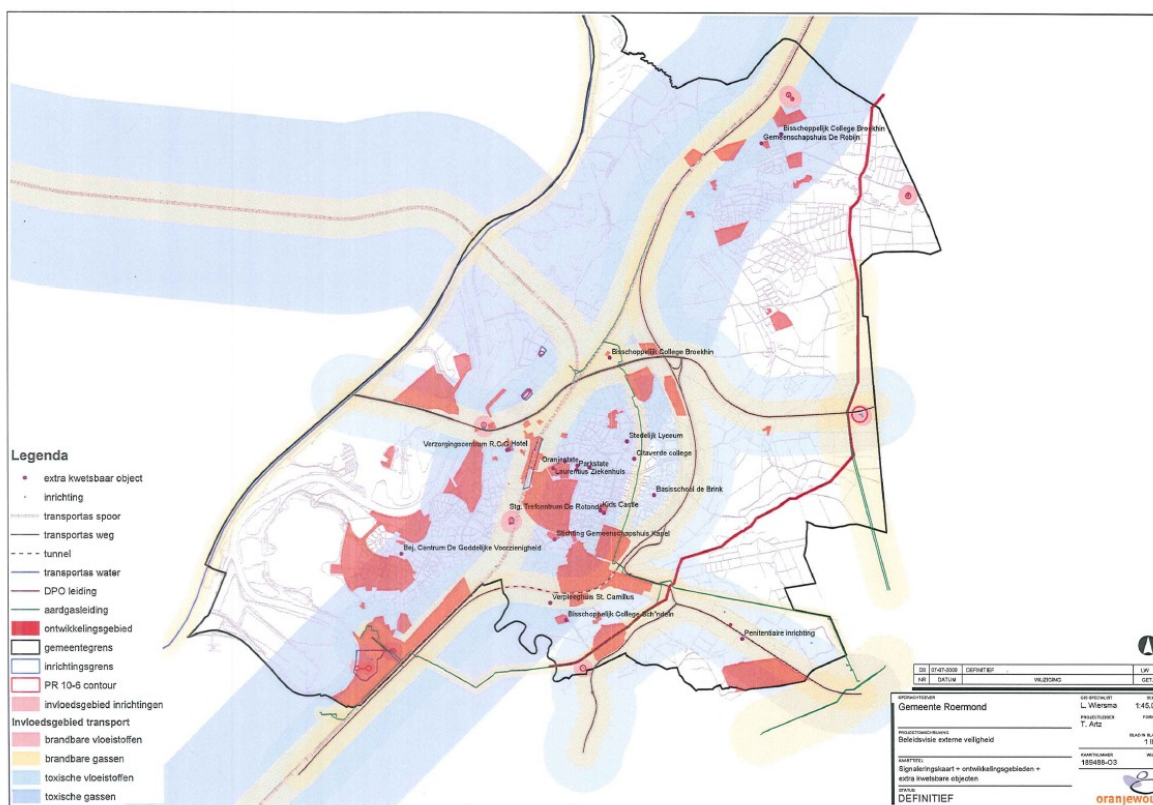
In het mobiliteitsplan is al rekening gehouden met de ontwikkelingen in het plangebied. De maatregelen die zullen worden genomen, zijn dus al mede gebaseerd op de toename van het verkeer als gevolg van de realisering van het plan.

In het gebied zelf worden nieuwe bruggen over de Roer aangelegd, voor autoverkeer, maar ook voor voetgangers en fietsers. Hierdoor wordt het gebied aan oost- en westzijde goed bereikbaar.

3.4.8 Visie externe veiligheid Roermond (2009)

In juni 2010 heeft de raad de Visie externe Veiligheid Roermond vastgesteld. Deze visie bestaat uit 3 delen. In deel A wordt de huidige situatie in kaart gebracht. In deel B worden de ambities en visie ten aanzien van de veiligheid binnen de gemeente genoemd. In deel C zijn de planologische kaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen weergegeven en het kader voor het uitvoeringsprogramma externe veiligheid.

Uit de bijlage bij de visie (signaleringskaart met ontwikkelingsgebieden, afbeelding 11) blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van een inrichting in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen ligt. De invloedssfeer van transport is verder niet zodanig dat de ontwikkelingen geen doorgang zouden kunnen vinden.



Afbeelding 11: Signaleringskaart met ontwikkelingsgebieden

3.4.9 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2013

In december 2008 heeft de raad van Roermond het nieuwe Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2009-2013 vastgesteld. De beleidsdoelen in het GRP zijn:

- zorgen voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- zorgen voor inzameling (voor zover niet door particulieren gebeurt) en verwerking van hemelwater;
- (voor zover mogelijk) zorgen dat het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

Voor nieuwbouwprojecten betekent dit onder meer dat hemelwater geheel wordt afgekoppeld en in de bodem wordt geïnfiltreerd, of een andere duurzame omgang met hemelwater, bijvoorbeeld hergebruik. Voor infiltratievoorzieningen zijn normen gesteld die in bestemmingsplannen, dan wel bij de uitvoering daarvan, moeten worden meegenomen.

Het beleid in het GRP sluit aan bij het beleid dat het Waterschap Roer en Overmaas voert voor hemelwater. In het plangebied zal moeten worden voldaan aan de normen voor infiltratie:

Herhalingstijd	Bui regenduurlijn	Nieuwe waarde bui regenduurlijn
T=25	31 mm in 45 minuten	35mm in 45 minuten
T=100	35 mm in 30 minuten	45 mm in 30 minuten

Een en ander is in de waterparagraaf vervat. In de regels van verschillende bestemmingen worden infiltratievoorzieningen rechtstreeks mogelijk gemaakt.

4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Diffuse verontreiniging

In het gebied Roerdelta is als gevolg van historische activiteiten en overstromingen sprake van een verontreinigde bodem (zowel grond als grondwater). In het gehele plangebied is sprake van een diffuse verontreiniging van (voornamelijk) gebiedseigen kwaliteit. Deze algemene bodemkwaliteit is beschreven in een rapport 'samenvatting bodemkwaliteit' van CSO Adviesbureau (bijlage 3.1a). Het rapport is gebaseerd op informatie uit de gemeentelijke databank en op onderzoeksgegevens van verschillende bodemonderzoeken die in 2009 zijn uitgevoerd.

De wijze waarop met de diffuse verontreiniging tijdens de realisatie van het bestemmingsplan wordt omgegaan, wordt in een 'grondstromenplan' beschreven. In dit plan wordt onder meer ingegaan op de vereiste kwaliteit en dikte van de leeflaag, de mogelijkheden van hergebruik van grond binnen het plangebied, procedures met betrekking tot bodemonderzoek etc.

In ieder te onderscheiden deel van het plangebied zal de bodemkwaliteit (kwaliteit en dikte leeflaag) voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld in de Nota bodembeheer van de gemeente Roermond.

In het oostelijke deel van het plangebied zal plaatselijk grond worden ontgraven voor de aanleg van een leeflaag aldaar. In het westelijke deel wordt het huidige niveau van het maaiveld verhoogd, zodat hier in veel mindere mate sprake is van ontgravingen. De leeflaag wordt hier voor een deel opgebouwd met grond die op het maaiveld wordt aangebracht. Gestreefd wordt naar een zo veel mogelijk gesloten grondbalans.

Bij het hergebruik van grond zijn, naast milieutechnische kwaliteitseisen, cultuurtechnische en civieltechnische eisen van belang. Daar waar infrastructurele werken in of op de bodem worden aangebracht, moet de bodem deze kunnen dragen. Ook moet het overschot aan hemelwater tijdelijk in de bodem kunnen worden geborgen via infiltratie. Op sommige plaatsen moet de bodem hiervoor geschikt worden gemaakt.

Het kan nodig zijn grond tijdelijk op te slaan of deze te be- en/of verwerken, zodat deze elders binnen het plangebied kan worden toegepast. Als dit niet mogelijk of wenselijk is, zal een eventueel grondoverschot moeten worden afgevoerd voor hergebruik elders of definitieve externe verwerking.

Voorafgaand aan de feitelijke herinrichting van het terrein zullen opstallen, vegetatie, verhardingslagen, achtergebleven funderingen etc. worden verwijderd.

De nadere invulling van grondbalans en de maatregelen daarin vindt plaats in het kader van de aanvragen om bouwvergunning. Op grond van het rapport 'samenvatting bodemkwaliteit' en de maatregelen die in het grondstromenplan worden opgenomen, kan worden geconcludeerd dat de diffuse verontreiniging geen belemmeringen oplevert voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Gevallen van ernstige bodemverontreiniging

Behalve de eerder genoemde diffuse bodemverontreiniging zijn in het plangebied drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig, namelijk op het voormalige Akcros-terrein, rond een ondergrondse tank op Steeleiland en rond een transformatorstation op Loesbleik. Daarnaast grenst het plangebied aan een bodemverontreiniging bekend als 'gedempte Roertak'.

Het Akcros-terrein zal geschikt worden gemaakt voor de daar geplande ontwikkeling door het aanbrengen van een leeflaag die het contact tussen gebruikers en de verontreinigde bodem verhindert. De kwaliteit en dikte van die leeflaag verschilt, afhankelijk van de concrete functie, en zal worden afgestemd op de daarvoor geldende normen. Met een scheidingsdoek wordt de aangebrachte grond van de onderliggende verontreinigde grond gescheiden.

Binnen het geval Akcros kan grond, die op de ene plaats vrijkomt elders in het geval worden hergebruikt, uiteraard met in achtname van de geldende regels. Met deze aanpak van de bodemverontreiniging is het voorgenomen gebruik van het Akcros-terrein goed en zonder relevante beperkingen mogelijk. De achterblijvende verontreiniging brengt geen verspreidingsrisico met zich en vereist geen relevante nazorg.

De saneringsmaatregelen zijn in een saneringsplan verwerkt. Dit plan zal op een aantal punten nog verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd, ook afhankelijk van het uiteindelijke inrichtingsplan. Ook zullen mogelijk nog een aantal keuzes worden gemaakt om de kosten van de sanering naar beneden te brengen. De provincie kan zich ambtelijk vinden in voorgenomen aanpak van de sanering zoals op hoofdlijnen beschreven in het concept saneringsplan (inclusief wijzigingen) van eind 2010. De provincie verwacht dat, als dit saneringsplan verder wordt uitgewerkt en ingediend, een positief besluit kan worden genomen.

De verontreiniging die is ontstaan bij de ondergrondse tank op Steeleiland zal worden gesaneerd door middel van het ontgraven van de meest verontreinigde grond en het onttrekken van verontreinigd grondwater. Op deze wijze kan de verontreiniging zich niet verder verspreiden. Vervolgens zal een leeflaag worden aangelegd, waarvan de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die hieraan worden gesteld.

De restverontreiniging rondom het transformatorstation in deelgebied Loesbleik staat de herontwikkeling volgens de laatste plannen op zich niet in de weg. Desondanks wordt overwogen of het zinvol is om deze restverontreiniging in samenloop met de herinrichting te saneren. De uitkomst van deze afweging is dus op zich niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Conclusie

De aanwezige bodemkwaliteit vormt, door de voorgestelde maatregelen geen belemmering voor de realisering van het voorliggende bestemmingsplan. De saneringsmaatregelen zijn bovendien uitvoerbaar en toereiken. De provincie heeft ambtelijk ingestemd met de voorgenomen saneringsmaatregelen.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Roerkade, Roersingel en Bisschop Lindanussingel. De Wet geluidhinder bepaalt dat in een dergelijke zone akoestisch onderzoek nodig is, wanneer geluidgevoelige ontwikkelingen worden voorbereid. Alle overige wegen binnen het plangebied zullen worden ingericht als 30 km/uur wegen, waarvoor in de Wet geluidhinder geen zone en bijbehorende verplichtingen gelden.

Bureau Geluid uit Houthem heeft het vereiste akoestische onderzoek uitgevoerd en dit vastgelegd in een rapportage met nummer 20104189, d.d. 3 juni 2010 (bijlage 3.2). Uit het onderzoek komt naar voren dat de geluidbelasting op een aantal woningen hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Burgemeester en wethouders van Roermond kunnen voor deze locaties een hogere waarde vaststellen, als is gebleken dat andere geluidreducerende maatregelen (aan de bron of in de overdrachtssfeer) niet mogelijk of opportuun zijn.

Het akoestisch rapport voor wegverkeerslawaai is gebaseerd op het huidige stedenbouwkundige plan. Uitwerking op woning- of appartementniveau heeft nog niet plaatsgevonden. Er zijn ook geen kadastrale kavelnummers of toekomstig huisnummers bekend. In het rapport is daarom per groep woningen of appartementen gekeken welke hogere waarde nodig zijn. Onderstaande tabel is uit het rapport overgenomen.

		Aan te vragen hogere waarde L_{den} [dB]
Loesbleik	100 appartementen	<u>Appartementen noordzijde:</u> 69 dB vanwege Roerkade/Roersingel 49 dB vanwege Bisschop Lindanussingel <u>Overige appartementen noordzijde:</u> 68 dB vanwege Roerkade/Roersingel 49 dB vanwege Bisschop Lindanussingel (rekenpunten 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12)
Akcros	43 appartementen	57 dB vanwege Bisschop Lindanussingel (rekenpunten 8, 13)
Molenwegblok	26 rijwoningen	62 dB vanwege Bisschop Lindanussingel (rekenpunten 17, 18, 19, 20, 21)
Lindanussingel noord blok	36 appartementen 52 rijwoningen	65 dB vanwege Bisschop Lindanussingel (rekenpunten 4, 5, 22, 23, 24, 25)
Lindanussingel zuid blok	20 appartementen 26 rijwoningen 10 patios	65 dB vanwege Bisschop Lindanussingel (rekenpunten 6, 7, 26, 27, 28)
Lindanussingel appartementenblok	16 appartementen	geluidbelasting < 48 dB; geen hogere waarde aanvragen
Steeleiland	27 patios 15 vrijstaande woningen	geluidbelasting < 48 dB; geen hogere waarde aanvragen

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden:

1. op de gevel van het appartementenblok Loesbleik aan de noord- en oostzijde;
2. op de gevel van de appartementenblokken Akcros aan de noord- en oostzijde (de 2 meest noordelijk gesitueerde blokken);
3. op de gevel van de woningen van het Molenwegblok aan de noord- en oostzijde;
4. op de gevel van het blok Lindanussingel Noord aan de noord- oost- en westgevel;
5. op de gevel van het blok Lindanussingel Zuid aan de noord- en oostgevel.

Burgemeester en wethouders van Roermond kunnen in bepaalde gevallen een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde vaststellen. De Wet geluidhinder bepaalt dat voorafgaand aan het verlenen van hogere waarden inzicht nodig is in de maatregelen waarmee de geluidbelasting gereduceerd kan worden tot de voorkeursgrenswaarde. De volgende maatregelen zijn onderzocht:

Toepassing geluidschermen:

Toepassing van afscherming is geen mogelijkheid. De toegang tot woningen en het gebied wordt dan onmogelijk gemaakt.

Bronmaatregelen:

Ook in het geval op de gezoneerde wegen een geluidarm wegdektype zou worden toegepast wordt nog steeds bij elke woning/appartement de voorkeursgrenswaarde overschreden voor één van gezoneerde wegen.

Het verlagen van de maximum toegelaten snelheid is, gezien de soort weg en de verkeersstroom niet mogelijk. Verlaging naar bijvoorbeeld 40 km/uur levert daarbij onvoldoende verlaging op van de geluidbelasting om aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te kunnen voldoen. Bronmaatregelen worden dan ook niet effectief geacht. Dit betekent dat hogere waarden in beginsel mogelijk zijn.

Binnenniveaus

Als voor de woningen in het plangebied hogere waarden worden vastgesteld, worden er eisen gesteld aan het maximaal toelaatbare geluidniveau in de woning. In de bouwvergunningsprocedure wordt hieraan invulling gegeven via de geluidweringseisen uit het Bouwbesluit. Hierdoor is verzekerd dat de binnenwaardes horend bij de te verlenen hogere waarden worden gerespecteerd. Bij het bepalen van het binnenniveau moet overigens rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelastingen van alle geluidbronnen.

De voorkeursgrenswaarde, maximale hogere waarden en vereiste binnenwaarde voor nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in binnenstedelijk gebied zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Omschrijving	Wegverkeers lawaai
Voorkeursgrenswaarde	48 dB
maximaal toelaatbare waarde vervangende nieuwbouw binnenstedelijk gebied	68 dB
maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen woning binnenstedelijk gebied	63 dB
maximaal toelaatbare waarden in geluidgevoelige ruimten	33 dB

De geluidbelasting op de gevels aan de noord- en oostzijde van het appartementenblok Loesbleik is hoger dan de maximaal te verlenen hogere waarde. Deze gevels worden daarom uitgevoerd als een 'dove gevel' in de zin van artikel 1b, vijfde lid van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat deze gevel geen te openen delen (ramen en deuren) heeft en niet als 'gevel' in de zin van de Wgh wordt beschouwd. Uiteraard moet ook het geluidniveau binnen een woning met een dove gevel voldoen aan de normale eisen.

Een groot deel van de geplande woningen valt in de categorie 'nieuwbouw in binnenstedelijk gebied', met een maximale hogere waarde van 63 dB.

Een ander deel van de woonbebouwing valt in de categorie 'vervangende nieuwbouw', waarvoor een maximale hogere waarde van 68 dB mogelijk is. In het deelgebied Loesbleik was tot 1997 onder andere een scholencomplex aanwezig, een geluidsgevoelig gebouw in de zin van de Wet geluidhinder. In het zuidelijk gedeelte van het deelgebied Lindanussingel heeft tot 1998 ook een schoolgebouw gestaan.

De Wet geluidhinder stelt voorwaarden aan het verlenen van hogere waarden voor vervangende nieuwbouw. De vervanging mag niet leiden tot:

- een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
- een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

De geplande woningbouw zorgt niet voor een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur. Het stedenbouwkundig plan gaat immers uit van de bestaande structuren in het gebied.

De woningbouw zorgt verder niet voor een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen. Circa 60% van de woningen in de blokken Loesbleik en Lindanussingel noord en zuid, worden afgeschermd door de eigen bebouwing of door omliggende bebouwing, of zijn gesitueerd op een zodanige afstand dat het geluidniveau vanwege de Bisschop Lindanussingel binnen de grenzen van de Wet geluidhinder blijft. Ten opzichte van de vroegere situatie, met woningen en scholencomplexen, neemt het aantal geluidgehinderden niet wezenlijk toe, namelijk met maximaal 100 woningen.

Conclusie

Het verlenen van hogere waarden voor de (deels vervangende) nieuwbouw is volgens de bepalingen van de Wet geluidhinder en na bovenstaande afweging mogelijk. De hogere waarden zijn vastgesteld, voordat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld. Wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.1.3 Bedrijven en milieuzonering

In en buiten het plangebied bevinden zich verschillende bestaande bedrijven. In verband hiermee is onderzocht of en ja, in hoeverre, de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied deze bedrijven zouden kunnen belemmeren in hun bedrijfsvoering. Het onderzoek is uitgevoerd door CSO Adviesbureau, in nauwe samenwerking met de gemeente Roermond, en is opgenomen in bijlage 3.3.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- a) een aantal bedrijven in het plangebied is of zal verdwijnen en de desbetreffende percelen krijgen een andere bestemming:
 - Griekse restaurant Korfu aan de Roerkade;
 - verhuur garageboxen Lindanussingel 4;
 - gasregelstation aan de Burgemeester van Cuyckstraat;
 - gasregelstation aan de Molenweg;
 - Metaalbewerkingsbedrijf Stoks-van Bergen aan de Dokter Leurstraat;
 - Gronddepot van de gemeente Roermond aan de Molenweg;
 - Gronddepot op het ECI-terrein aan de Molenweg;
 - watersportbedrijf Steelhaven aan Voorstad Sint Jacob;
 - Shell aan Voorstad Sint Jacob;
- b) een aantal bedrijven wordt al beperkt door bestaande woonbebouwing, eventuele nieuwe woningen brengen hierin geen wijziging;
- c) voor een aantal bedrijven is nader onderzoek uitgevoerd of nog noodzakelijk, om te bepalen of en in welke mate de nieuwe ontwikkelingen daadwerkelijk een bedreiging vormen:
 - Brugman keukens aan de Bisschop Lindanussingel;
 - de Waterkrachtcentrale.

De bedrijven genoemd onder a en b zijn voor de planologische afweging in het kader van dit bestemmingsplan niet of niet meer relevant. De bedrijven onder punt c daarentegen zijn wel degelijk relevant.

De gemeente heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de koelinstallatie op het dak van het bedrijf Brugman Keuken aan de Bisschop Lindanussingel. Uit het onderzoek blijkt dat deze installatie, zelfs in een worst case-situatie, geen overschrijding van de geluidvoorschriften van het bedrijf veroorzaakt. Het realiseren van nieuwe woningen vormt daarom geen belemmering voor het bedrijf en het bestemmingsplan is op dit punt in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Voor de Waterkrachtcentrale, die nog altijd in gebruik is, is ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3.8). Hieruit blijkt dat de piekgeluiden die de centrale op de gevels van nieuw te bouwen woningen veroorzaakt hoger zijn dan de milieuvergunning voor de centrale toelaat. In de huidige situatie zijn weliswaar geluidgevoelige functies in het gebied aanwezig, maar op een grotere afstand dan de geplande nieuwbouw. Het oprichten van nieuwe woningen zorgt voor een belemmering van de bedrijfsvoering van de waterkrachtcentrale. Om dit ongedaan te maken, en de situatie in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening, zijn maatregelen nodig. Het is mogelijk om een afschermende voorziening te realiseren, waarmee de piekgeluiden tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht.

Conclusie

Er is onderzoek gedaan naar mogelijke belemmeringen voor bestaande bedrijven in en buiten het plangebied. Voor twee bedrijven (Brugman keukens en de Waterkrachtcentrale) is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Ten aanzien van Brugman keukens leveren de nieuwe woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering op.

Het realiseren van nieuwe woningen op korte afstand van de waterkrachtcentrale zorgt er voor dat de geluidvoorschriften, voor wat betreft piekniveaus, zullen worden overschreden. Er worden maatregelen genomen om dit te voorkomen, waardoor de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de centrale.

4.1.4 Luchtkwaliteit

De regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit is te vinden in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) bepaalt onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen.

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

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

Het Besluit NIBM

Deze Algemene Maatregel van Bestuur geeft aan wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof in de lucht. Dit is het geval als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 mgr/m³ voor zowel fijn stof als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om een NIBM-bijdrage aannemelijk te maken:

- a) aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b) op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium, bijvoorbeeld via berekeningen.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM zijn alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage niet in betekenende mate bijdraagt. Als een project niet in één van de categorieën is onder te brengen, draagt een project in beginsel wel in betekenende mate bij, tenzij alsnog door onderzoek aannemelijk wordt gemaakt dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie.

NIBM-grens woningbouwlocaties

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Voorliggend plan voldoet aan deze criteria en is dus te beschouwen als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het, naast de toets aan luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer, ook noodzakelijk om vast te stellen dat binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten is. Hiervoor moet de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied nader worden bekeken.

Conclusie

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek (zie bijlage 3.4) blijkt dat de luchtkwaliteitseisen niet leiden tot belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Op basis van het luchtkwaliteitsplan 2004/2005 kan verder worden geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2 Externe veiligheid

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

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen, waarin kwetsbare objecten als woningen worden opgenomen, in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.¹

Het huidige beleid inzake transport van gevaarlijke stoffen via transportleidingen staat in het Structuurschema Buisleidingen uit 1985 en de circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). Ook uit deze circulaire vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen.

In de gemeentelijk Visie Externe Veiligheid, die in juni 2010 door de raad is vastgesteld, staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven, transportroutes en buisleidingen) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

In een onderzoek van CSO Adviesbureau naar belemmeringen voor de geplande ontwikkelingen in het plangebied (rapport 08.RB.070, d.d. 10 maart 2008) is onder meer aandacht besteed aan het aspect externe veiligheid. De conclusie destijds was dat dit aspect geen belemmering zou vormen, omdat transportroutes van gevaarlijke stoffen over zowel weg, spoor als water op grotere afstand van het plangebied lopen. Ook was geen sprake van een plaatsgebonden, dan wel groepsrisico, omdat in en nabij het plangebied geen inrichtingen in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen aanwezig zijn.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is nogmaals naar het aspect Externe Veiligheid gekeken.

Bij de voorbereiding van de Visie externe veiligheid Roermond is geconstateerd dat het plangebied binnen de invloedsgebieden van het doorgaande spoorvervoer van gevaarlijke stoffen door Roermond (ca. 700 meter) en de N280 (ruim 300 meter) In de Visie externe veiligheid Roermond is voor deze situatie de volgende standaard verantwoording opgenomen.

Bij afstanden vanaf 300 meter tot transportroutes van gevaarlijke stoffen hoeft slechts rekening te worden gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Ontwikkeling groepsrisico

De ontwikkeling van het plan leidt tot een toename van de personendichtheid binnen de invloedsgebieden van het doorgaande spoorvervoer van gevaarlijke stoffen en de N280. De toename is echter niet significant vanwege:

- de ruime afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van het incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de bestaande hoge personendichtheden binnen Roermond en de risicobron.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

Omdat de toename van personendichtheid geen significant effect heeft op het groepsrisico en de kans op overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in het plangebied bijzonder klein is, zijn maatregelen om het groepsrisico te beperken niet aan de orde.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats aan de bron, op ruime afstand van het plangebied. In het plangebied wordt in voldoende mate voorzien in algemene mogelijkheden een eventuele ramp of zwaar ongeval te bestrijden.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een eventuele blootstelling aan een toxisch gas is "schuilen" binnen bouwwerken de beste wijze. De mate waarbinnen deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij "optimale" weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquill-klasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere luchtdichtheid, die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Vluchtmogelijkheden moeten uiteraard van de risicobron af gesitueerd zijn.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding of via Cell-Broadcast.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er voor de realisatie van het bestemmingsplan geen belemmeringen.

4.3 Waterhuishouding

Bij de bestemming van de gronden moet rekening worden gehouden met de waterbelangen en uit de onderbouwing van het plan moet blijken dat het plan vanuit die waterbelangen ook uitvoerbaar is. Deze beoordeling wordt de 'watertoets' genoemd. Ten behoeve van deze toets is een 'waterparagraaf' opgesteld en als bijlage 3.5c bij dit bestemmingsplan gevoegd. In de waterparagraaf is ook het advies van het Waterschap Roer en Overmaas opgenomen en is aangegeven hoe dat advies in de waterparagraaf is opgevolgd. In dit plan gaat het met name om hemelwaterinfiltratie en de relatie tussen bodemverontreiniging en het grondwater.

Hemelwaterinfiltratie

Het overheidsbeleid is erop gericht om hemelwater zoveel mogelijk in de bodem te infiltreren en het, als dat niet haalbaar is, in ieder geval tijdelijk te bergen en vertraagd af te voeren op het oppervlaktewater. Ten behoeve van het onderzoek naar de mogelijkheden tot infiltratie van hemelwater is de infiltratiecapaciteit van de bodem bepaald en is nagegaan welke technische mogelijkheden beschikbaar zijn om hemelwater in de bodem te bergen zodat vertraagde afvoer naar

het oppervlaktewater plaatsvindt. Deze technische mogelijkheden zijn beoordeeld op inpasbaarheid in het plan, kosten en aspecten van beheer. Op grond daarvan zijn voor ieder afzonderlijk deelgebied keuzes gemaakt. In het grootste deel van het terrein zal van infiltratierielen gebruik worden gemaakt.

Bodemverontreiniging en waterbeheer

Er is vastgesteld dat de aanwezige diffuse bodemverontreiniging geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de kwaliteit van grondwater en oppervlaktewater. Bovendien wordt met het bouwrijp maken van het plangebied een aanmerkelijk deel van de bodemverontreiniging verwijderd. Een op het Steeiland aanwezige verontreiniging van grond en grondwater met minerale olie wordt gesaneerd. Voor de aanpak van het 'geval Akcros' is een saneringsplan opgesteld. Het bevoegd gezag voor de Wet bodembescherming (de provincie) heeft aangegeven met de voorgestelde saneringsaanpak te kunnen instemmen. De aanpak bestaat uit het aanbrengen van een leeflaag, grotendeels op het bestaande maaiveld. Daarnaast wordt de verontreiniging deels (in het centrale deel van het toekomstige park) geconcentreerd. Met een hydrologische studie is aangetoond dat de leeflaag op die locatie ook in extreme situaties (veel neerslag in combinatie met hoog waterpeil in Roer en Maas) niet zal worden herverontreinigd door verontreinigd grondwater. Tenslotte is aangegeven dat verspreiding vanuit het geval Akcros niet leidt tot een ongewenste bedreiging van de omgeving.

Hoogwaterpreventie, ontwatering

Inmiddels zijn de kades langs het Shelleiland en de Rivierstad Sint Jacob verhoogd en zijn twee waterkeringen aangelegd, die bij hoogwater van de Maas en/of de Roer kunnen worden gesloten. Door deze combinatie van maatregelen is het gebied voldoende (1:250) beschermd tegen hoog water en is ophoging niet meer nodig.

Met de beoogde nieuwe bouwpeilen wordt voldoende ontwatering en drooglegging bereikt.

De gemeente Roermond zal in de komende jaren de grondwaterstand in dit gebied monitoren waardoor de mogelijke effecten van de aanleg van ondergrondse parkeergarages op het grondwaterpeil kunnen worden beoordeeld.

In het bestemmingsplan zijn de beschermingszones langs de Roer en de primaire waterkering (Hammerveld Noord, tussen de Roer en de Burgemeester Hoppenerlaan) positief bestemd.

Rijkswaterstaat Directie Limburg heeft bij brief van 26 mei 2010 (opgenomen in de waterparagraaf) aangegeven dat het plangebied Roerdelta fase 1 is gelegen in het rivierbed van de Maas, maar in een deel van het rivierbed, waarin geen vergunningplicht op grond van de Waterwet geldt. Rijkswaterstaat wijst erop dat dit niet betekent dat het plangebied is gevrijwaard van hoogwater. Bouwen in dit deel van het rivierbed geschiedt op eigen risico en verantwoordelijkheid zodat eventuele schade kan niet op het Rijk worden verhaald.

Conclusie

De waterbelangen zijn voldoende in het plan gewaarborgd.

4.4 Archeologie

Een groot deel van het plangebied maakt deel uit van de historische stadskern Roermond. In het noorden van het gebied heeft een oud bastion ter verdediging van Roermond gestaan.

ADC Archeoprojecten heeft het plangebied archeologisch onderzocht. In mei 2009 is het rapport 'Roermond, Roerdelta, rapport 1848' opgeleverd. De conclusies uit het onderzoek zijn dat in het gebied archeologische waarden worden verwacht, vanaf de prehistorie tot in de late Middeleeuwen. Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de bovenlaag in het gebied, tot circa 2 meter onder maaiveld, is verstoord door activiteiten in het verleden.

Voor bepaalde ontwikkelingen in het plangebied, zoals de appartementengebouwen en ondergrondse parkeervoorzieningen, zal de bodem tot dieper dan 2 meter onder maaiveld worden geroerd.

ADC adviseert om op deze locaties een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, om eventueel aanwezige archeologische resten veilig te stellen. Dergelijk onderzoek zal voorafgaand aan de realisering van de genoemde gebouwen worden uitgevoerd.

Conclusie

Archeologie vormt in ieder geval geen belemmering voor die ontwikkelingen in het plangebied, waarvoor de grond niet dieper dan 2 meter hoeft te worden geroerd, zoals bij de vrijstaande en de patiowoningen op het Steeleiland en de aaneengesloten grondgebonden woningen en patiowoningen in het Bisschop Lindanusdeel van het plangebied.

De gemeente heeft op 29 mei 2009 een selectiebesluit genomen waarin het gebied wordt vrijgegeven voor werkzaamheden tot 2 meter onder het maaiveld. Voor diepere werkzaamheden moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In de regels is een hiermee corresponderende onderzoeksplicht opgenomen.

4.5 Cultuurhistorie

Monumenten

In het plangebied zijn gebouwen en bouwwerken aanwezig die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument. Rijksmonumenten zijn de ECI-centrale en het naastgelegen turbinegebouw en de Stenen Brug. Het Bruggetje Klein Hellegat, de arbeidershuizen aan de Molenweg (22, 22a- tot en met 48) en het productiegebouw, een bakstenen gebouw met hoge rondboogramen uit 1890 van de firma Haagen, zijn als gemeentelijk monument beschermd.

Omdat voor monumenten aparte regelgeving geldt is het niet nodig om hiervoor een regeling op te nemen in dit bestemmingsplan.

Voor bouwwerken die niet als monument zijn aangemerkt, maar wel moeten worden behouden, zoals de voormalige fabrieksschoorsteen op het Akcrosterrein, zijn in de regels voorzieningen getroffen ter bescherming.

Beschermd stadsgezicht

Een deel van het plangebied is aangemerkt als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet. De structuur van de Roer is hiervan een wezenlijk onderdeel.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het van belang dat de Roer beleefbaar blijft en het Steeleiland daadwerkelijk als eiland wordt vormgegeven. In dit bestemmingsplan wordt de Roer bestemd als 'water'. Bruggen over de Roer krijgen een andere bestemming, zodat het onderscheid met de bestemming 'water' duidelijk is. De gronden rondom de Roer worden bestemd als 'Groen' met openbare groenstroken, paden en wegen, waardoor de Roer, meer dan nu het geval is, beleefbaar wordt.

De 'cour' tussen de monumenten Molenweg 16, 16A, 61, 62 en 63 is een cultuurhistorisch waardevol element dat gelegen is in het beschermd stadsgezicht. De monumenten aan de Molenweg worden beschermd door de specifieke monumentenregelgeving. Op de verbeelding is aan deze monumenten een bouwvlak toegekend, dat strak om de bestaande bebouwing ligt. Uitbreiding van bebouwing voor de voorgevel, ook in de vorm van bijgebouwen, is niet toegestaan. Hierdoor wordt de 'cour' toch voldoende beschermd.

Conclusie

De bestaande waarden overziend, blijken er in het plangebied slechts beperkt waarden aanwezig te zijn die samenhangen met beschermd stadsgezicht. Voor zover deze wel aanwezig zijn, biedt de gekozen bestemmingsregeling voldoende bescherming.

4.6 Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL2006 is uitgewerkt.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten (kunnen) hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Als er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, moeten deze vooraf in kaart worden gebracht en beoordeeld.

Het plangebied van het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 grenst aan de Roer, die een onderdeel is van het Natura 2000-gebied 'Roerdal' (Habitatrichtlijngebied 150).

In augustus 2010 is een voortoets Natuurbeschermingswet 1998 uitgevoerd (bijlage 3.7). Het doel hiervan is de planontwikkeling op hoofdlijnen te toetsen aan natuurwaarden van het nabij gelegen Natura2000-gebied Roerdal. De voortoets geeft uitsluitel of sprake is van mogelijke negatieve effecten.

In de voortoets wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plangebied naar verwachting niet tot negatieve (en/of cumulatieve) effecten zal leiden op de kwalificerende habitats en soorten van het nabijgelegen Natura2000-gebied Roerdal. Een vergunning ex. artikel 19d Nbw 1998 is niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op ca. honderd vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening te worden gehouden met de (juridisch zwaarder) beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Verder bevat de wet een algemene zorgplicht voor alle in het wild voorkomende dieren en hun leefomgeving.

In eerste instantie is een quick scan uitgevoerd (CSO-rapport 08B054, 10 maart 2008). Hieruit kwam naar voren dat beschermde soorten aanwezig kunnen zijn in het plangebied of anderszins schade zouden kunnen ondervinden van de planontwikkeling. In onderstaande tabel 1 zijn de resultaten van de quickscan samengevat weergegeven per deellocatie.

Tabel samenvatting		-	Locatie minder geschikt, nader onderzoek niet noodzakelijk			
		0	Aanwezigheid op locatie is mogelijk, nader onderzoek noodzakelijk			
		+	Locatie geschikt, nader onderzoek noodzakelijk			
		Deellocatie nummer				
In de omgeving voorkomende ontheffingsplichtige soorten (bijlage 2 of 3):		3	6	7	8	9
Das	-	-	-	-	-	-
Eekhoorn	-	0	-	-	-	-
Hamster	-	-	-	-	-	-
Steenmarter	-	+	0	+	0	0
Waterspitsmuis	-	0	-	0	0	0
Vleermuizen	+	+	+	+	+	+
Alpenwatersalamander	-	+	0	0	0	0
Hazelworm	-	0	-	-	-	-
Kamsalamander	-	+	0	0	0	0
Levendbarende hagedis	-	+	0	0	0	0
Poelkikker	-	0	0	-	-	-
Rugstreeppad	0	+	0	+	0	0
Vinpootsalamander	-	+	0	0	0	0
Zandhagedis	-	+	0	0	0	0
Geen nader onderzoek noodzakelijk	-	12	2	5	5	5
Nader onderzoek wenselijk	0	1	4	8	6	8
Nader onderzoek noodzakelijk	+	1	8	1	3	1
Nader onderzoek wenselijk naar aantal ontheffingsplichtige soorten		2	12	9	9	9

Vervolgens is nader onderzoek gestart, zodat een inschatting gemaakt kan worden of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortbescherming op grond van Flora- en faunawet en/of de gebiedsbescherming op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Een rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.7. Op de volgende data is veldonderzoek uitgevoerd:

- 14 oktober 2009: avond-, en nachtbezoek;
- 10 november 2009 (deelgebied 8): ochtend- en middagbezoek, bij daglicht uitvoeren van een sporenonderzoek op het ECI-complex naar verblijfs- of nestplaatsen van vogels en vleermuizen of sporen daarvan, middag- en avondbezoek;
- 21 april 2010: middag-, avond- en nachtbezoek;
- 16+17 juni 2010: middag-, avond-, nacht- en ochtendbezoek;
- 15 juli 2010: middagbezoek.

Het onderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd:

beschermde plantensoorten

In het gebied zijn de volgende beschermde plantensoorten zijn aangetroffen:

- Tongvaren (*Asplenium scolopendrium*, tabel 2) in deelgebied 8, in muren/putten ECI-complex;
- Steenbreekvaren (*Asplenium trichomanus*, tabel 2) in deelgebied 8, in muren ECI-complex;
- Brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*, tabel 1) op diverse locaties in deelgebieden 7,-9;
- Wilde marjolein (*Origanum vulgare*, tabel 2) in deelgebied 9.

grondgebonden zoogdieren

Met name in deelgebied 8, in de gebouwen van het ECI-complex zijn (verse) sporen van de steenmarter aangetroffen. Tijdens een avondbezoek is bovendien één observatie gedaan van een steenmarter in de stalen loods in deelgebied 8. In combinatie met het feit dat een deel van het complex op dit moment vrij toegankelijk is (hogere verdiepingen en schachten onder de vloer), kan de aanwezigheid van een verblijfplaats van de steenmarter niet worden uitgesloten.

Langs de oever van de Roer (in het talud) zijn in deelgebied 8 ter hoogte van de brug over de Roer sporen van de bever aangetroffen in de vorm van vers afgeknaagde takken en stammetjes.

Voor de in de omgeving aangetroffen eekhoorn en waterspitsmuis (literatuuronderzoek) is geen geschikt habitat op het plangebied aangetroffen.

Van overige beschermde grondgebonden zoogdieren zijn geen sporen aangetroffen.

reptielen en amfibieën

Tijdens de bezoeken zijn algemeen voorkomende amfibieën aangetroffen, zoals gewone pad, bastaardkikker en kleine watersalamander. Er zijn géén strikter beschermde amfibieën waargenomen, en geen reptielen. In deelgebied 6 zijn enkele volgelopen kelders aanwezig, die als als voortplantingslocatie voor amfibieën kunnen fungeren. De verwachting is dat het plangebied géén functie heeft voor strikter beschermde amfibieën en reptielen.

vleermuizen

Tijdens de avondbezoeken zijn op verschillende plaatsen foeragerende vleermuizen aangetroffen. Het gaat om de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis en gewone grootvleermuis. Het voormalige ECI-complex heeft mogelijk een functie als verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis; er zijn 2 invliegende exemplaren aangetroffen. Binnen het plangebied zijn géén kraamkolonies of andere verblijfplaatsen aangetroffen.

De werkzaamheden ten behoeve van de restauratie van het ECI-complex zijn al gestart. In verband hiermee is ter compensatie een ruimte in de voormalige directiewoning als vleermuisverblijf ingericht.

libellen, dagvlinders en overige ongewervelden

Er zijn algemeen voorkomende soorten libellen en dagvlinders aangetroffen evenals overige algemeen voorkomende soorten ongewervelden, zoals gewone beekjuffer, heidelibel, dagpauwoog en gehakkelde aurelia. Er zijn géén strikter beschermde soorten waargenomen. Ook zijn géén grote hoeveelheden waardplanten aangetroffen. Op grond hiervan wordt verwacht dat het gebied geen functie heeft voor strikter beschermde libellen, dagvlinders en overige ongewervelden.

vogels

Tijdens de bezoeken zijn de volgende vogelsoorten, of sporen daarvan aangetroffen:

- Grote gele kwikstaart
- Putter
- Meerkoet
- Huiszwaluw
- Gierzwaluw
- Kerkuil

Het gebied heeft door de aanwezigheid van bomen, bossages en struiken mogelijkheden voor broed- en standvogels. Voor weidevogels is het gebied minder geschikt vanwege verstoringen, een geringe oppervlakte grasland en intensief beheer. Er zijn nesten van zangvogels en van een kerkuil waargenomen in de gebouwen van het ECI-complex. In de rest van het plangebied zijn géén nesten waargenomen.

Met name rond het ECI-complex zijn zwaluwen waargenomen. De huiszwaluw heeft broedlocaties in nestkasten aan de gevels van het gerenoveerde deel van het complex. Mogelijk heeft de gierzwaluw nestlocaties in de door instorting ontoegankelijke delen en de te renoveren delen van het complex. In deelgebied 6 is de grote gele kwikstaart waargenomen, maar geen nestlocatie.

In het ECI-complex zijn sporen van het verblijf van de kerkuil aangetroffen. Mogelijk gaat het om een broedlocatie. Vanwege de werkzaamheden en aan het complex is compensatie gerealiseerd, in de vorm van broedkasten in de stalen loods en 'gebouw 1869'. De mogelijke broedlocatie van de kerkuil is na het broedseizoen afgesloten.

Conclusie

Natuurbeschermingswet

De ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting niet tot negatieve (en/of cumulatieve) effecten leiden op de kwalificerende habitats en soorten van het nabijgelegen Natura2000-gebied Roerdal. Een vergunning ex. artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

Flora- en faunawet

Voor de aangetroffen zwaarder beschermde flora (Tongvaren, Steenbreekvaren en Wilde marjolein tabel 2) is géén ontheffing noodzakelijk, wanneer wordt gewerkt volgens de "Gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelsector" (verder: gedragscode). Hierdoor wordt gegarandeerd dat de functionaliteit van de groeiplaatsen gehandhaafd blijft. In de praktijk betekent dit dat groeiplaatsen bij dreigende schade verplaatst worden. In het geval de planten tijdelijk in depot worden gezet zal in de loop van de uitvoering een definitieve alternatieve groeiplaats moeten worden gecreëerd.

Ook voor de steenmarter is géén ontheffing vereist, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Negatieve effecten zijn daarbij niet te verwachten.

Het foerageergebied van de bever strekt zich uit tot in het plangebied. De verblijfplaatsen van de bever liggen stroomopwaarts in de oevers van de Roer. Gezien het uitgebreide areaal aan foerageergebied stroomopwaarts van het plangebied, zal de planontwikkeling naar verwachting geen negatief effect hebben op de lokale beverpopulatie. Na realisering van de woningbouw, zal weer foerageergebied ontstaan langs het plangebied. Als al effecten optreden, zullen deze dus tijdelijk van aard zijn.

De aangetroffen vlemmuizen gebruiken het plangebied vrijwel uitsluitend als foerageergebied. Wanneer hiermee bij de inrichting van het gebied rekening wordt gehouden, kan een negatief effect worden uitgesloten.

Mogelijk bevat het ECI-complex verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Bij wijze van tijdelijke compensatie tijdens de uitvoering van de restauratiewerkzaamheden in en aan het complex is een ruimte in voormalige directiewoning als vleermuisverblijf ingericht. Deze compensatie zal in de loop van de uitvoering definitief moeten worden gemaakt.

De verblijfslocatie van de kerkuil in het ECI-complex is conform een gedragscode afgesloten en gecompenseerd. Negatieve effecten voor deze soort worden niet verwacht. Ook deze compensatie is echter van tijdelijke aard en zal in de loop van de uitvoering definitief moeten worden gemaakt.

4.7 Landschapswaarden

Het plan wordt vormgegeven vanuit de zogenaamde genius loci, de onderscheidende karakteristieke eigenschappen van het gebied. De opbouw verloopt van stedelijk, aan de zijde van de Lindanussingel, tot landschappelijk, aan de zijde van de Roer en volgt daarmee in feite de bestaande landschappelijke situatie.

In het gebied zijn vier groene scheggen voorzien. Dit zijn ruime groen ingericht ruimtes die vanuit de Lindanussingel zorgen voor zicht op belangrijke punten in het gebied, zoals het ECI-complex en de Roer. Een vroegere tak van de Roer, de oude Molentak, keert terug in de vorm van een groene scheg.

Conclusie

Het plan volgt de landschapswaarden en maakt daarop geen inbreuk.

4.8 Verkeer en infrastructuur

De wegenstructuur in het plangebied hangen samen met het ruimtelijk raamwerk. Nieuwe wegen in het plangebied worden vormgegeven als woonstraten met een maximumsnelheid van 30 km/uur, al of niet met parkeren.

Er worden drie nieuwe verbindingen over de Roer gemaakt: een fiets- en voetgangersbrug vanaf Voorstad Sint Jacob naar het nieuwe stadspark, een autobrug vanaf Voorstad Sint Jacob naar het Steeleiland en een voetverbinding over de stuw van het Steeleiland naar de Burgemeester Hoppenerlaan. Verder wordt het plangebied ontsloten via de Lindanussingel.

In het mobiliteitsplan van de gemeente (zie hiervoor ook hoofdstuk 3) is al rekening gehouden met de ontwikkelingen in het plangebied Roerdelta en de toename van de verkeersbewegingen die hierbij horen. In de komende jaren zullen verschillende maatregelen worden genomen om de mobiliteit binnen de gemeente te verbeteren. Deze maatregelen zijn mede gebaseerd op de toekomstige situatie in het plangebied.

Conclusie

Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.9 Parkeren

Het parkeren wordt zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd, zodat het groene karakter van het overgrote deel van het plangebied behouden blijft. Bij de invulling van de verschillende functies in het gebied, wordt de bijbehorende parkeerdruk binnen het desbetreffende gebied opgevangen. Dit gebeurt in de vorm van een binnenstraat binnen enkele bouwblokken, een parkeerplaats in de patio, of een ondergrondse parkeergarage bij de appartementengebouwen en delen van de woonblokken aan de Lindanussingel. Bezoekers van het ECI-complex kunnen parkeren in één van de groene scheggen, waar extra parkeerruimte beschikbaar is.

In de parkeernota is Roermond verdeeld in drie zones: Centrum, Schil/overloopgebied en rest van de bebouwde kom. Binnen die zones zijn op basis van functie parkeernormen opgesteld die bepalen hoeveel parkeerplaatsen moeten worden gecreëerd. Het plangebied Roerdelta 1e fase valt in de zone Schil/overloopgebied.

Voor de woningbouwontwikkelingen, de kantoorfuncties en cultuurfabriek ECI worden voldoende parkeerplaatsen in het plan opgenomen, volgens de normen van de parkeernota.

5 Planopzet

5.1 Feitelijke planopzet

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens het "Handboek bestemmingsplannen 2009" versie 1.4 van de gemeente Roermond en de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Het plan is opgezet als 'Ontwikkelingsplan', omdat het plan vooral gericht is op het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, en gaat vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

5.2 Juridische planopzet

5.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Roerdelta Fase 1 is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.2.2 Verbeelding

In het plangebied komen de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen voor:

- "Bedrijf (B)" voor de Waterkrachtcentrale en de bestaande opslagloods voor watersportdoeleinden;
- "Cultuur en Ontspanning (CO)" voor het culturele ECI complex;
- "Gemengd (G)" voor de bestaande detailhandel in volumineuze goederen en de kantoorfuncties in het gebouw aan de Lindanussingel;
- "Groen (G)" voor de openbare groenvoorzieningen waaronder het stadspark en de zuidelijke oever van de Roer;
- "Kantoor (K)" voor de bestaande kantoorfunctie;
- "Verkeer (V)" voor de bestaande en nieuwe wegenstructuur, inclusief parkeervoorzieningen;
- "Water (WA)" voor de waterloop van de Roer, inclusief de vistrappen en de stuw;
- "Wonen - 1 t/m 4 (W1, W2, W3 en W4)" voor de bestaande woningen en de verschillende soorten nieuwe woningen en appartementen;
- "Waterstaat – beschermingszone (WS – BZ, dubbelbestemming)" voor de beschermingszone aan weerszijden van de Roer én die langs de waterkering;
- "Waterstaat – waterloop (WS-WL, dubbelbestemming)" ter plaatse van de bruggen over de Roer;
- "Waterstaat – Waterkering (WS – WK, dubbelbestemming)".

Tot het plan behoort een analoge en een digitale verbeelding. De analoge verbeelding bevat alle te verbeelden informatie. Het gaat hierbij om het plangebied, de (dubbel)bestemmingen, de aanduidingen en de verklaringen. In de digitale verbeelding is eveneens alle te verbeelden informatie opgenomen die op een interactieve wijze wordt getoond.

5.2.3 Planregels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende standaardregels voor de gemeente Roermond. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor de hierboven genoemde bestemmingen. Deze artikelen kennen een standaardopbouw. Per planregel zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Per onderdeel volgt een nadere omschrijving en onderbouwing.

Met ingang van 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Verschillende planologische besluiten, waaronder de aanlegvergunning en de binnenplanse ontheffing, zijn in die wet vervangen door een zogenaamde omgevingsvergunning. De nieuwe terminologie is in de regels verwerkt.

artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is gekozen voor de bestaande bedrijven in het gebied, namelijk de Waterkrachtcentrale van het ECI-complex en de loods van het bedrijf Steelhaven in de zuidwestpunt van het plangebied, die in gebruik is voor de opslag van boten.

De waterkrachtcentrale is onderdeel van het Rijksmonument ECI-complex. Hier wordt alleen vervangende nieuwbouw toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Uitbreiding en bijgebouwen zijn niet toegestaan. Voor de loods van Steelhaven geldt dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, buitenopslag niet is toegestaan en andere bedrijvigheid mogelijk is via een omgevingsvergunning (voor het afwijken van de voorgeschreven vorm van bedrijvigheid).

artikel 4 Cultuur en Ontspanning

Deze bestemming ligt op het gehele ECI-complex, waar culturele activiteiten zullen worden uitgeoefend. Het gaat bijvoorbeeld om expositieruimten, filmzalen, theater, een poppodium, ruimtes voor culturele en muzikale activiteiten en vergaderzalen. In verschillende delen van de bestemming Cultuur en Ontspanning zijn daarnaast ook andere activiteiten toegelaten, namelijk ambachtelijke bedrijvigheid, kantoor en horeca (maximaal categorie 2 volgens de staat van horecabedrijven). Op deze manier zijn functies onderling uitwisselbaar en is het complex maximaal te benutten. Ondergeschikte, aan de activiteiten gerelateerde, horeca is rechtstreeks mogelijk.

Het poppodium wordt in een uitbreiding van het huidige complex gerealiseerd. Dit wordt in de regels rechtstreeks toegelaten. Voor het overige deel van het complex geldt dat alleen vervangende nieuwbouw is toegestaan, waarbij maximale bouwhoogtes gelden.

artikel 5 Gemengd

Deze bestemming geldt voor de huidige vestiging van Brugman Keukens in het noordelijk deel van het plangebied (hoek Lindanussingel). Hier vindt detailhandel in volumineuze goederen plaats (keuken- en badkamerinrichting), maar ook kantoor en dienstverleningsactiviteiten.

De bestemming laat alleen volumineuze goederen, in uitsluitend keuken- en badkamerinrichting, toe. Afwijken is mogelijk ten behoeve van andere vormen van volumineuze detailhandel. Hiermee kan worden voorkomen dat allerlei soorten detailhandel mogelijk zijn, waaronder soorten die niet passen bij de ontwikkelingen in het gebied.

Nieuwe hoofdbouwing is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, binnen het aangegeven bouwvlak. Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, die passen bij de bestemming.

artikel 6 Groen

Deze bestemming ligt over een groot deel van het plangebied, te weten de groene scheggen, het Akcros-park en enkele aparte kleinere groengebieden, zoals een strook langs de Roer. Ook een deel van de zuidelijke oever van de Roer, die openbaar toegankelijk is, heeft deze bestemming gekregen.

Binnen deze bestemming zijn de voorzieningen die samen hangen met het park, zoals wegen, paden, een voetgangersbrug en een plein toegestaan.

Bestaande bouwwerken, zoals het gebouw 1869 (een gemeentelijk monument) en een schoorsteen in het Akrospark en een schoorsteen aan de zuidzijde van het ECI-complex zijn op de plankaart met een bouwvlak aangeduid. Herbouw is binnen dit bouwvlak mogelijk tot de hoogte die bestond op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen de bestemming Groen toegelaten, zodat de voorgenomen infiltratie van water in de groene scheggen rechtstreeks mogelijk is. Ook nutsvoorzieningen tot een bepaalde omvang zijn rechtstreeks mogelijk. Tenslotte zijn evenementen mogelijk, het park is daarvoor een goede voorziening. Parkeren is nadrukkelijk uitgesloten.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten, met uitzondering van gebouwtjes voor nutsvoorzieningen.

artikel 7 Kantoor

Deze bestemming ligt op het kantoor tegenover het ECI-complex, aan de overzijde van de Roer, waar een architectenkantoor is gevestigd. Alleen vervangende nieuwbouw is toegelaten. Parkeren moet zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden.

artikel 8 Verkeer

Deze bestemming geldt voor alle voor autoverkeer open gestelde wegen, inclusief fiets en voet-paden. Parkeren mag, behalve op eigen terrein, alleen binnen deze bestemming plaatsvinden. Bezoekers van het ECI-complex kunnen parkeren binnen de verkeersbestemming, bijvoorbeeld in de straat die van de Bisschop Lindanussingel richting ECI-complex voert.

Uiteraard zijn binnen deze bestemming ook waterhuishoudkundige voorzieningen, nuts- en groenvoorzieningen toegelaten.

In relatie tot het ECI-complex is nog van belang dat op het plein, dat via een brug verbonden is met het complex, bij gelegenheid evenementen kunnen worden georganiseerd. Dit is in de bestemmingsregeling meegenomen.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegelaten. Een specifieke gebruiksbepaling is voor deze bestemming niet noodzakelijk.

artikel 9 Water

Water is een belangrijke bestemming in het plangebied, vanwege de aanwezigheid van de Roer. Binnen deze bestemming vallen ook specifieke waterstaatswerken, zoals de stuw met (toekomstige) voetgangersbrug aan zuidzijde van het Steeleiland en de vistrappen tussen het Steeleiland en het Lindanusdeel in het plangebied. Binnen de bestemming Water mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de specifieke doeleinden die deze bestemming beoogt te beschermen.

Voor de redactie van de regels is mede gebruik gemaakt van de Notitie 'Water in Ruimtelijke Plannen' (versie 2.0, d.d. 14 juli 2010) van het Waterschap Roer en Overmaas.

Daar waar andere bruggen dan de voetgangersbrug bij de stuw de Roer kruisen is gekozen voor de bestemming Verkeer of Groen, waarbinnen waterbelangen ook een rol spelen, met een dubbelbestemming Waterstaat – Waterloop.

artikel 10 t/m 13 Wonen – 1 t/m Wonen – 4

Vanwege de verschillende soorten woningen die in het plangebied zullen worden gerealiseerd, en de daarbij horende verschillende stedenbouwkundige eisen, is er voor gekozen om de bestemming Wonen te splitsen in 4 verschillende woonbestemmingen. Dit vergemakkelijkt de opbouw en leesbaarheid van de regels.

Wonen – 1 betreft de vrijstaande nieuwe (en bestaande) woningen in het plangebied, op het Steeleiland langs de Roer en in het uiterste zuiden van het plangebied. Een deel van deze bestaande woningen is gekwalificeerd als gemeentelijk monument. In deze gevallen is het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing gelegd, zodat een bescherming van de status wordt geboden.

Wonen – 2 heeft betrekking op de patiwoningen op het Steeleiland en zuidelijk in het gebied

Lindanussingel blok Zuid.

Wonen – 3 gaat over de nieuwe (en bestaande) aaneengesloten grondgebonden woningen en de appartementengedeelten van het blok Molenweg, Lindanussingel Noord en Lindanussingel Zuid. Voor een deel van de woningen aan de Molenweg geldt ook dat deze zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Het bouwvlak voor deze bestaande woningen is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Maasoever'.

Wonen – 4 betreft de verschillende appartementengebouwen die in het plangebied zijn voorzien, onder andere in Loesbleik en Akcros.

De bouwvoorschriften zijn globaal van aard. Daar waar bouwvlakken op de verbeelding zijn opgenomen, moeten hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Verder moet rekening worden gehouden met het maximaal aantal woningen, het maximaal aantal bouwlagen en maximale goot- en bouwhoogte.

In sommige gebiedsdelen is, in het geval wordt gekozen voor een kap, een langskap gewenst uit stedenbouwkundige overwegingen. Hiervoor is de aanduiding 'nokrichting' opgenomen. In een deel van de eerste bouwlaag van het verschillende woongebouwen, op Loesbleik, Molenweg en Lindanus, zijn commerciële activiteiten (detailhandel, dienstverlening) toegelaten, via een aanduiding op de plankaart.

Daar waar bijgebouwen zijn toegelaten of vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd (in W – 1 en W – 3) is een specifiek gebruiksverbod opgenomen om zelfstandige of afhankelijke bewoning van deze gebouwen tegen te gaan. Via een afwijkingmogelijkheid kan mantelzorg onder bepaalde voorwaarden worden toegelaten.

artikel 14 Waterstaat – Beschermingszone

Conform de notitie “Water in Ruimtelijke plannen” van het Waterschap Roer en Overmaas is deze dubbelbestemming is toegekend aan een strook grond van 5 meter aan weerszijden van de Roer én aan de beschermingszone langs de Waterkering in het zuiden van het plangebied. Dit betekent dat bij ontwikkelingen voor deze gronden, naast de bepalingen van de onderliggende bestemming ook, of zelfs primair, rekening moet worden gehouden met de regels van deze dubbelbestemming.

Omdat de regels voor de beschermingszone langs primair water (Roer) en langs waterkeringen gelijk zijn, is geen onderscheid gemaakt in soorten beschermingszones.

De dubbelbestemming ligt op sommige locaties over bestaande bebouwing. Dit zijn situaties die van oudsher bestaan.

artikel 15 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming ligt op de aanwezige groene waterkering in het zuiden van het plangebied, inclusief de kernzone. De omvang van de bestemming is gebaseerd op de legger van de waterkeringen van het Waterschap Roer en Overmaas. In de regels is een verwijzing naar de Keur opgenomen.

artikel 16 Waterstaat – Waterloop

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van overkluizingen en wegen die de Roer kruisen, waarbij in de regels is aangegeven dat primair het belang van deze dubbelbestemming geldt. Ter plaatse van de geplande nieuwe bruggen over de Roer (2 vanaf Steeleiland en 1 vanuit park Akcros) is de aanduiding 'brug' op de verbeelding opgenomen. In de regels is hieraan een rechtstreekse bouwmogelijkheid gekoppeld.

algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die voor het hele plangebied gelden, zoals een antidubbelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en regels over archeologisch onderzoek en parkeernormen.

overgangsrecht

Hoofdstuk 4 bevat in artikel 23 het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Artikel 24 bevat de slotregel van het bestemmingsplan en geeft aan hoe de regels moeten worden aangehaald.

bijlagen bij de regels

In bijlage 1 zijn de parkeernormen die gelden voor het plangebied opgenomen.

In bijlage 2 is de Staat van Horecabedrijven opgenomen, een lijst met horecabedrijven, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Bijlage 3 bevat de Staat van Bedrijfsactiviteiten, een lijst met bedrijven die in het plangebied kunnen worden toegelaten.

Deze lijst is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009 (de zogenaamde "basiszoneringlijst"). Om tot een praktisch goed bruikbare Staat van Bedrijfsactiviteiten te komen is de basiszoneringlijst van de VNG op de volgende punten nader bewerkt en aangevuld:

- In de Staat zijn alleen die activiteiten geselecteerd die binnen de bestemming 'Bedrijf' van het bestemmingsplan "Roerdelta fase 1" kunnen voorkomen. Activiteiten die in zijn geheel niet gewenst zijn binnen het plan (zoals bijv. landbouw) zijn niet opgenomen.
- Bepaalde bedrijfsactiviteiten zijn van een specifieke bestemming of aanduiding in het plan voorzien (bijvoorbeeld horeca, kantoren en maatschappelijke functies); bij het toekennen van deze andere bestemmingen wordt op een andere wijze rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van deze functies.
- Activiteiten met een hogere milieucategorie dan in de bestemmingsregels is toegestaan (> milieucategorie 2) zijn om die reden niet opgenomen.
- Vanwege de nabijheid van woningen zijn activiteiten die vallen in milieucategorie 2 of lager, maar toch een mogelijk risico opleveren, niet opgenomen op de Staat. Het betreft: (groot)handel en opslag van (consumenten)vuurwerk, (groot)handel in munitie en chemische waterrijen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de ontwikkelaar hebben voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten.

In de overeenkomst zijn afspraken opgenomen over het verhaal van kosten, een gefaseerde uitvoering van het plan, de woningbouwcategorieën, eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de ontwikkelaar gerealiseerd.

Het kostenverhaal is verzekerd. Het is niet nodig een exploitatieplan te maken voor de hiervoor genoemde onderwerpen.

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

Economische uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.6 Bro bepaalt dat de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet worden onderzocht. In dit geval levert het onderzoek het volgende op.

De risico's verbonden aan de realisering van het project liggen bij de ontwikkelende partij. Dit is vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Ter beperking van eventuele risico's voor de gemeente is in deze overeenkomst bovendien een garantiestelling opgenomen.

In de overeenkomst is verder vastgelegd, dat de gemeente een bijdrage zal verstrekken in de kosten van aanleg van de openbare ruimte binnen het plangebied Roerdelta fase 1. De gemeenteraad heeft bij besluit van 3 juli 2009 ingestemd met deze gemeentelijke bijdrage en de daarvoor benodigde middelen beschikbaar gesteld. Op grond van dit raadsbesluit is de gemeentelijke bijdrage gewaarborgd. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

Woningbehoefte Roerdelta, fase 1 in relatie tot Regionale woonvisie 2010-2014

In het bestemmingsplan Roerdelta fase 1 zijn 160 grondgebonden koopwoningen, waarvan 40 grondgebonden nulredewoningen, en 200 koopappartementen opgenomen. Onderstaand wordt ingegaan op de passendheid van dit bouwprogramma in relatie tot de regionale woonvisie.

Kwantitatieve Woningbehoefte

In de regionale woonvisie is op basis van de E,til prognose uit 2009 de woningbehoefte voor Roermond voor de periode 2010-2028 gesteld op 1.673 woningen. Rekening houdend met extra ambities komt de totale behoefte voor de periode 2010 - 2028 uit op circa 2.300 woningen. In verband met flexibiliteit is een marge van 50% nodig, er zijn immers ook plannen die geen doorgang vinden. Gelet hierop is een planvoorraad van circa 3.450 woningen nodig.

De laatste E,til prognose uit 2010 geeft aan dat de kwantitatieve woningbehoefte van Roermond in de periode 2010 - 2031 hoger uitvalt. Rekening houdend met extra ambities en met een planmarge van 50% is een planvoorraad van circa 4.300 woningen nodig.

Grondgebonden koopwoningen.

Op basis van het woningmarktonderzoek 2008, dat de basis vormt van de regionale woonvisie 2010-2014, mag worden aangenomen dat in de categorieën vrijstaand, twee-onder-één-kap en grondgebonden nultrede- / patiowoningen 1.900 tot 2.350 woningen (voor de E,til prognose van 2009 respectievelijk 2010) aan plannen nodig zijn.

Uit een inventarisatie van de bestaande plannen, die onderdeel uitmaakt van de woonvisie, blijkt dat, inclusief 1e fase Roerdelta, plannen bestaan voor ruim 2.000 grondgebonden koopwoningen in de categorieën vrijstaand, twee-onder-één-kap en nultrede - / patiowoningen.

Roerdelta, fase 1 voldoet in voldoende mate aan de woningbehoefte. Met name ten aanzien van grondgebonden nultrede- / patiowoningen en vrije kavels is er slechts een beperkt aanvullend aanbod buiten Roerdelta, fase 1 direct beschikbaar.

Koopappartementen

Op basis van het woningmarktonderzoek 2008 mag worden aangenomen dat in de categorie koopappartementen 750 tot 900 (voor de E,til prognose van 2009 respectievelijk 2010) aan geplande woningen nodig zijn.

Uit een inventarisatie van bestaande plannen (die onderdeel uitmaakt van de woonvisie), inclusief Roerdelta, fase 1, blijkt een totale plancapaciteit van 450 koopappartementen. Verder is plancapaciteit in ontwikkeling voor appartementen, waarmee naar verwachting maximaal 400 koopappartementen kunnen worden ontwikkeld.

Conclusie

Op basis van de Regionale woonvisie 2010 – 2014 kan worden geconcludeerd dat in de komende periode in Roermond voldoende woningbehoefte is naar alle in het bestemmingsplan Roerdelta, fase 1 opgenomen soorten woningen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure die een bestemmingsplan moet doorlopen, is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2.1 Inspraakprocedure

De gemeente Roermond heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd in de periode 7 juli 2010 tot en met 18 augustus 2010. In deze periode zijn verschillende inspraakreacties ingediend. Van de inspraakreacties en de reacties daarop is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. Van het gevoerde overleg is een verslag gemaakt, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

6.2.3 Zienswijze procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 oktober 2010 zes weken ter inzage gelegen . Een ieder kon in die periode schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken. Van de ingediende zienswijzen en de reactie op de zienswijzen is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.