



gemeente **Roermond**

Bestemmingsplan “Julianalaan Veldje”

Vastgesteld, versie 27 oktober 2015

NL.IMRO.0957.BP00000259-VG01

Bestemmingsplan “Julianalaan Veldje”

INHOUD

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

- 1.1. Aanleiding planherziening
- 1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied
- 1.3. Bij het plan behorende stukken
- 1.4. Leeswijzer

HOOFDSTUK 2. GEBIEDSBESCHRIJVING

- 2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur
- 2.2 Functionele structuur

HOOFDSTUK 3. RUIMTELIJK BELEID

- 3.1 Europees-en Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

HOOFDSTUK 4. OMSCHRIJVING DEELASPECTEN

- 4.1 Milieu
 - 4.1.1 Bodem
 - 4.1.2 Geluid
 - 4.1.3 Luchtkwaliteit
 - 4.1.4 Milieuzonering / Bedrijvigheid
- 4.2 Externe veiligheid
- 4.3 Waterhuishouding
- 4.4 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.5 Flora en fauna
- 4.6 Verkeer en infrastructuur

HOOFDSTUK 5. JURIDISCHE PLANOPZET

- 5.1 Planvorm
- 5.2 Verbeelding
- 5.3 Planregels

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 6.2.1 Inspraakprocedure (-optioneel-)
 - 6.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
 - 6.2.3 Zienswijzenprocedure

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek (incl. asbestonderzoek), Aeres Milieu
2. Geluidbelasting vanwege wegverkeer, Windmill
3. Gevelisolatieonderzoek, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau
4. Externe veiligheid, quickscan externe veiligheid, Windmill
5. Verkennend natuurwaardenonderzoek (incl. quickscan flora en fauna), Bureau Verbeek
6. Memo standaardverantwoording groepsrisico, gemeente Roermond

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Julianalaan 15 te Roermond in de wijk Maasniel te herontwikkelen. De ontwikkeling voorziet, naast het bestemmen van het kantoor, voornamelijk in appartementen binnen de huidige leegstaande bebouwing. Onder de woonfunctie die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, worden ook niet-traditionele woonvormen verstaan. De bedrijfsbestemming komt te vervallen.

De beoogde ontwikkeling past, met uitzondering van de kantoorfunctie, niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden niet bestemd zijn voor de betreffende functie wonen. Omdat de ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Dit bestemmingsplan vormt de planologisch-juridische vertaling voor deze ontwikkeling en bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Alle relevante aspecten zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

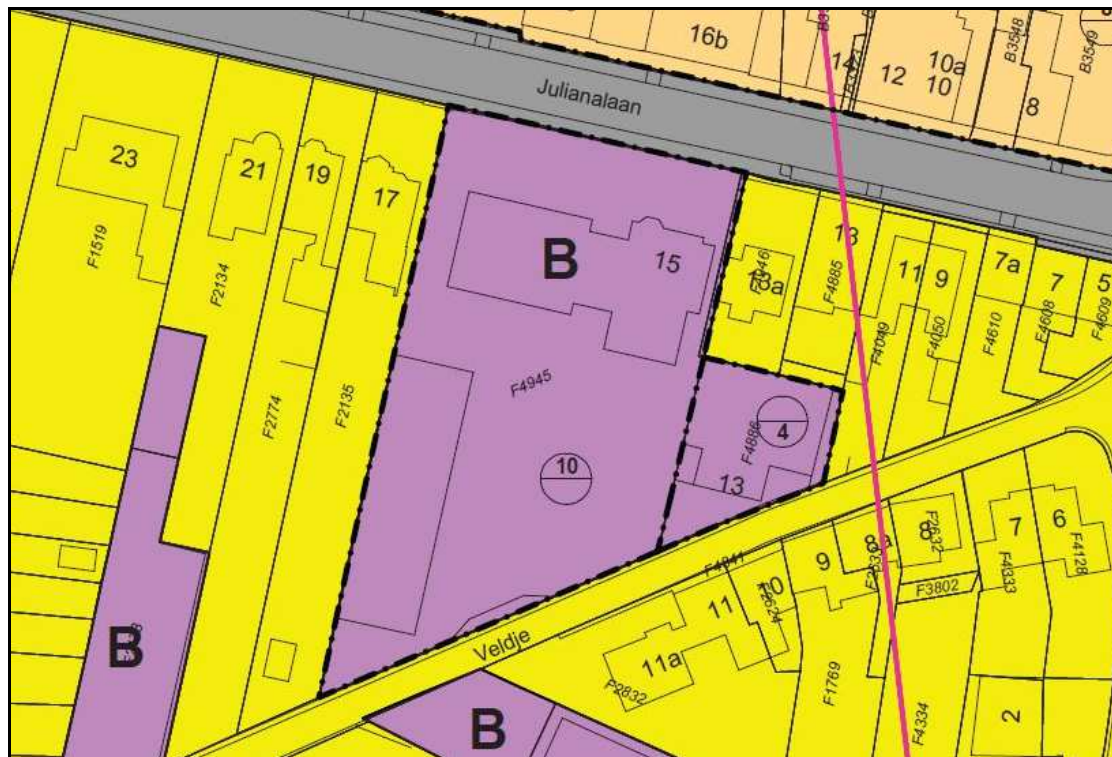
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Roermond. Het ligt aan de noordoostzijde van de stad Roermond aan de Julianalaan 15 in Maasniel.



Luchtfoto plangebied (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan Maasniel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2007. Hierin had het plangebied de bestemming Bedrijfsdoeleinden. De beoogde ontwikkeling past niet binnen deze bestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Maasniel

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding
- regels
- toelichting

Daarnaast is een aantal (milieu)aspecten nader onderzocht. Die onderzoeken maken als bijlage deel uit van het plan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het gebied waar de planontwikkeling plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleid voor de planlocatie en hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende deelaspecten zoals onder andere geluid en milieu. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet behandeld en in hoofdstuk 6 wordt tenslotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden en het plan zelf beschreven.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de Julianalaan in Maasniel. Maasniel ligt in het noordoosten van de bebouwde kom van Roermond. De Julianalaan is één van de toevoerwegen waarlangs traditionele lintbebouwing is gerealiseerd. Later werden deze linten opgevuld met woningen en kleinschalige bedrijven.

De Julianalaan is net zoals de Wilhelminalaan een laan met bebouwing van hoge kwaliteit en is qua volume, stijl en ouderdom zeer afwisselend. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door wisselende rooilijnen en bouwvolumes. Het type bebouwing varieert van arbeiderswoningen tot villa's, van boerderijen tot winkelpanden.

Het Veldje, de straat aan de achterkant van het plangebied, is een smalle straat die de achterkanten ontsluit van de bestaande bebouwing aan de Julianalaan. Aan het Veldje zijn in de directe nabijheid nog enkele bedrijven gelegen waaronder een verfwinkel en een transportbedrijf.

Het projectgebied zelf bestaat uit een voormalig kantoorblok naast een monumentaal pand. Dit gemeentelijke monument was voorheen ook in gebruik als kantoorlocatie. Op het achterterrein van de voormalige bedrijfslocatie vond vroeger opslag plaats. Dit terrein is nu, met uitzondering van wat kleinere bebouwing, grotendeels onbebouwd.



Voorzijde bestaande situatie aan Julianalaan (bron: Google Maps)

2.2 Planbeschrijving

Het onderhavig plan vormt een nieuwe invulling van het perceel Julianalaan 15 dat aan de achterzijde grenst aan het Veldje. Het plangebied bestaat momenteel uit:

- Monumentale villa die voorheen in gebruik was als kantoor
- Leegstaande kantoorgebouw naast de villa
- Achterterrein met enkele voormalige bedrijfsgebouwen

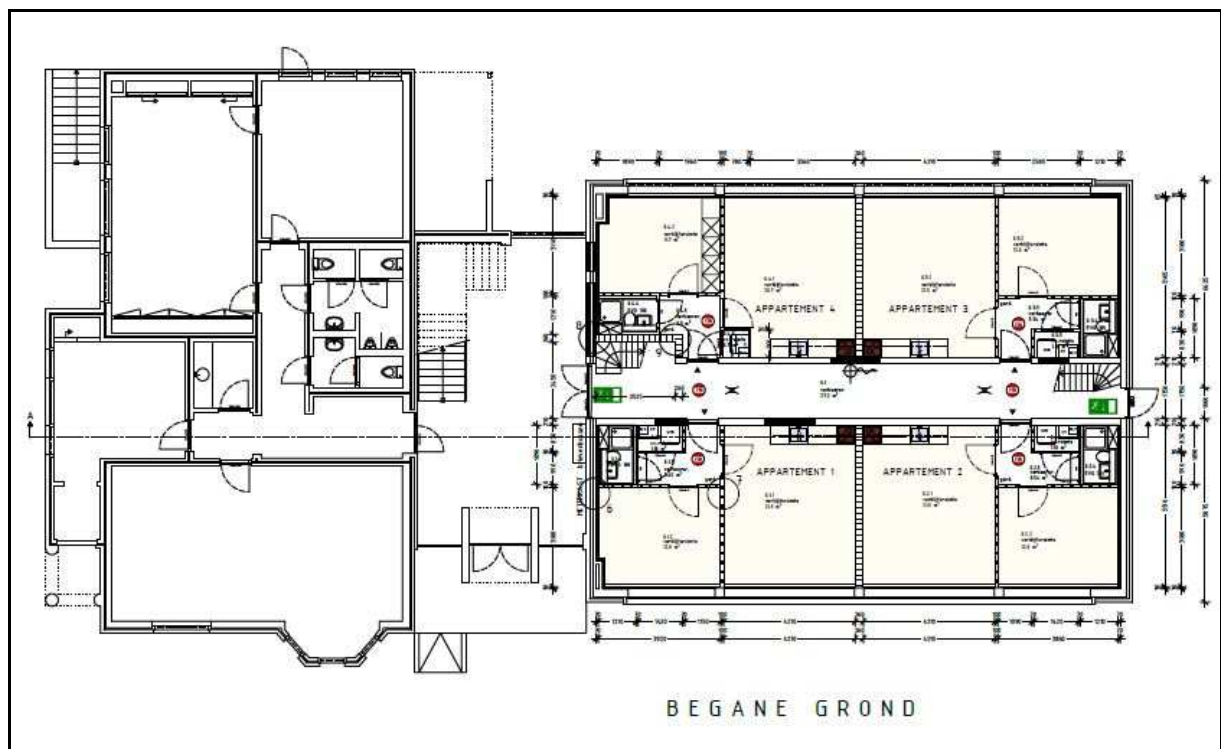
Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor de herontwikkeling. De bedrijfsbestemming, die nu nog op het volledige perceel rust, zal verwijderd worden.

Meer specifiek gaat het bij deze planontwikkeling om het realiseren van 12 appartementen in het voormalig kantoorblok en de mogelijkheid om de monumentale villa te gebruiken als woning en/of kantoor.

Daarnaast zullen er in het plangebied voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe functies gerealiseerd worden. Zowel aan de voorzijde als op het achterterrein bestaat de mogelijkheid tot parkeren (op eigen terrein). Het achterterrein zal ongewijzigd blijven en bestemd worden als wonen.

Monumentale villa en naastgelegen kantoorgebouw

In het leegstaande kantoorgebouw aan de Julianalaan zullen alleen in pandige verbouwingen plaatsvinden, dit ten behoeve van de realisatie van 12 appartementen. De monumentale villa wordt bestemd ten behoeve van de functies wonen en kantoor.



Impressie plattegrond villa (links) en appartementen in het bestaande kantoorgebouw (rechts)

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Europees- en Rijksbeleid

Europees beleid is op deze ontwikkeling niet van toepassing.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

De structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

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

Verbeteren bereikbaarheid: Slim investeren, Innoveren en Instandhouden

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. Daarnaast heeft de beoogde ontwikkeling betrekking op inbreiding en renovatie binnen bestaand stedelijk gebied. Door de realisatie van appartementen en een woning in leegstaande panden met de daarbij behorende parkeerplaatsen wordt de kwaliteit van de leefomgeving in de wijk Maasniel verbeterd. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

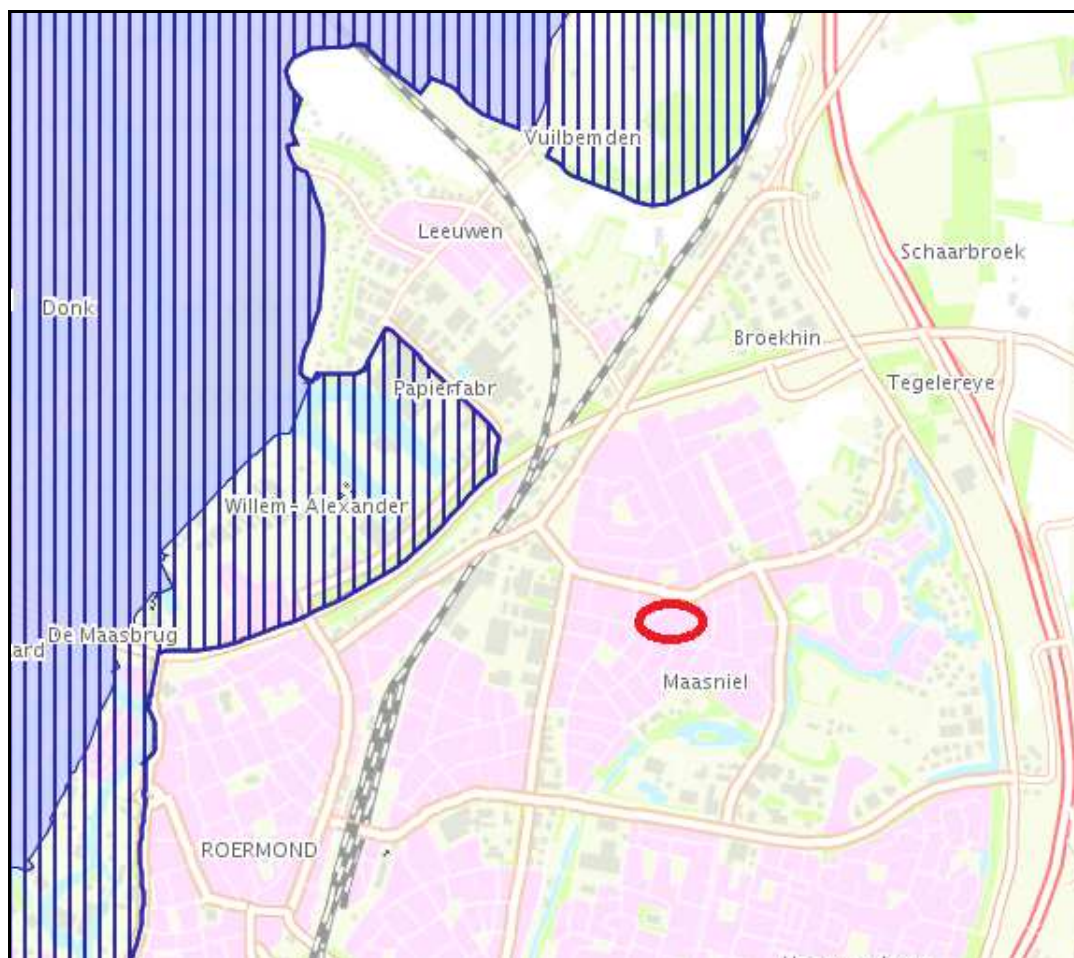
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijkswaardwegen
- mainportontwikkeling Rotterdam
- kustfundament
- grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- ecologische hoofdstructuur
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan.



Uitsnede kaart Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening (plangebied rood omlijnd)

De ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is inmiddels opgenomen in het Bro (art. 3.1.6). De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Er is sprake van een actuele regionale behoefte

Uit paragraaf 3.3. blijkt dat zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte bestaat aan woningen waarin onderhavige ontwikkeling voorziet. Korthedshalve wordt hiervoor dan ook naar deze paragraaf verwezen.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied door transformatie van een bedrijfslocatie

Door onderhavige ontwikkeling wordt binnen het bestaande stedelijk gebied van Maasniel de bestaande stedelijke voorziening (bedrijfsbestemming) vervangen door beter passende stedelijke voorzieningen zoals woon en, kantoorfuncties. Door vaststelling van dit bestemmingsplan verdwijnt een bedrijfsbestemming uit de kern Maasniel. Middels dit bestemmingsplan wordt een leegstaand kantoorgebouw bestemd voor de realisatie van 12 appartementen. Daarnaast is het mogelijk om een passende functie zoals wonen te kunnen vestigen in een leegstaande kantoorvilla dat een gemeentelijk monument is. Door de ruimere mogelijkheden voor deze villa wordt behoud van het monument waarschijnlijk beter haalbaar. Tenslotte zal het achterterrein ook een woonbestemming krijgen waardoor ook daar de bedrijfsbestemming komt te vervallen. Per saldo zorgt dit voor een stedenbouwkundige en milieuhygiënische verbetering op deze locatie in de kern van Maasniel.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Op 'Kaart 1 Zonering Limburg' van het POL is het plangebied aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'. Dit is een gebied met gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). In de regionale visies en afspraken voor de verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen.

In het POL 2014 is aangegeven dat de top in de woningbehoefte in zicht is, hetgeen impliceert dat aan de woningbehoefte onder andere voorzien moet worden vanuit bestaand vastgoed. Het realiseren van 12 appartementen en een woning en/of kantoor in bestaande bebouwing past derhalve binnen het POL 2014.



Kaart 1: Zonering Limburg

Bebouwd gebied

- Bedrijventerrein
- Overig bebouwd gebied
- Stedelijk centrum

Uitsnede kaart 1 Zonering Limburg van het POL met legenda (plangebied blauw omlijnd)

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

Onderzocht is of er regels van het hoofdstuk Ruimte van toepassing zijn op het plangebied. Paragraaf 9 Duurzame verstedelijking is van toepassing, dit volgt tevens uit het Besluit ruimtelijke ordening. In onderliggend plan is sprake van de, in de Omgevingsverordening genoemde, herbenutting van leegstaande gebouwen. Het plan ziet op het transformeren van een bestaand kantoorpand naar 12 appartementen en een monumentaal pand naar een woning en/of kantoor. De ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie en het plan is kleinschalig van opzet, waardoor de invloed op de

huisvestingsvoorraad van de gemeente Roermond van geringe aard is. Hiermee voldoet het plan aan de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Bij realisatie van woningen of andere functies buiten de contour (met uitzondering van hergebruik van vrijkomende bebouwing) is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde. Onderliggend gebied valt binnen 'stedelijke bebouwing' en 'grens stedelijke dynamiek' en hiervoor kan een gemeente een kwaliteitsbeleid voeren en onderdelen van het LKM toepassen. Voor onderhavig plan zal het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing zijn, dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.4.3.

Provinciale woonvisie

De provinciale woonvisie vormt een nadere uitwerking van het beleid in het POL en een operationeel kader. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben de provinciale woonvisie 2010-2015 op 1 februari 2011 vastgesteld. Doel van de provinciale woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's. De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan een 'goed leven in Limburg'. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt (en uiteindelijk leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn. Om de doelstelling op de langere termijn te realiseren wordt op de kortere termijn gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als kwalitatieve opgave.

Op basis van de provinciale en regionale woonvisies worden bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogramma's gemaakt.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

In deze structuurvisie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van het beleidsveld 'Wonen' voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) en met een doorkijk naar de lange termijn (2018 tot en met 2023) vastgelegd. In de structuurvisie zijn afspraken gemaakt over de planvoorraad. Voor Roermond betekent dit voorsnog dat er nauwelijks bouwplannen hoeven te worden geschrapt, dit in tegenstelling tot de regio gemeenten. De structuurvisie impliceert dat de planvoorraad van Roermond niet toeneemt. Toevoegingen moeten daarom worden bezien naast plannen die vervallen c.q. kleiner worden. De toevoeging van het aantal woningen van onderhavig plan is al in de planvoorraad opgenomen en per saldo overschrijden zij de kaders van de structuurvisie niet.

Onderdeel van de structuurvisie zijn de kwaliteitsenveloppen per gemeente. Maasniel behoort tot de woonzone 'suburbaan' op grond van de structuurvisie.

KERN OF WIJK	Centrum 5.600	Donderberg/ Roosendaal 2.150	Donderberg/ Hoog- vonderen 2.330	Herten 2.870	Maasniel 3.430
WOONMILIEU	BST	SU	SU	SU	SU
NIEUWBOUWOPGAVE				Minimaal	
Kwantitatief richtcijfer '14-'17				880	
Kwantitatief richtcijfer '18-'23				1.310	
Kwalitatief, accent op					
Huur geschikt / senioren	V	V	V	V	V
Huur gestapeld					
Huur eengezins	V	V		V	V
Koop geschikt / senioren	V	V	V	V	V
Koop gestapeld	V			V	V
Koop rijwoning	V			V	
Koop 2-1 kap		V		V	V
Koop vrijstaand		V		V	V
ZORG + WELZIJN					
Intramuraal ouderen	V	V	V	V	V
Verzorgd wonen	V	V	V	V	V
Ontmoeting	V	V	V	V	V
Faciliteren eigen kracht					

Kwaliteitsenvelop structuurvisie voor Maasniel (groenomlijnd)

Uit de kwaliteitsenvelop voor Maasniel blijkt dat huur- en koopwoningen voor senioren, gestapelde koopwoningen, koop vrijstaand en verzorgd wonen tot de kansrijke segmenten behoren. Het onderhavig plan voorziet in de volgende segmenten die passen binnen de segmenten uit de structuurvisie:

1. de monumentale villa wordt verkocht als vrijstaande woning (of kantoor) of verhuurd als eengezinswoning (of kantoor).
2. het kantoorgebouw wordt getransformeerd tot 12 koopappartementen.

3.4 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt alleen het gemeentelijk beleid beschreven dat relevant is voor dit bestemmingsplan. In paragraaf 1.2 is al aandacht besteed aan het recente, geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Verder heeft bij de milieuhygiënische verantwoording in hoofdstuk 4 van deze toelichting ook een toets aan het relevante (gemeentelijke) beleid plaatsgevonden.

3.4.1 Strategische visie Roermond 2008

De Strategische Visie Roermond 2020 beschrijft het gewenste toekomstbeeld van de gemeente Roermond en is vastgesteld op 30 oktober 2008. De visie omvat doelstellingen, standpunten, sterke punten en onderscheidende kenmerken en betreft een koers tot 2020 op hoofdlijnen. In 2020 dient Roermond een stad te zijn voor mensen van alle leeftijden, voor alle bevolkingsgroepen, waar het goed wonen, werken, vertoeven en recreëren is. De strategische visie is uitgewerkt in zes aandachtsgebieden waarin de komende jaren geïnvesteerd dient te worden:

- Roermond: Levende stad. Voor alle leeftijdscategorieën dient de stad de juiste voorzieningen te bieden zodat een bijzonder karakter en een grote aantrekkingskracht behouden blijft.
- Roermond: Regio stad. De functie van Roermond als centrumstad voor de regio dient in de toekomst verder te worden versterkt. Hiervoor wordt onder meer geïnvesteerd in de

gezamenlijke ontwikkeling van het toeristisch recreatief potentieel van de Maasplassen. Het huidige voorzieningenniveau van de gemeente dient zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en waar mogelijk te worden uitgebreid.

- Roermond: Sociale stad. Er dient geïnvesteerd te worden in veiligheid en sociale problematiek.
- Roermond: Economisch sterke stad. In dit kader dient onder meer geïnvesteerd te worden in hoogwaardige (ouderen) zorg, verbetering van vestigingsklimaat voor bedrijven door een kwalitatieve woon-, cultuur-, en leefomgeving te creëren, bereikbaarheid en (duurzaam) toerisme en recreatie in de stad zelf en in de directe omgeving.
- Roermond: Prachtige stad. Kansen ten aanzien van toerisme en recreatie dienen optimaal te worden benut. Hiertoe dient geïnvesteerd te worden in de kwaliteit van de woon-, cultuur-, en leefomgeving en de ontwikkeling van de Maasoevers tot een hoogwaardige woon- en verblijfsomgeving.
- Roermond: de gemeente. Betrokkenheid van de burgers bij besluitvorming en de kwaliteit van besluitvorming dient gewaarborgd te blijven.

Het bestemmingsplan is niet in strijd met de aandachtsgebieden die in de Strategische visie zijn uitgewerkt. Het leefklimaat wordt verbeterd door het realiseren van een woonfunctie die beter aansluit bij de rest van het gebied en die ruimtelijk gezien meer passend is dan de bedrijfsbestemming die nu op de gronden ligt.

3.4.2 Structuurvisie Roermond

In de Structuurvisie Roermond (vastgesteld door de raad op 29 maart 2001) is het ruimtelijk toekomstbeeld van Roermond voor de komende tien jaar gegeven, met een doorkijk naar de langere termijn. De visie vormt een belangrijke basis voor het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Overkoepelend beleidsvoornemen betreft het streven naar een verdere ontwikkeling van Roermond tot dynamische, compacte kwaliteitsstad aan het water; een stad die haar culturele en natuurlijke waarden koestert en die het zoekt in haar centrumfunctie, innovatieve herstructurering en hoogwaardige voorzieningen op het gebied van toerisme en recreatie.

Het verstedelijkingspatroon van Roermond kenmerkt zich door een compacte bundeling tussen de Maas en de noord – zuid gerichte hoofdinfrastructuur (spoorlijn en A73). Binnen deze structuur wil Roermond zich ontwikkelen tot een compacte centrumstad met het gezicht gericht op de Maas.

Voor wat betreft woningbouwplannen wordt een onderscheid gemaakt tussen herstructurering en nieuwbouw. Herstructurering en revitalisering van verouderde stadsdelen moeten leiden tot sterke kwaliteitsverbetering en maximale intensivering en benutting van de nog aanwezige ruimte binnen de bestaande stad. Verder geldt dat bij het zoeken naar nieuwe bouwlocaties dient te worden ingezet op inbreiding boven uitbreiding. Redenen hiervoor is de beperkte uitbreidingsruimte in het stedelijk gebied van Roermond. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen (zoveel mogelijk) aan te sluiten op het bestaande stedelijk gebied.

In onderhavig plan is sprake van een inbreidingslocatie en revitalisering van bestaande gebouwen. Zoals eerder aangegeven zijn de gebouwen op onderhavige locatie al lang niet meer in gebruik. Het realiseren van een woonfunctie sluit aan bij de rest van het gebied en is ruimtelijk gezien meer passend dan de bedrijfsbestemming die nu op de gronden ligt.

Onderhavig plan zorgt voor een sterke kwaliteitsverbetering door het benutten van leegstaande gebouwen op deze plek en voldoet hiermee aan het beleid zoals opgenomen in Structuurvisie Roermond.

3.4.3 Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond

De Provincie Limburg heeft beleid ontwikkeld voor het buitengebied en aanvullend voor een aantal gebieden binnen het stedelijk gebied, dat als uitgangspunt heeft dat bebouwingsontwikkelingen leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsimpuls. De provincie stelt dat 'rode ontwikkelingen' buiten de vastgestelde contouren slechts mogelijk zijn indien de locatie zich daar planologisch voor leent én indien dit gepaard gaat met een compensatie van de 'aantasting' en kwaliteitsverbetering van het buitengebied en aanvullend een aantal gebieden binnen het stedelijk gebied. Deze compensatie kan bestaan uit een compensatie in natura of een financiële bijdrage.

Dit beleid is vastgelegd in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is op 12 januari 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en is een uitwerking van de POL herziening 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering'. Het provinciale beleid is door de gemeente nader uitgewerkt in de Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond die op 16 februari 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het LKM stelt een kwaliteitsbijdrage bij rode ontwikkelingen buiten de contour voor alle POL-perspectieven verplicht. Binnen de stedelijke contour is voor de POL-perspectieven P2 (Provinciale ontwikkelingszone groen' en P3 (Ruimte voor veerkrachtige watersystemen) het LKM verplicht. Binnen de stedelijke contour is voor het perspectief P8 (Stedelijke ontwikkelingszone) het LKM verplicht voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding alsmede voor glastuinbouw en nieuwe landgoederen.

Voor onderliggend initiatief is het LKM niet verplicht, omdat het hier om een ontwikkeling gaat binnen de grens stedelijke dynamiek.

3.4.4 Bestemmingsplan Maasniel

Op de projectlocatie geldt het bestemmingsplan Maasniel Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2007. De vigerende bestemming op de locatie is 'Bedrijfsdoeleinden' en deze zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de:

1. administratieve sector;
 2. ambachtelijke en dienstverlenende sector;
 3. industriële sector en
 4. groothandelssector
 5. perifere detailhandel in de branche auto's,
- Met daarbij behorende:
- a. verkeersvoorzieningen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en –gangen;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen.

Op grond van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk om in het bestaande gebouw en in de monumentale villa een kantoorfunctie te realiseren. Op deze locatie mogen echter geen woonfuncties gerealiseerd worden. Omdat de ontwikkeling (voor wat betreft de woonfunctie) niet past binnen het geldende bestemmingsplan is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

4. OMSCHRIJVING DEELASPECTEN

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Voor het plangebied zijn de bodemkwaliteitsdoelstellingen vastgelegd in de Nota bodembeheer regio Maas & Roer, gedeelte Roermond.

Nota bodembeheer

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Roermond de Nota bodembeheer regio Maas & Roer, gedeelte Roermond inclusief bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In de Nota is het bodembeleid van de gemeente beschreven. De Nota is opgesteld in samenwerking met de gemeenten Maasgouw, Beesel en Leudal. In de Nota bodembeheer is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen minimaal een vooronderzoek conform NEN5725 moet worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten uit dit onderzoek dient vervolgens wel of geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Uitgevoerde bodemonderzoeken

Voor dit plangebied zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Bodemonderzoek conform NEN 5740
- Asbestonderzoek conform NEN 5707/5897

De resultaten van deze bodemonderzoeken zijn beschreven in een rapport dat als bijlage deel uitmaakt van de toelichting.

De conclusie van het rapport is dat de bodem geschikt is voor de functies die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Hierbij is van belang om te vermelden dat er weliswaar op één locatie een matige verontreiniging met minerale olie is aangetroffen maar dat het een locatie op het bestaande parkeerterrein aan de zijde van de Julianalaan betreft. Omdat feitelijk niks verandert aan deze situatie – het is nu parkeren en middels dit bestemmingsplan mag op deze locatie uitsluitend geparkeerd worden - vormt deze matige verontreiniging geen belemmering voor de doorgang van het plan.

4.1.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaai en gevelisolatie

Door Windmill Milieu en Management is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai in het kader van de realisatie van de functie wonen in bestaande bebouwing aan de Julianalaan in Maasniel. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de bebouwing hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Naar aanleiding van dit onderzoek is ten behoeve van de gevelisolatie van het bestaande kantoorpand een separaat onderzoek uitgevoerd dat tevens als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Hieruit blijkt dat, na het treffen van maatregelen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de toekomstige appartementen. Wanneer de woonfunctie in de villa daadwerkelijk gerealiseerd wordt, zal ook sprake moeten zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 3.2 en 3.3). Deze voorwaardelijke verplichting geldt zowel voor het bestaande kantoorpand als de villa. De voorwaardelijke verplichting regelt dat de woningen niet gerealiseerd mogen worden en in gebruik mogen worden voordat de benodigde maatregelen zijn getroffen waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Industrie- en spoorweglawaai

In de directe omgeving liggen twee bedrijven, een verfwinkel (Veldje 13) en een opslagbedrijf (Veldje 11). De verfwinkel is een bedrijf dat valt binnen categorie 1 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het opslagbedrijf valt binnen milieucategorie 2 op grond van het geldende bestemmingsplan. De winkel op het adres Veldje 13 en het opslagbedrijf op adres Veldje 11 leiden niet tot belemmeringen voor de toekomstige woonbestemming vanwege de beperkte afstand die noodzakelijk is bij winkels (10 meter) en categorie 2 bedrijven (30 meter) op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De geplande woningen in de bestaande bebouwing aan de Julianalaan liggen op meer dan 30 meter afstand van het opslagbedrijf. Daarnaast liggen de geplande woningen in het bestaande kantoorpand op meer dan 10 meter afstand van de verfwinkel. De beoogde woning in de villa ligt op een afstand van minder dan 10 meter van de verfwinkel. Uit de beschouwing ter plaatse worden mede gezien de ligging van de omliggende woningen geen relevante geluidsuitstraling van de verfwinkel verwacht en werpt dit derhalve geen belemmering op voor de beoogde woning in de villa.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Gesteld kan worden dat dit project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen geringer is dan bij bovengenoemde 1.500 woningen. Dergelijke projecten hoeven volgens de Wet milieubeheer niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Het plan omvat de realisatie van een twaalfstal appartementen in een bestaand kantoorpand en een nieuwe functie wonen (ten behoeve van één woning) voor een bestaande kantoorvilla en leidt tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van bewoners- en bezoekersverkeer. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en op basis van artikel 5.16 lid 1 aanhef en onder c kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.1.4 Milieuzonering/bedrijvigheid

Invloed van bedrijven (milieu-inrichtingen) op het plangebied

Bij wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op de planlocatie dienen de milieuhygiënische randvoorwaarden voortkomend uit de vergunde rechten van bestaande bedrijven (inrichtingen) gerespecteerd te worden. Tegelijkertijd moet een acceptabel woon- en leefklimaat in het plangebied worden gewaarborgd. Onderzocht is of de gewenste woonbestemming met het oog op milieu-invloeden van bedrijven in haar omgeving kan worden ingepast.

In de directe omgeving liggen twee bedrijven, een verfwinkel (Veldje 13) en een opslagbedrijf (Veldje 11). De verfwinkel is een bedrijf dat valt binnen categorie 1 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het opslagbedrijf valt binnen categorie 2 op grond van het geldende bestemmingsplan. De winkel op het adres Veldje 13 en het opslagbedrijf op adres Veldje 11 leiden niet tot belemmeringen voor de toekomstige woonbestemming vanwege de beperkte afstand die noodzakelijk is bij winkels (10 meter) en categorie 2 bedrijven (30 meter) op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Onder 'Industrie- en spoorweglawaaï' in paragraaf 4.1.2 is reeds ingegaan op de milieuzonering van deze bedrijven en is geconcludeerd dat deze bedrijven geen belemmeringen opleveren voor de beoogde woonbestemming. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Conclusie is dat de bedrijfsactiviteiten in de omgeving niet leiden tot een onacceptabel woon- en leefklimaat.

4.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004). Voor transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing (augustus 2004; gewijzigd en verlengd augustus 2008 en aangepast juli 2012). Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

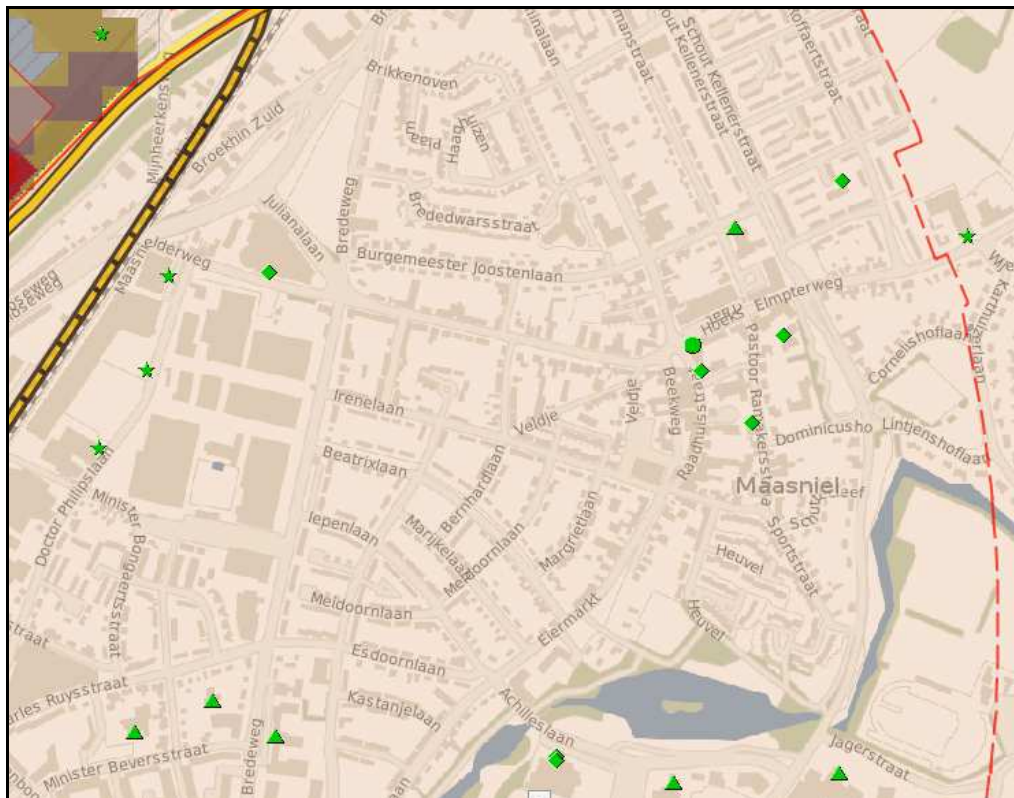
Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Door Windmill Milieu en Management is een quickscan uitgevoerd naar de invloed van externe veiligheidsrisico's met het oog op onderhavige ontwikkeling. Deze quickscan is als bijlage opgenomen. Hieronder wordt kort ingegaan op de conclusies uit de quickscan.

Inrichtingen

De Risicokaart Provincie Limburg is geraadpleegd. In en rond het plangebied liggen geen inrichtingen gelegen die te kwalificeren zijn als risicovolle inrichtingen zoals genoemd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichting milieubeheer (BEVI) en die van invloed kunnen zijn op het projectgebied.



Uitsnede risicokaart

Transport

De locatie ligt binnen de invloedsgebieden van de weg (A73 en N280) en spoorlijnen Roermond-Weert, Roermond- Sittard en Roermond-Venlo. Geconcludeerd wordt dat de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en over het spoor niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt hoeven te worden. Wel dienen de risico's als gevolg van het transport over de weg en transport over het spoor meegewogen te worden in de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Gelet op de grote ruimtelijke scheiding tussen het plangebied en de vaarroutes hoeven de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water niet meegewogen te worden in de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Buisleiding

Er is geen buisleiding in het plangebied of in de directe nabijheid aanwezig. De risico's als gevolg van het transport door buisleidingen hoeven derhalve niet meegewogen te worden in de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Voor onderhavige ontwikkeling kan worden volstaan met de standaardverantwoording uit de Visie externe veiligheid Roermond die op 10 juni 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de memo 'Standaardverantwoording', die als bijlage is opgenomen, is de standaardverantwoording voor deze locatie opgenomen. Omdat volstaan kan worden met deze standaardverantwoording hoeft er geen apart "verantwoordingsbesluit" genomen te worden door het bevoegd gezag. Bij de vaststelling van de Visie externe veiligheid Roermond is deze verantwoording namelijk al vastgesteld.

Conclusie

Zowel het groepsrisico als het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

4.3 Waterhuishouding

Het plangebied is in de huidige situatie al nagenoeg volledig verhard. In de toekomstige situatie zal de oppervlakte aan verharding niet toenemen, waarschijnlijk eerder afnemen. Het plan is aangemeld bij het watertoetsloket. Conclusie van deze toets is het volgende: "uit de melding blijkt dat het plan enkel betrekking heeft op een inplanting van een verbouwing of functieverandering. Voor dit plan hoeft daarom geen watertoetsprocedure gevolgd te worden".

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de oude dorpskern van Maasniel. Het huidige stratenpatroon van de Julianalaan en het Veldje is al aanwezig op de Carte figuratief uit 1786. De Julianalaan kenmerkt zich door een verscheidenheid aan gebouwtypen. De straatzijde waaraan onderhavig plangebied is gelegen kent voornamelijk (grotere) woonhuizen uit het begin van de twintigste eeuw terwijl de overkant van de straat vooral oude boerderijen kent die een noklijn haaks op de straat hebben. Aan deze straat liggen zes gemeentelijke monumenten, waarvan één in dit plangebied, en zijn er nog enkele beeldbepalende panden aanwezig in de omgeving. De kantoorvilla in het plangebied is een gemeentelijk monument. Hieraan zullen geen ingrijpende wijzigingen worden aangebracht. Het onderhavige bestemmingsplan zal juist bijdragen aan een toekomstige invulling van het monument en het bijbehorende perceel.

Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

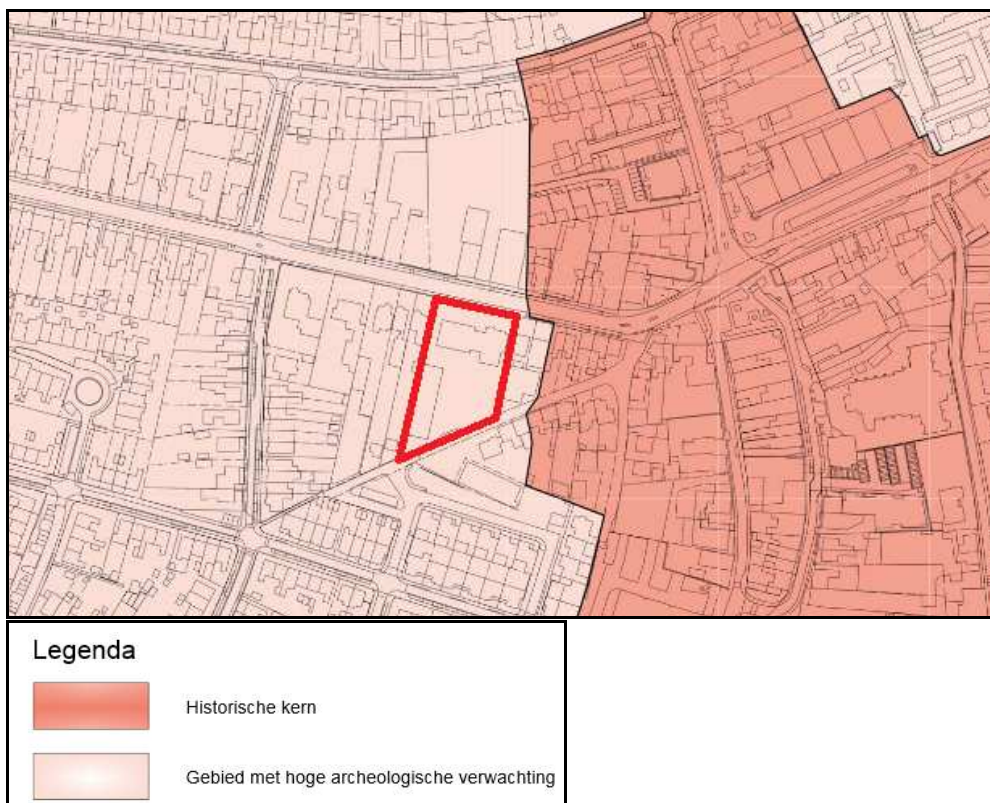
Nota Archeologie

In de nota archeologie is de gemeentelijke archeologievisie en het beleid voor de komende jaren geformuleerd (vastgesteld op 7 juli 2011). Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening. In 2008 is de Archeologieatlas vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Atlas vormt de basis voor het archeologiebeleid dat transparant is voor burgers en investeerders en verantwoord omgaat met het ondergrondse erfgoed. Op basis van de Atlas is de Beleidskaart Archeologie opgesteld. Op deze kaart wordt een onderscheid gemaakt in drie gebieden. Per gebied worden verschillende eisen gesteld aan archeologisch onderzoek. In de nota archeologie worden de drie fasen van archeologisch onderzoek beschreven. De eerste fase betreft het vooronderzoek. De tweede fase betreft het uitvoeren van vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De laatste fase is een vervolgonderzoek in de vorm van een archeologische

opgraving. Uit het vooronderzoek blijkt of verder onderzoek moet plaatsvinden. Voor het archeologisch vervolgonderzoek zijn de in de nota opgenomen onderzoekthema's van belang.

Archeologische beleidskaart gemeente Roermond

Volgens de Monumentenwet (art. 38a) is het verplicht om bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten waarden. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Op de archeologische beleidskaart van gemeente Roermond is te zien dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt.



Archeologische beleidskaart

De beleidslijn voor dit gebied is om het archeologisch erfgoed te bewaren. Als dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden. Bij een hoge archeologische verwachting zal een (bureau)onderzoek uitgevoerd moeten worden.

In gebieden met een hoge archeologische verwachting mag (voor)onderzoek achterwege blijven indien grondwerkzaamheden worden uitgevoerd die niet dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld of indien de grondwerkzaamheden een oppervlak van minder dan 100 m² beslaan. Daarnaast kan onderzoek achterwege blijven indien aangetoond kan worden dat de grond eerder reeds is geroerd.

Conclusie plangebied

Het onderhavige plan ziet op een inpandige verbouwing van een kantoorgebouw ten behoeve van het realiseren van appartementen. Hierbij zal de grond niet worden geroerd. Gelet hierop kan een archeologisch onderzoek in dit geval achterwege blijven. Omdat onderhavig plangebied valt binnen het 'gebied met hoge archeologische verwachting' is wel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

4.5 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Beschermde gebieden

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (inpandig verbouwen en parkeergelegenheid aanleggen) versus de ligging van beschermde natuurgebieden worden schadelijke effecten niet verwacht. Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied bevindt zich op geruime afstand en het projectgebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Uitgevoerd natuurwaardenonderzoek

Door een terzake deskundig bureau is een verkennend natuurwaarden onderzoek uitgevoerd dat als bijlage deel uit maakt van deze bestemmingsplantoelichting.

De conclusies over het voorkomen van beschermde flora en fauna in het onderzoeksgebied zijn:

1. Bijzondere natuurwaarden zijn tijdens het veldbezoek niet in het onderzoeksgebied aangetroffen. Gezien de inrichting van het gebied en de ligging in de bebouwde kom zijn bijzondere natuurwaarden hier ook niet te verwachten.

2. Ten aanzien van strenger beschermde flora en fauna valt in het onderzoeksgebied te rekenen met de mogelijke aanwezigheid van één of enkele algemene vleermuissoorten en één of enkele aantal algemene broedvogelsoorten waaronder twee soorten met jaarrond beschermde nesten of nestellocaties, te weten Huismus en Gierzwaluw.

Wat betreft vleermuizen lijkt met name het monumentale kantoorpand toegankelijk dakbesocht te hebben. Het nieuwere gebouwdeel aan de westzijde en de loodsen aan de achterzijde lijken nauwelijks geschikt voor vleermuizen.

Wat betreft de Huismus en Gierzwaluw geldt het volgende. Om te voorkomen dat eventueel nesten van broedende vogels worden verstoord en vernietigd, dienen (rooi- en sloop)werkzaamheden in het onderzoeksgebied buiten het globale broedseizoen (ca. 15 maart - 15 juli) plaats te vinden.

3. Wettelijk strenger beschermde (tabel 2 en 3) soorten planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelden' komen in het onderzoeksgebied niet voor.

Toepassing bij uitvoering van het plan

Initiatiefnemer is voornemens als eerste fase de verbouwing van het leegstaande kantoorpand uit te voeren. Daarvoor zal ook een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Gelet op de resultaten van het onderzoek zal de inpandige verbouwing van het kantoorpand geen effect hebben op vleermuizen omdat dit bouwdeel niet geschikt is voor vleermuizen. Ook de gemeente heeft aangegeven (nadat ze de locatie heeft bezocht) dat geen verder onderzoek voor het kantoorpand noodzakelijk is. Aan de

leegstaande villa en op het achterterrein zullen op korte termijn geen werkzaamheden plaatsvinden. Met de gemeente is afgesproken dat voor aanvang van de werkzaamheden aan de villa een vleermuizenonderzoek uitgevoerd zal worden en dat gekeken zal worden naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde soorten vogels zoals huismussen.

Verder er zullen geen rooi- en sloopwerkzaamheden plaatsvinden zodat van een verstoring van broedende vogels eveneens geen sprake zal zijn. Tenslotte is van belang dat de algemene zorgplicht uit de Flora-en faunawet altijd geldt. Concluderend wordt opgemerkt dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor doorgang van het onderhavige bestemmingsplan.

4.6 Verkeer en infrastructuur

Parkeren

Binnen het plangebied zijn momenteel al parkeerplaatsen aan de voorzijde aanwezig. In de toekomstige situatie worden 9 parkeerplaatsen gebruikt ten behoeve van de 12 appartementen. De huidige parkeerplaatsen voor de monumentale villa blijven gehandhaafd. Hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor de monumentale villa is op voorhand nog niet duidelijk. Dit is afhankelijk van de functie(s) die in de monumentale villa plaats gaan vinden (wonen en kantoor, alleen wonen, of alleen kantoor). In ieder geval biedt het achterterrein van de bestaande gebouwen voldoende ruimte om (de benodigde) parkeerplaatsen te realiseren. Alle parkeerplaatsen zullen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Als bijlage bij de planregels zijn de geldende parkeernormen van de gemeente Roermond opgenomen (Parkeernormen nota Gemeente Roermond 2014). In deze normen is het bezoekersdeel reeds opgenomen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning om te bouwen wordt aan deze normen getoetst. Zowel bij de appartementen als de woning en/of kantoor in de monumentale villa wordt voldaan aan deze normen.

Verkeer

De ontsluiting van de 12 appartementen en de bestaande villa vindt plaats via de Julianalaan. Het achterterrein is bereikbaar via de Julianalaan en het Veldje. Beide straten zijn berekend op de verkeersstromen van deze nieuwe functies.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Julianalaan Veldje' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

5.2 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3 Planregels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. 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. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat in dit geval de bestemming Wonen en dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Binnen de bestemming Wonen zijn woningen en kantoren toegestaan, met de daarbij behorende parkeer- en groenvoorzieningen. Onder de woonfunctie die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, worden ook niet-traditionele woonvormen verstaan. De gronden met de medebestemming Waarde – Archeologie zijn, naast de aanwezige functies bestemd voor de bescherming van archeologische waarden met een bijbehorend beschermingsregime met bouwregels.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft daarnaast onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan creëert de mogelijkheid tot het verbouwen van een voormalig kantoorgebouw tot 12 appartementen alsmede het realiseren van een woning en /of kantoor in de monumentale villa. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad eveneens een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de wettelijke verplichting om de kosten die de gemeente moet maken om de ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar.

Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Dit kan bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of door het afsluiten van een overeenkomst.

Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Roermond. Hierdoor bestaat er voor de gemeenteraad geen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In deze anterieure overeenkomst zijn eveneens de afspraken over mogelijke planschade vastgelegd. Overigens wordt planschade hier niet verwacht. Er vindt alleen een transformatie plaats van bestaande bebouwing. De bedrijfsbestemming komt te vervallen en binnen de bestaande bebouwing wordt de functie wonen mogelijk gemaakt. Dit leidt tot een beter woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Inspraakprocedure

Vanwege de aard en omvang van dit project is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Over het plan heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Roer en Overmaas. Vanwege het ontbreken van provinciale belangen kon overleg met de provincie Limburg in dit geval achterwege blijven.

6.3.3 Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op de Gemeentepagina, op www.roermond.nl, in de Staatscourant en in het Elektronisch Gemeentebblad. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.