

# Bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer'

Gemeente Roermond

Vastgesteld



# Bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer'

**Gemeente Roermond**

**Vastgesteld**

Identificatienummer:	NL.IMRO.0957.BP00000291-VG01
Rapportnummer BRO:	211x08511
Datum:	13 maart 2018
Opdrachtgever:	Dhr. J. Pekaar, De Bunte Vastgoed Zuid BV
Projectleider BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Voorontwerp:	7 september 2017
Ontwerp:	13 maart 2018
Vaststelling:	20 september 2018
Trefwoorden:	Woningbouw, gemeente Roermond, Bethlehemstraat, Heilige Geeststraat, Lindanusstraat, Binnenstad
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Ten behoeve van de realisatie van het plan De Rekenkamer in de binnenstad van Roermond, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. De bouwplannen passen namelijk niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad Roermond".

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
E info@bro.nl

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plan	4
1.3 Leeswijzer	5
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
2.1 Inleiding	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
2.2.2 AMVB Ruimte	8
2.3 Provinciaal beleid	8
2.4 Regionaal beleid	10
2.5 Gemeentelijk beleid	13
<b>3. RANDVOORWAARDEN</b>	<b>14</b>
3.1 Milieu	14
3.1.1 M.e.r.-plicht	14
3.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	15
3.1.3 Bodem	19
3.1.4 Geluid	21
3.1.5 Luchtkwaliteit	23
3.1.6 Milieuzonering/ bedrijvigheid	24
3.1.7 Kabels en leidingen	24
3.2 Externe veiligheid	25
3.3 Waterhuishouding	27
3.4 Archeologie	30
3.5 Cultuurhistorie	32
3.6 Flora en fauna	34
3.6.1. Quickscan flora en fauna	34
3.6.2 Aanvullend vleermuizenonderzoek	35
3.7 Landschapswaarden	36
3.8 Verkeer en infrastructuur	36
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>38</b>
4.1 Ruimtelijke hoofdopzet	38
4.2 Planaspecten	38

<b>5. PLANOPZET</b>	<b>40</b>
5.1 Feitelijke planopzet	40
5.2 Juridische planopzet	40
5.2.1 Verbeelding	40
5.2.2 Planregels	40
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>42</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	42
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
<b>7. PROCEDURE</b>	<b>44</b>

## BIJLAGEN

- Bijlage 1:  
Berekening hoeveelheid verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie
- Bijlage 2  
Verslag inspraak en vooroverleg
- Bijlage 3  
Verantwoordingsrapportage
- Bijlage 4  
Nota van zienswijze en wijziging

## Onderzoeksrapporten

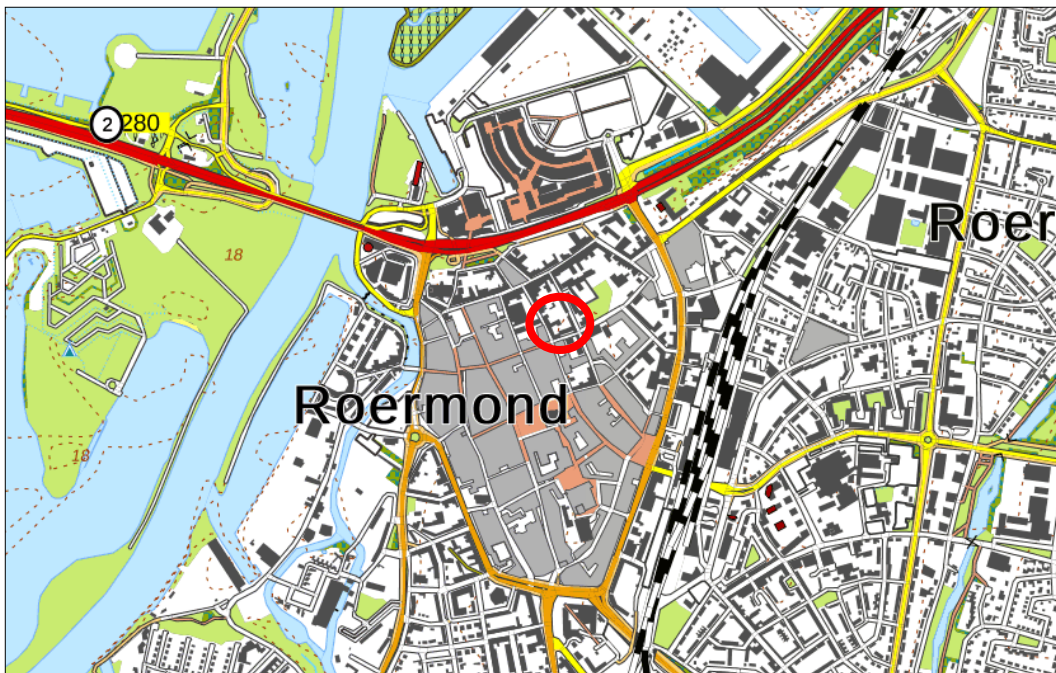
1. ADC, *Aanvullend Archeologisch Onderzoek tussen de Lindanusstraat en de Bethlehemstraat te Roermond*, 2003.
2. Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek, Bethlehemstraat (plan St. Joep)*, projectnummer AM08088, 5 mei 2008.
3. Antea Group, *Programma van Eisen, Opgraving - variant archeologische begeleiding Lindanusstraat te Roermond*, projectnummer 417083, 7 juni 2017.
4. BRO, *Ecologisch onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen Heilige Geeststraat e.o.*, rapportnummer 211X08511.088262\_2, 12 maart 2017.
5. BRO, *Quickscan flora en fauna herontwikkeling Heilige Geeststraat e.o. te Roermond*, projectnummer 211x08511, 20-02-2017 (actualisatie 16-03-2017).
6. Buro4 Monument en Ruimte, *Cultuur-historische analyse met waardestelling plan Sint Joep Roermond*, 2008.
7. Econsultancy, *Historisch onderzoek Heilige Geeststraat, Bethlehemstraat en Lindanusstraat te Roermond*, rapportnummer 2822.001, 8 november 2016.
8. Grontmij Advies en Techniek bv, *Archeologisch onderzoek Lindanusstraat te Roermond, Bureau-onderzoek*, 2002.

9. Inpijn en Blokpoel Son, *In situ partijkeuring Bethlehemstraat te Roermond rapportnummer MB-8028-A-DO/MVT*, 6 augustus 2010.
10. Inpijn en Blokpoel, *Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek, Bethlehemstraat, Heilige Geeststraat en Lindanusstraat (plan Heggestraete), projectnummer MB-8028*, 24 augustus 2010.
11. Inpijn en Blokpoel, *Aanvullend en verkennend bodemonderzoek, Bethlehemstraat, Plan Heggestraete, projectnummer MB-8028-B*, 14 februari 2012.
12. K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "De Rekenkamer" te Roermond, projectnr. M16 564.401.1*, 23-01-2017.
13. M-Tech, *Bestemmingsplan "De Rekenkamer" te Roermond – quick scan externe veiligheid, notitie Rek.Roe.16.EV BP01*, 15-03-2017.
14. Monumentenhuis Limburg, *Bouw- en Cultuurhistorische Verkenning Lindanusstraat 2 Roermond*, 2002.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Roermond is door De Bunte Vastgoed Zuid BV een verzoek om planologische medewerking ingediend, ten behoeve van de woningbouw op de locatie 'De Rekenkamer', omsloten door de Heilige Geeststraat, Bethlehemstraat en de Lindanusstraat in het centrum van Roermond. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.



Topografische kaart met globale aanduiding van de ligging van het plangebied.

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Binnenstad Roermond". Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen – 1'. De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van maximaal 36 woningen, is niet direct mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor de gewenste ontwikkeling is daarom het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plan

Het plangebied is gelegen tussen de Heilige Geeststraat, Bethlehemstraat en de Lindanusstraat in het centrum van Roermond. Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Binnenstad

Roermond', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Roermond op 11 april 2013. Binnen dit bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief niet mogelijk.



Kadastrale kaart met begrenzing plangebied.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling voor het gebied middels toekenning van een passende bestemmingsregeling met bijbehorende gebruiks- en bebouwingsregels juridisch-planologisch vastgelegd.

### 1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader beschreven. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van de onderzoeken belicht, die ten behoeve van de planrealisatie verricht zijn. In hoofdstuk 4 vindt de planbeschrijving plaats. Ten slotte komen in de hoofdstukken 5, 6 en 7 de planopzet, de uitvoerbaarheid en de procedure aan de orde.

## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid (paragraaf 2.2), provinciaal beleid (paragraaf 2.3), regionaal beleid (paragraaf 2.4) en gemeentelijke beleid (paragraaf 2.5).

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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 de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, 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 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 met uitzondering van de ligging binnen een beschermd stadsgezicht en de aanwezigheid van een Rijksmonument binnen het plangebied, geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn. Op het beschermd stadsgezicht en het Rijksmonument wordt geen negatieve invloed uitgeoefend, waarmee de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de SVIR.

*Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling

*mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

### *Afweging*

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte aangezien deze is opgenomen in de planvoorraad van de gemeente Roermond (zie voor nadere uitleg paragraaf 2.4). De ontwikkeling wordt daarnaast ingevuld middels herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot dient te worden opgemerkt dat met de herinvulling van dit deel van de binnenstad leegstand en verpaupering worden tegengegaan.

## **2.2.2 AMVB Ruimte**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling en zodanige ligging dat er geen nationale belangen zoals opgenomen in het Barro in het spel zijn.

## **2.3 Provinciaal beleid**

### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

### *Zonering Limburg*

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen de zone 'Stedelijk centrum'. Deze aanduiding is toegekend aan een deel van het centrumgebied van de grotere binnensteden van Heerlen, Maastricht, Roermond, Sittard-Geleen, Venlo, Venray en Weert. De ruimtelijk afbakening is puur illustratief en symbolisch vormgeven.

Deze stedelijke centra worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. Beleidsmatig wordt door de provincie Limburg groot belang toegekend aan de kwaliteit en vitaliteit van deze stedelijke centra. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Ontwikkeling centrum-stedelijk woonmilieu;
- Bovenregionaal verzorgend centrum voorzieningen en detailhandel;

- Multimodaal bereikbaar;
- Cultuurhistorie.

In het POL2014 wordt aangegeven dat de belangstelling voor de woonmilieus in en bij de stedelijke centra onverminderd groot is en blijft. Beleidsopgaven die hierbij horen zijn concentratie en verdichting, functiemenging en hergebruik van bestaand (karakteristiek en cultuurhistorisch) vastgoed. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij deze beleidsuitgangspunten. Zo is sprake van de realisatie van woningen binnen het stedelijk centrum, waarbij tevens hergebruik/ behoud van cultuurhistorisch erfgoed plaatsvindt, door het behoud van de monumentale gevel aan de Lindanusstraat. De ontwikkeling past kortom binnen de beleidsuitgangspunten van het POL2014.

### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt het plangebied niet binnen stiltegebieden, waterwingebieden of grondwaterbeschermingszones gelegen is. Wel is sprake van ligging binnen de Roerdalslenkzone III, waarbinnen voor boringen dieper dan 80 meter beneden maaiveld een meldingsplicht geldt bij de provincie. Van boringen met een dergelijke diepte is echter geen sprake.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Artikel 2.4.2 stelt het volgende:

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

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen te bevatten.

De gemeente Roermond heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de ‘Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg’. In paragraaf 2.4 wordt hier nader op ingegaan. Het plangebied is opgenomen in de planvoorraad van deze structuurvisie, waarmee wordt voldaan aan artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er kortom geen belemmeringen.

## 2.4 Regionaal beleid

### Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

#### *Algemeen*

Op 18 december 2014 heeft de gemeenteraad van Roermond de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' vastgesteld, een gezamenlijke structuurvisie van zeven Midden-Limburgse gemeenten.

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.

#### *De belangrijkste ontwikkelingen*

Midden-Limburg kenmerkt zich door grote verschillen. Op hoofdlijnen komt het neer op een agrarisch gebied met veel woningen in het buitengebied in het westen, de Maas en Maasplassen met het wonen georiënteerd op het water en de natuurgebieden in het oosten waar het wonen meer in/nabij de kernen plaatsvindt en minder in het buitengebied. Er is sprake van een urbanisatietrend, de steden/centrumkernen lijken aan aantrekkingskracht te winnen. Wat betreft de demografische ontwikkelingen doen zich ook verschillen voor. Een aantal gemeenten krimpt al in bevolkingsomvang of gaat dat het komend decennium doen. Een aantal groeit nog langere tijd door. Belangrijker nog voor de resterende woningbehoefte is de huishoudenspiek. Het moment daarvan verschilt sterk. In Maasgouw en Roerdalen wordt deze piek in 2018-2020 verwacht, in Roermond pas in 2040. De huishoudenspieken in Echt-Susteren (2023), Leudal (2027), Weert (2027) en Nederweert (2031) liggen daar tussenin.

#### *Structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening*

De structuurvisie is vastgesteld op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorzienbaarheid gecreëerd. Dit is belangrijk omdat de (potentiële) plancapaciteit in de regio Midden-Limburg teruggebracht dient te worden van ca. 10.800 woningen tot ca. 5.800 woningen.

#### *De uitdagingen*

De regio staat voor een aantal uitdagingen:

- beweging krijgen in de vastgoedmarkt;
- actief op zoek gaan naar transformatiemogelijkheden;
- het reduceren van de plancapaciteit;
- afweging/keuze waar en welke nieuwbouw nog dient te worden gerealiseerd;
- het in stand houden van de leefbaarheid.

#### *Ambities*

De ambities zijn in een aantal speerpunten geformuleerd, te weten:

- goed evenwicht vinden tussen sociaal en fysiek domein;
- reduceren/aanpassen van de plancapaciteit, marktbehoefte goed inschatten;
- kansen creëren voor nieuwkomers;
- transformatieopgave in zorgvastgoed is aanwezig, de uitwerking is ongewis;
- de zorg voor kwetsbaren: smeden van nieuwe coalities;

- de transformatieopgave in de huursector vraagt om regionale afstemming;
- transformaties afstemmen met ingrepen op publiek domein;
- sturen op kwaliteit;
- kantelen van het 'wonen', ofwel hoe organiseren we de leefbaarheid?;
- bewustmaken van de (oudere) burger, speciaal de eigenaar-bewoner, ten aanzien van het langer zelfstandig (moeten) blijven wonen.

#### *Afwegingskader*

In de structuurvisie is een afwegingskader opgenomen om de plannen te ordenen. De kwantitatieve resterende opgave van de gehele regio wordt allereerst gelijkelijk verdeeld over de gemeenten, naar rato van het aantal huishoudens. Dit komt neer op een groei van 4,2% tot en met 2023. Elke gemeente wordt hiermee, binnen haar totale bouwmogelijkheden, de mogelijkheid geboden om te (laten) bouwen in elke kern, waarbij wel een maximum wordt aangegeven. De gemeenten Nederweert en Roermond mogen meer bouwen dan dit maximum, omdat de behoefte daar hoger ligt dan het regionale gemiddelde. De overige gemeenten krijgen meer bouwmogelijkheden dan de groei van het aantal huishoudens aangeeft maar moeten hun ambitie wel realiseren binnen de komende 10 jaar. Integrale heroverweging vindt plaats in 2018, mede op basis van de dan geldende prognoses.

De gemeenten Nederweert en Roermond geven hiermee de andere gemeenten de komende 10 jaar ruimte om meer te bouwen dan op basis van de berekende eigen woningbehoefte nodig is, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte die de gemeenten Nederweert en Roermond krijgen. Hierdoor krijgen deze overige gemeenten meer ruimte en tijd om hun overtollige planvoorraad af te bouwen. Deze extra woningbouwmogelijkheden gaan niet ten koste van de woningbouwmogelijkheden in Nederweert en Roermond, omdat zij de geplande woningbouw tot het niveau van de berekende behoefte evengoed mogen realiseren.

Afgesproken is dat de gemeenten minimaal 40% van de (potentiële) overcapaciteit afbouwen. Bovendien zijn afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen woningen in de periode 2014 tot en met 2017. Concreet gaat het om de volgende aantallen voor de periode 2014 tot en met 2017:

- Echt-Susteren -130
- Leudal -370
- Maasgouw -265
- Nederweert -120
- Roerdalen -140
- Roermond -10
- Weert -455

#### *Instrumenten*

In de structuurvisie zijn instrumenten opgenomen die sturing geven aan de woningbouwplanning en het terugbrengen van de planvoorraad. Het betreft de Omgevingswet, het intrekken van omgevingsvergunningen, reductie en aanpassen van de plancapaciteit door het aanpassen van nieuwe of bestaande bestemmingsplannen, ontbinding van privaatrechtelijke overeenkomsten, anticiperen op provinciaal Transitiefonds, beter afstemmen verkoop woningen door woningcorporaties, handhaving permanente bewoning recreatiewoningen, niches, beperken nieuwe woningen buitengebied en tot slot

monitoring en evaluatie. Een aantal instrumenten wordt lokaal opgepakt, een aantal wordt regionaal opgepakt.

#### *Uitvoeringsprogramma*

De gemeenteraad stelt de structuurvisie vast, het college voert de structuurvisie uit. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd aan de raad aan de hand van een monitorings- en voortgangsverslag.

#### *Opgave Roermond*

De in de structuurvisie voor de gemeente Roermond bepaalde woningbehoefte op basis van de prognose uit 2013 (3.610) komt ongeveer overeen met de totale planvoorraad per 1 januari 2014 (3.630). Dit betreft zowel harde als zachte plannen. Een actualisatie van de planvoorraad van de gemeente Roermond per 1 januari 2017 laat een overschrijding ten opzichte van het in de structuurvisie genoemde aantal zien (3.841 ten opzichte van 3.610, zijnde een overschrijding van nog geen 6%). Afgesproken is de prognose van de woningbehoefte (3.610) als ijkpunt te hanteren en niet aan te passen op basis van nieuwe prognoses, zodat gemeenten het meerjarig beleid hierop kunnen baseren en niet steeds het beleid moeten herzien.

De overschrijding van de planvoorraad ten opzichte van de woningbehoefte leidt tot de situatie waarin bestaande plannen heroverwogen moeten worden. In deze heroverweging, welke reeds is opgestart, zal met name gekeken worden naar de mate waarin bestaande plannen daadwerkelijk tot uitvoering zijn gekomen alsmede de mate waarin plannen passen bij de kwalitatieve vraag. De verwachting is dat daarmee de overschrijding van de afspraken uit de Structuurvisie binnen de planperiode van de Structuurvisie (2014 tot en met 2017) kan worden opgeheven.

#### *Toetsing*

De actualisatie van de planvoorraad van de gemeente Roermond per 1 januari 2017 geeft een overschrijding van het in de structuurvisie opgenomen maximum. Dit betekent niet dat toevoegingen van nieuwe plannen (of een toename van het aantal woningen van een plan) aan de planvoorraad zijn uitgesloten. Deze nieuwe plannen dienen getoetst te worden aan de in de structuurvisie opgenomen uitspraken over de kwaliteit van woningen. Het oorspronkelijke plan voor de herontwikkeling van de hoek Lindanusstraat / Heilige Geeststraat / Bethlehemstraat is met 39 woningen opgenomen in de planvoorraad per 1 januari 2014 (startdatum Structuurvisie). Aangezien het oorspronkelijke plan reeds onderdeel uitmaakt van de planvoorraad en in het aangepaste plan het aantal woningen afneemt, is het plan in lijn met het beleidsmatige streven naar een afbouw van de planvoorraad.

Vanuit kwalitatief oogpunt geldt dat het voorliggende plan deels zal bestaan uit grondgebonden koopwoningen, een marktsegment waarvoor in de structuurvisie is aangegeven dat deze voor de gemeente als geheel in balans is en waarvoor in het centrum nog enige ruimte bestaat.

Het plan bestaat daarnaast uit koopappartementen, terwijl de ruimte die er binnen de structuurvisie is geschetst voor koopappartementen al ingevuld kan worden met andere plannen die onderdeel uitmaken van de planvoorraad. Gelet op het feit dat het programma flexibiliteit biedt, alsmede dat het plan een kwaliteitsimpuls geeft aan de binnenstad door op een zorgvuldige wijze invulling te geven aan

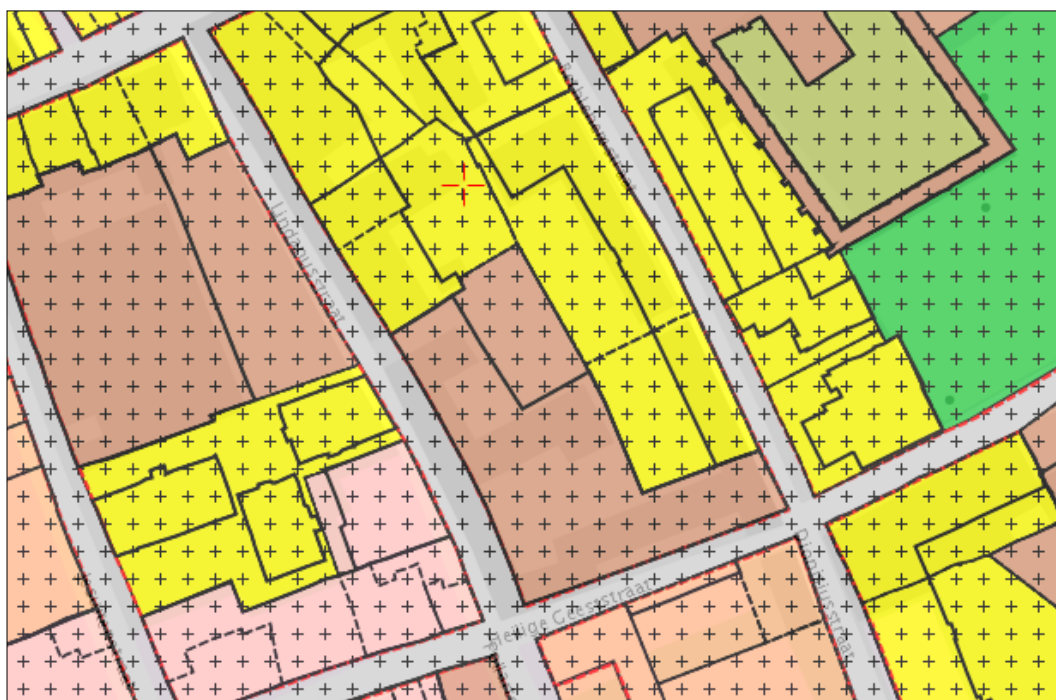
herstructurering van een reeds geruime tijd leegstaand deel van het centrumgebied van Roermond, wordt het plan passend geacht binnen de kaders van de Structuurvisie.

## 2.5 Gemeentelijk beleid

### Bestemmingsplan “Binnenstad Roermond”

Op 11 april 2013 is het bestemmingsplan “Binnenstad Roermond” vastgesteld door de gemeenteraad van Roermond. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied deels de bestemming ‘Maatschappelijk’ en deels de bestemming ‘Wonen - 1’. Verder zijn de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Beschermde stadsgezicht’ en ‘Waarde - Archeologie historische kern’ opgenomen.

Binnen het bestemmingsplan ‘Binnenstad Roermond’ is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk. Zo is binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ het gebruik ten behoeve van reguliere woondoeleinden niet toegestaan. Binnen de bestemming ‘Wonen - 1’ aan de zijde van de Bethlehemstraat is een deel van de beoogde woningbouw wel toegestaan. Omdat sprake is van een algehele herontwikkeling van het plangebied, is ervoor gekozen om voor het geheel een nieuw bestemmingsplan op te stellen.



Uitsnede verbeelding behorende bij het bestemmingsplan ‘Binnenstad Roermond’.

## 3. RANDVOORWAARDEN

### 3.1 Milieu

#### 3.1.1 M.e.r.-plicht

##### **Beoordeling directe m.e.r.-plicht**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

##### **Ontwikkeling van woningen**

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.er. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.) het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

##### **Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)**

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 3.6 ‘Flora en fauna’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

##### **Conclusie**

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.



### 3.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

<b>Kenmerken van het project</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Omvang van het project</li><li>• Cumulatie met andere projecten</li><li>• Gebruik van natuurlijke grondstoffen</li><li>• Productie van afvalstoffen</li><li>• Verontreiniging en hinder</li><li>• Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën</li></ul>
<b>Plaats van het project</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestaand grondgebruik</li><li>• Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</li><li>• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijn-gebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit</li></ul>

reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

#### Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.650 m <sup>2</sup> . Het project richt zich op de realisatie van maximaal 36 woningen binnen bestaand stedelijk gebied.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	<p>De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>sloop-</u> en <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.</p> <p><u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 3.1.4): Met onderhavig plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.</p> <p><u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 3.1.4): Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon-en leefklimaat ten gevolge van het wegverkeer.</p> <p><u>Geur</u>: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig.</p>
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden deels bestemd als 'Maat-

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	schappelijk' en deels als 'Wonen - 1' en is het plangebied vrijwel volledig verhard. De bebouwing staat momenteel leeg.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</li> <li>gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> </ul>	<p>Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 3.6 'Flora en fauna'.</p> <p>Nee</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</li> <li>landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ul>	<p>N.v.t.</p> <p><u>Cultuurhistorie (zie ook paragraaf 3.4):</u> Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde stadsgezicht' opgenomen, vanwege het feit dat het plangebied gelegen is binnen een beschermd stadgezicht. Binnen deze dubbelbestemming zijn voorwaarden opgenomen ter bescherming van het (beschermde) stadsgezicht en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarnaast vindt uitvoering afstemming plaats tussen gemeente en initiatiefnemer omtrent het uiteindelijke bouwplan. Binnen dit bouwplan blijft de monumentale gevel van het pand aan de Lindanusstraat 2 behouden.</p> <p><u>Archeologie (zie ook paragraaf 3.4):</u> het archeologisch belang is door middel van een archeologisch onderzoek betrokken in het plan. Voor zover van toepassing zal bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden middels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische kern' plaatsvinden en zal indien noodzakelijk, in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag onderzoek worden uitgevoerd.</p>

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

<b>Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)</b>	
<b>Gevoelig gebied</b>	<b>Toets</b>
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 3.6 'Flora en fauna'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 3.6 'Flora en fauna'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 3.3 'Waterhuishouding'.
Beschermd monument	Binnen het plangebied is de gevel van het pand aan de Lindanusstraat 2 aangewezen als rijksmonument. Deze monumentale gevel blijft behouden.
Belvedere-gebied	Nee.

<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
<b>Criteria</b>	<b>Toets</b>
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is echter geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is deels sprake van sloop van bestaande bebouwing en deels sprake van het behoud van een bestaande monumentale gevel. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### 3.1.3 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

1. Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek, Bethlehemstraat (plan St. Joep), projectnummer AM08088*, 5 mei 2008;
2. Inpijn en Blokpoel Son, *In situ partijkeuring Bethlehemstraat te Roermond rapportnummer MB-8028-A-DO/MVT*, 6 augustus 2010;
3. Inpijn en Blokpoel, *Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek, Bethlehemstraat, Heilige Geeststraat en Lindanusstraat (plan Heggestraete), projectnummer MB-8028*, 24 augustus 2010;
4. Inpijn en Blokpoel, *Aanvullend en verkennend bodemonderzoek, Bethlehemstraat, Plan Heggestraete, projectnummer MB-8028-B*, 14 februari 2012.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de gezamenlijke resultaten uit de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages.

#### *Beoordeling algehele bodemsituatie*

Behoudens 1 sterke loodverontreiniging in een zeer beperkt dieptetraject zijn er op de gehele locatie alleen lichte verontreinigingen aangetoond. Asbest is niet aangetoond. Gelet op de onderzoeksresultaten zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging.

In een later stadium zal in het kader van de Bouwverordening op plekken waar bebouwing gesloopt en herbouwd gaat worden een aanvullend verkennend onderzoek moeten plaatsvinden aangezien er geen bruikbare gegevens zijn van de bodemkwaliteit onder de thans aanwezig bebouwing.

#### *Conclusies onderzoeksrapportage tot en met 2012*

In vrijwel het gehele plangebied zijn alleen lichte verontreinigingen aangetoond en is de bodemsituatie geschikt voor het beoogde plan. De ondergrondse olietank dient gesaneerd te worden door een KI-WA-erkend saneringsbedrijf. Het bevoegd gezag hiervoor is de gemeente Roermond, afdeling Bouwtoezicht, cluster bedrijven. Dit dient z.s.m. te geschieden op basis van het Activiteitenbesluit.

Conform de Bouwverordening (artikel 2.1.5 lid 5) dient op plaatsen waar de bebouwing wordt gesloopt en ter plekke nieuwbouw plaatsvindt, een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden na de sloop doch vóór de bouw.

#### *Actualiserend historisch onderzoek 2017*

Om te bezien of de situatie nog representatief is, is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling door Econsultancy een actualiserend historisch bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

---

<sup>1</sup> Econsultancy, *Historisch onderzoek Heilige Geeststraat, Bethlehemstraat en Lindanusstraat te Roermond, rapportnummer 2822.001*, 8 november 2016.

Op basis van het onderzoek blijkt dat binnen de contouren van de onderzoekslocatie enkele (potentiële) verontreinigingslocaties zijn aan te merken:

- In verband met in het verleden uitgevoerde ophogingen in de binnenstad van Roermond, is de locatie per definitie verdacht voor een verontreiniging met asbest. Volgens het gemeentelijk beleid van Roermond is een verkennend asbestonderzoek dan ook altijd noodzakelijk. In 2010 is reeds een verkennend onderzoek asbest in de bodem uitgevoerd. Hierbij is destijds uitgegaan van een onverdachte onderzoeksstrategie. Ondanks het feit dat er, uitgaande van de strategie 'heterogeen verdacht', te weinig asbestgaten en analyses zijn verricht en onderzoek asbest in puin buiten beschouwing is gelaten, worden de resultaten uit 2010 als voldoende representatief met betrekking tot de parameter asbest beschouwd. De locatie kan derhalve als onverdacht voor een verontreiniging met asbest worden aangemerkt en aanvullend asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- Nabij de toegang tot het terrein ter hoogte van Bethlehemstraat 10 is in 2012 de minimale omvang van een loodverontreiniging in de bovengrond (traject 0,0-0,2 m -mv) vastgesteld. Deze verontreiniging is destijds in zowel horizontale als in verticale richting voldoende afgeperkt. Voor zover bekend is deze verontreiniging nog wel als dusdanig aanwezig.
- Er bestaat onduidelijkheid over de al dan niet aanwezigheid van de ondergrondse brandstoftank op het zuidwestelijke terreindeel. Bij de terreininspectie is zowel het ontluchtingspunt als een afdopte leiding in de muur waargenomen. In 2012 zijn in de ondergrond ter plaatse van de tank en in de bovengrond nabij het ontluchtingspunt geen verontreinigingen aangetroffen. Voor zover bekend is deze brandstoftank nimmer verwijderd. Ook is niet bekend of deze tank mogelijk is afgevuld met zand of water. De resultaten van de terreininspectie suggereren echter dat de tank in het verleden reeds buiten werking is gesteld, maar nog wel in de bodem aanwezig is. In 2012 is deze tank reeds voldoende onderzocht.

### *Conclusie*

Op basis van bovenstaande argumentatie wordt gesteld dat de bodemkwaliteit in het verleden reeds voldoende in beeld is gebracht. Aanvullend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en NEN 5707 wordt voornamelijk in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht. Echter, conform de Bouwverordening (artikel 2.1.5 lid 5) dient op plaatsen waar de bebouwing wordt gesloopt en ter plekke nieuwbouw plaatsvindt, een aanvullend bodemonderzoek (conform de NEN 5740 en NEN 5707) uitgevoerd te worden na de sloop doch vóór de bouw.

Verder adviseert Econsultancy de loodverontreiniging in de bovengrond nabij boring B02 (2010) ten tijde van de geplande werkzaamheden te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd ontgravingsplan.

Ten slotte moet als uitgangspunt genomen worden dat de ondergrondse brandstoftank nog in de bodem aanwezig is. Econsultancy adviseert deze tank door een KIWA-gecertificeerde aannemer te laten saneren.

### 3.1.4 Geluid

Conform de Wet geluidhinder moet bij het projecteren van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen gekeken worden of bij de woningen niet te veel geluidhinder wordt ondervonden zodat het woon- en leefkwaliteit wordt aangetast. Om dit gestructureerd te onderzoeken heeft men onderstaande werkwijze in de Wet geluidhinder opgenomen.

#### *Wegverkeer*

Conform de Wet geluidhinder is er aan weerszijde van een weg met een voorgeschreven snelheid van 50 km/uur of meer een zone aanwezig. De breedte van de zone wordt bepaald door de randvoorwaarden welke in art. 74 van de Wet geluidhinder worden gesteld. Indien in deze zone geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen worden geprojecteerd dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting ten gevolge van de weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden zodat het college van B&W een hogere grenswaarde tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting (hier 63 dB) kan verlenen.

#### *Railverkeer*

Conform de Wet geluidhinder is er aan weerszijde van verscheidene door het Besluit geluidhinder aangewezen spoorwegtrajecten een zone aanwezig. De breedte van de zone is ook per spoorwegtraject aangegeven in het Besluit geluidhinder. Indien in deze zone geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen worden geprojecteerd dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegtraject de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden zodat het college van B&W een hogere grenswaarde tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting (hier 68 dB) kan verlenen.

#### *Industrielawaai*

Conform art. 40 van de Wet geluidhinder ligt er rond een gezoneerd industrieterrein een zone waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein de 50 dB(A) niet overschrijdt. Indien in deze zone geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen worden geprojecteerd dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein de voorkeursgrenswaarde van 50 dB wordt overschreden. Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden zodat het college van B&W een hogere grenswaarde tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting (hier 55 dB) kan verlenen.

Met het vaststellen van een hogere grenswaarde geeft het college en de raad na een gedegen afweziging de goedkeuring om ondanks de hoge geluidsbelasting toch te mogen bouwen. Hier kunnen ook voorwaarden aan verbonden worden. Indien het alleen mogelijk is een hogere waarde vast te stellen die boven de maximaal toelaatbare geluidbelasting komt is het projecteren van geluidgevoelige bestemmingen niet mogelijk.

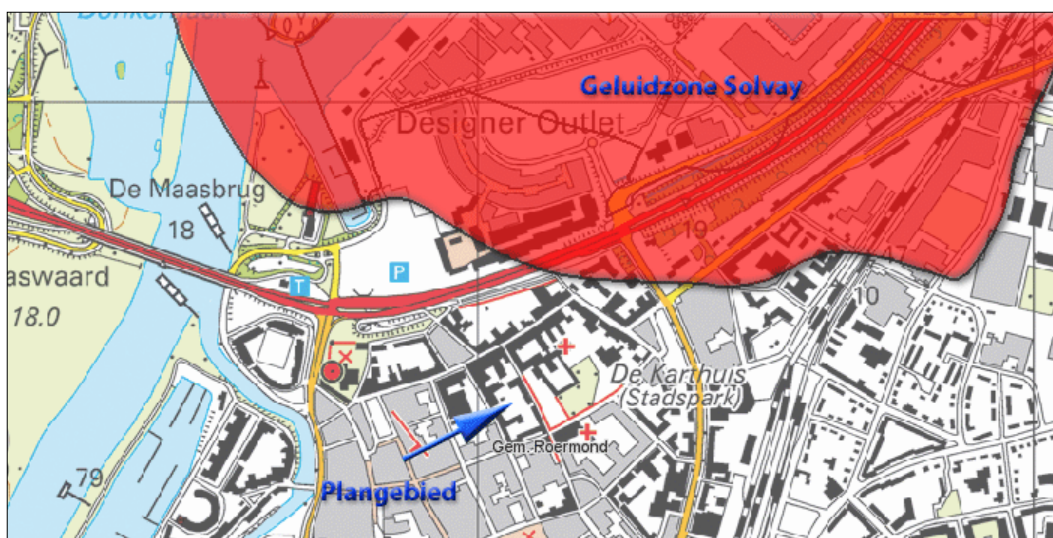
### Onderzoek

Om te onderzoeken of de nieuwe woningen in de zone van een weg of spoortraject liggen en zo ja, of de voorkeursgrenswaarde c.q. de maximaal toelaatbare geluidbelasting wordt overschreden, is er door K+ adviesgroep een akoestisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuwbouw in de zone van de N280 en het railtraject 832-833 (Roermond-Venlo/Weert) ligt. Ten gevolge van de N280 wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Vanwege railverkeerslawaai wordt de voorkeursgrenswaarde evenmin overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaai en spoorwegverkeerslawaai geen restricties aan het bouwplan opgelegd.

Zoals uit de navolgende afbeelding blijkt, ligt het plangebied buiten de geluidzone van het industrieterrein Solvay, zodat ook vanuit dat kader geen belemmeringen bestaan.



Geluidzone industrieterrein Solvay.

### Geluid in relatie met de Wet milieubeheer

In de directe omgeving van geluidsgevoelige bestemmingen kunnen zich bedrijven bevinden die onder de Wet milieubeheer vallen. De bedrijven moeten voldoen aan de in hun vergunning gestelde geluidsvoorschriften. Het kan zijn dat als gevolg van het nieuwbouwplan hun bedrijfsvoering moet worden aangepast of dat er geluidreducerende maatregelen getroffen moeten worden.

Indien er in de directe omgeving van bedrijven geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen geprojecteerd worden, dient onderzocht te worden of de bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Daar de afstand tussen bedrijven en de nieuw te bouwen woningen groter is dan de afstand

<sup>2</sup> K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan "De Rekenkamer" te Roermond, projectnr. M16 564.401.1, 23-01-2017.*



tussen de bedrijven en bestaande woningen kan men stellen dat de nieuwbouw de bedrijven niet belemmert.

### 3.1.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) 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.

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 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. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In de regeling NIBM is voor woningbouwlocaties aangegeven dat bij een woningbouwontwikkeling tot 1.500 woningen deze als NIBM wordt aangemerkt. In het voorliggende geval worden minder woningen gerealiseerd dan de genoemde 1.500, wat betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit en de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan Artikel 5.16 Wm, lid 1, onder c.

#### *Achtergrondwaarden*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> 25 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM op de Atlas Leefomgeving bedraagt de concentratie PM<sub>2,5</sub> ter plaatse tussen de 10 en de 14 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie PM<sub>10</sub> tussen de 18 en 20 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt ter plaatse tussen de 15

en de 25 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan Artikel 5.16 Wm, lid 1, onder a.

#### *Conclusie*

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

### **3.1.6 Milieuzonering/ bedrijvigheid**

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven en inrichtingen voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>3</sup>

Een woning betreft geen functie die volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' een milieuzone heeft ten opzichte van andere milieugevoelige functies.

Voorts dient wel gekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van de woningen. Hierbij dient vermeld te worden dat een groot deel van de projectlocatie bebouwd is met woningen en met een pand ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of instellingen die op basis van de milieuzonering een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woningen. Tevens vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor eventuele andere functies in de omgeving.

### **3.1.7 Kabels en leidingen**

Volgens het vigerende bestemmingsplan komen in de omgeving van het plangebied geen kabels en/of leidingen voor. Uit informatie van WML blijkt dat aan de rand van het plangebied kabels en leidingen van WML liggen. Ook uit informatie van @home blijkt dat er kabels aan de rand en in het plangebied lopen. Deze kabels bezitten echter geen planologische beschermingszone en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen. Verder liggen er geen andere leidingen in de buurt van het plangebied die voorgenomen ontwikkeling belemmeren.

---

<sup>3</sup> Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

## 3.2 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. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Wet basisnet, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Vanuit deze achtergrond is door M-Tech een quickscan externe veiligheid<sup>4</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Rond het plangebied is sprake van de volgende mogelijk risicoveroorzakende activiteiten:

- a. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen;
- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen;
- c. vervoer van gevaarlijke stoffen over water;
- d. vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- e. inrichtingen die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen.

Uit een beschouwing van mogelijke risicobronnen (transport over wegen, spoorwegen en water, buisleidingen, alsmede inrichtingen) is gebleken dat geen van deze bronnen beperkingen oplegt aan de planrealisatie. Op het gebied van het aspect externe veiligheid kan het project dus doorgang vinden.

Wel is sprake van ligging binnen het invloedsgebied van de spoorweg Roermond-Sittard en de N280. In het kader van dit bestemmingsplan dient conform de 'Visie Externe Veiligheid Roermond' (VEVR) het groepsrisico van de spoorlijn en de N280 te worden verantwoord. Het plangebied is namelijk gelegen binnen zone IV (>300) meter ten opzichte van de genoemde transportassen. Op basis van de beleidsvisie betreft de verantwoording van het groepsrisico voor deze zone het opnemen van het onderstaand kader.

### **Ontwikkeling groepsrisico**

Indien een ruimtelijk plan in dit gebied tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dat het groepsrisico niet significant zal toenemen, vanwege:

- de afstand tot de plaats van het mogelijke incident;
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas);
- de reeds hoge personendichtheden binnen de gemeente Roermond nabij de grote risicobronnen.

### **Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico**

De mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico door maatregelen bij de risicobron zijn be-

<sup>4</sup> M-Tech, *Bestemmingsplan "De Rekenkamer" te Roermond – quick scan externe veiligheid, notitie Rek.Roe.16.EV BP01, 15-03-2017.*

schreven in de beleidsvisie externe veiligheid. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is binnen het plangebied geen item, vanwege het gegeven dat de:

- toename van de personendichtheid geen significant effect op het groepsrisico heeft;
- kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden bijzonder klein is.

#### **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 bij de bron, op ruime afstand van het plangebied. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar desbetreffende onderdelen van de visie.

#### **Mogelijkheden tot zelfredzaamheid**

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalen de scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin 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 isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandeling installatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

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.

Voor het overige wordt voor wat betreft de verantwoording verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

### 3.3 Waterhuishouding

Deze waterparagraaf is opgesteld met als doel een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van duurzaam waterbeheer.

Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem. In deze paragraaf zullen de volgende onderdelen behandeld worden:

- beschrijving van waterrelevant beleid;
- kenmerken van het watersysteem;

#### Beschrijving van het waterrelevant beleid

##### **Nationaal Waterplan**

Vanuit Rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de provincie aan bij het beleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in de stad.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. En ook hier speelt de verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden, daar waar dat mogelijk is, verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook kan er gedacht worden aan het hooghouden van peilen nabij natuurgebieden. Ter voorkoming van eutrofiëring en het verlandingsproces kunnen voedselrijke bodems uitgebaggerd worden. Een ander belangrijk punt is dat het rioleringsbeheer door gemeenten in het plangebied op en aan de aan watergangen en plassen toegekende functies afgestemd dient te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in het gebied ingepast te worden. Ook voor mensgerichte nevenfuncties dient plaats te zijn.

### **Duurzaam waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw**

De kern van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

#### *Vasthouden, bergen, afvoeren*

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

### **Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021**

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode 2016-2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het is een uitwerking en verdere detaillering van het regionale waterbeleid in het POL2014. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid, waarbij wordt ingezet op de volgende inhoudelijke opgaven voor het regionale waterbeleid:

- Een veilige en aantrekkelijke Maasvallei;
- Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem;
- Behoud en herstel natte natuur en verbetering waterkwaliteit;
- Duurzame drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer.

Bij de verdere ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten bij de bovengenoemde algemene uitgangspunten. Er is verder geen sprake van strijdigheid met het Provinciaal Waterplan 2016-2021.

### **Gemeentelijk rioleringsplan Roermond 2017-2021**

Ook in het gemeentelijke rioleringsplan is de reeks “vasthouden-bergen-afvoeren” leidend voor nieuwe plannen. Samengevat wordt de volgende beleidsrichting aangehouden ten aanzien van de omgang met hemelwater:

- De perceelegeenaar is (in eerste instantie) zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel.

- Bij afkoppelprojecten wil de gemeente ook particuliere verharding meenemen zoals daken, maar alleen bij een gebiedsgerichte aanpak en als het doelmatig is. Het afkoppelen van particuliere verharding zal in eerste instantie op basis van vrijwilligheid gebeuren.
- Bij kleinschalige nieuwbouw moet de particulier in eerste instantie zelf zijn hemelwater infiltreren in de bodem of afvoeren naar oppervlaktewater. Kan dat niet, dan worden afspraken op maat gemaakt. Hemelwater moet bij voorkeur bovengronds worden gehouden.
- Bij grootschalige nieuwbouw wordt hemelwater ingezameld en in het betreffende gebied zelf verwerkt.

### **Kenmerken watersysteem**

#### *Grondwater*

Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” en uit recente metingen bevindt zich het grondwaterpeil lokaal op ongeveer 8 meter beneden maaiveld.

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone van een waterwinplaats. Wel ligt het plangebied binnen de Roerdalslenkzone III. Op basis van artikel 4.4.1 ‘Roerdalslenk’ van de Omgevingsverordening Limburg gelden de volgende regels:

1. Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten inrichtingen verboden:
  - a. een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
  - b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.
2. Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei wordt vier weken tevoren schriftelijk gemeld aan gedeputeerde staten.
3. Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van één van bovengenoemde ontwikkelingen. Volgens de provincie Limburg vinden binnen en in de directe omgeving van het plangebied verder geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats, die een directe invloed zouden kunnen hebben op de stroming van het freatisch grondwater.

#### *Oppervlaktewater*

Op en in de directe omgeving van het plangebied is geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater bevindt zich circa 350 meter ten westen van het plangebied. Het peilbeheer en onderhoud van de Roer berust bij het Waterschap Limburg en wordt stroomopwaarts geregeld door stuwen. Het plangebied valt niet binnen het stroomregime van de Maas

### **Samenwerking met de waterbeheerder**

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid oppervlak kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aan-

gezien in het voorliggende geval sprake is van een afname van de hoeveelheid oppervlakteverharding, hoeft het bestemmingsplan niet aan het waterschap te worden voorgelegd.

### **Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkelingen**

#### *Hemelwater*

Voor wat betreft de afvoer van hemelwater geldt dat dit in de huidige situatie is aangesloten op de riolering. De toekomstige hoeveelheid af te voeren hemelwater in het plangebied is gerelateerd aan de hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied, onder te verdelen in dakoppervlak en het overige verharde terrein (bestrating). In de toekomstige situatie zal de hoeveelheid verhard oppervlak lager uitvallen dan in de huidige situatie. Voor meer informatie over het verschil in de huidige hoeveelheid verhard oppervlak en de toekomstige hoeveelheid verhard oppervlak, wordt verwezen naar bijlage 1.

De exacte wijze waarop met hemelwater zal worden omgegaan, wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. Van belang hierbij is in ieder geval dat bij er geen uitlogende bouwmaterialen zullen worden gebruikt en dat wordt geadviseerd het gebruik van strooizout en bestrijdingsmiddelen tot het noodzakelijke minimum te beperken.

### **Hoogwaterproblematiek**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). Voor de toetsing van het rivierkundig belang wordt vastgehouden aan de criteria zoals neergelegd in de Beleidsregels grote rivieren.

Uit de kaarten, behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling en de nog van kracht zijnde Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat het plangebied gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is en eveneens buiten de gebieden binnen het rivierbed die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Een nadere toetsing aan de beleidslijn is dan ook niet noodzakelijk.

## **3.4 Archeologie**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in het verleden diverse onderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:



**Archeologisch Bureauonderzoek:** Grontmij Advies en Techniek bv, *Archeologisch onderzoek Lindanusstraat te Roermond, Bureauonderzoek*, 2002.

**Inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven:** ADC, *Aanvullend Archeologisch Onderzoek tussen de Lindanusstraat en de Bethlehemstraat te Roermond*, 2003.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek is geconcludeerd dat binnen het plangebied archeologische resten te verwachten zijn. Om hier meer duidelijk over te verkrijgen is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Bij het proefsleuvenonderzoek zijn verschillende muurresten aangetroffen. Naast moderne muren (vermoedelijk van de sanitaire voorziening die in de jaren twintig van de vorige eeuw op het middenterrein zijn geplaatst) zijn ook muren, uitbraaksleuven en funderingen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aangetroffen. Deze muurresten zijn zuidwest-noordoost georiënteerd, waardoor ze haaks op de Lindanusstraat staan. Ten minste één, mogelijk echter twee van deze muren hebben, gezien hun diepteligging, deel uitgemaakt van een kelder. Daarnaast zijn enkele kuilen aangetroffen, waarvan enkele heel diepe. Mogelijk betreft het hier water- of beerputten. Het vondstmateriaal bestond hoofdzakelijk uit aardewerkfragmenten, bouwmaterialen en natuursteen. De overige vondsten bestonden uit bot, glas, ijzer en pijpenstelen.

Naast mogelijke resten van een stadswal en stedelijke bebouwing uit de Middeleeuwen en stedelijke bebouwing uit de nieuwe Tijd, zouden hier ook resten uit de Late prehistorie en de Romeinse Tijd kunnen worden aangetroffen.

In de regels en op de verbeelding wordt de bestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' opgenomen, zodat is zeker gesteld dat de werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling pas doorgang kunnen vinden indien de archeologische resten naar het oordeel van het bevoegd gezag, de gemeente Roermond, voldoende zijn zeker gesteld of gedocumenteerd. Deze dubbelbestemming volgt uit de Nota archeologie 2011.

Naar aanleiding van de bovengenoemde bevindingen is ervoor gekozen om bij de voorgenomen nieuwbouw de bodem zo minimaal mogelijk te verstoren. Door de gekozen volumes en de bouw op de aanwezige 'footprint' van de huidige bebouwing en het feit dat parkeren op maaiveld wordt gerealiseerd zal het archeologisch onderzoek kunnen worden beperkt. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat bij sloop van de huidige bebouwing tot 0,5 meter beneden te slopen fundering, archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

In het kader van de nadere uitwerking van de plannen en de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag voor de te realiseren bebouwing (en tevens in verband met de sloopwerkzaamheden), zal bekeken worden welke maatregelen nodig zijn en op welke wijze eventueel benodigd archeologisch onderzoek (bijvoorbeeld in de vorm van archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden)

vorm kan worden gegeven. Voorafgaand aan toekomstige bodemversturende werkzaamheden is een Programma van Eisen<sup>5</sup> opgesteld dat op 14 juni 2017 is goedgekeurd.

### 3.5 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen tussen de Lindanusstraat, de Heilige Geeststraat en de Bethlehemstraat, in de binnenstad van Roermond. Het betreft het voormalige CMADterrein (Lindanusstraat-H. Geeststraat) en de aanpalende voormalige kantoorlocaties van de rechtbank, de belastingdienst en de douane (Bethlehemstraat). Het gebied sluit aan de noordzijde aan op de bestaande bebouwing van de Swalmerstraat. Aan de oostzijde bevindt zich de nieuwbouwlocatie nabij de Karthuis. Aan de zuidzijde ligt het terrein van de voormalige rechtbank (Bisschoppelijk Paleis en Huis van Arrest) aan de Pollartstraat. Aan de westzijde bevindt zich de bebouwing aan de Lindanusstraat en de ontwikkelingslocatie nabij het voormalige Jezuïetenklooster.

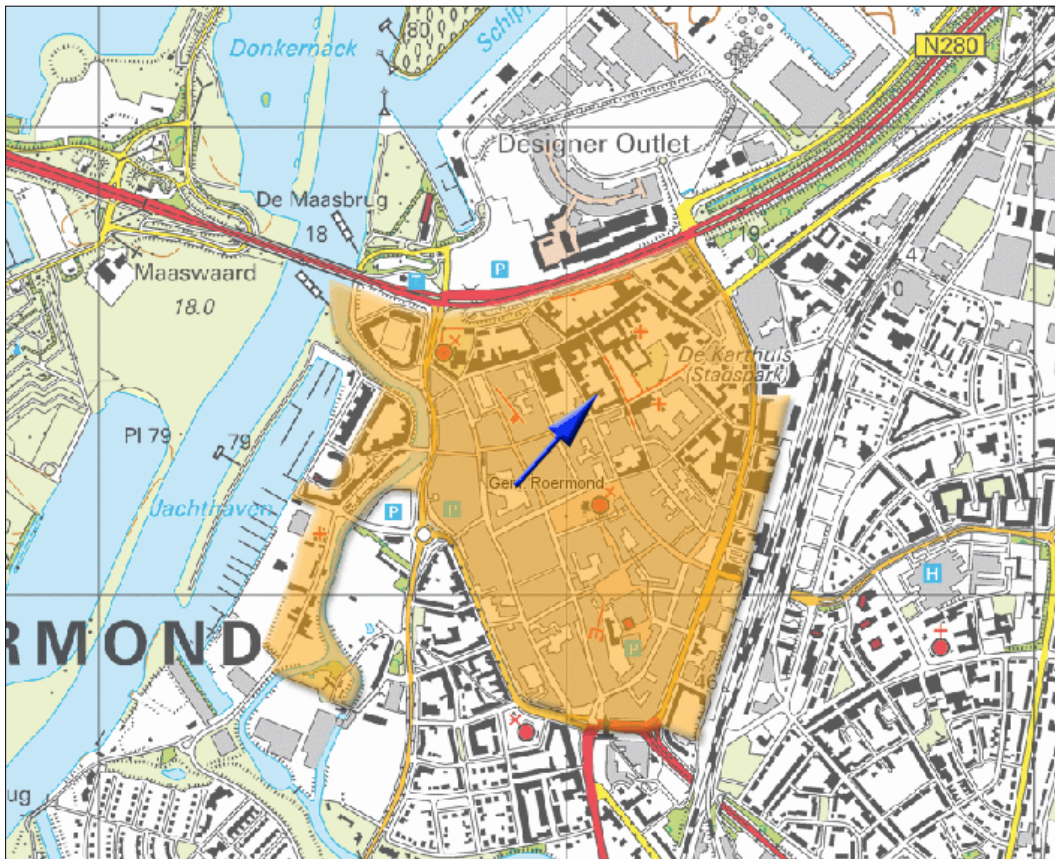
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in het verleden diverse onderzoeken naar de binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

**Bouwhistorisch onderzoek:** Monumentenhuis Limburg, *Bouw- en Cultuurhistorische Verkenning Lindanusstraat 2 Roermond*, 2002.

**Cultuurhistorische analyse en waardestelling:** Buro4 Monument en Ruimte, *Cultuurhistorische analyse met waardestelling plan Sint Joep Roermond*, 2008.

---

<sup>5</sup> 5. Antea Group, *Programma van Eisen, Opgraving - variant archeologische begeleiding Lindanusstraat te Roermond*, projectnummer 417083, 7 juni 2017.



Begrenzing beschermd stadsgezicht Roermond, met locatieaanduiding plangebied.

Het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht van Roermond en is van oudsher een prominente locatie in de binnenstad waar in de loop van de tijd in hoofdzaak belangrijke utiliteitsgebouwen waren gesitueerd. De aantoonbare bewoningsgeschiedenis van deze omgeving gaat terug tot de veertiende eeuw, toen hier de rand van de stad lag en op deze plek aaneengeschakelde, compacte burgerhuizen werden opgericht. Vanaf het einde van de zeventiende eeuw bevond zich op deze plek de rekenkamer (1665-1680) en naderhand de kloosteraanleg van de zusters Karmelietessen (1699-1783). Na een korte periode in particuliere handen te zijn geweest (1810-1854) werd het bouwblok medio negentiende eeuw opnieuw ingericht voor maatschappelijke doeleinden, alwaar in de afgelopen anderhalve eeuw nieuwe utiliteitsgebouwen verschenen en verdwenen. De gevel van het pand Lindanusstraat 2 is van deze ontwikkelingen het enige nog overgebleven onderdeel dat herinnert aan de historische continuïteit van grootschalige utiliteitsbebouwing op deze locatie.

Het pand Lindanusstraat 2 is geregistreerd als rijksmonument. Deze bescherming betreft het exterieur en interieur. De cultuurhistorische waarde heeft in hoofdzaak betrekking op de negentiende-eeuwse voorgevel en de bewaard gebleven laat middeleeuwse kelders.

Aan de overige aanwezige bebouwing in het plangebied kunnen geen bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten worden toegekend.

Het plangebied zal straks gaan fungeren als binnenstedelijk woonmilieu, waarbij de gevel en de kelders van het pand Lindanusstraat 2 behouden zullen blijven. Op het overige terrein wordt nieuwbouw gerealiseerd, waarbij de bestaande opstallen zullen verdwijnen.

Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn enkele Rijksmonumenten gesitueerd, waaronder het woonhuis aan de Lindanusstraat 5, het woonhuis en enkele losse objecten aan de Heilige Geeststraat 24 en de woonhuizen aan de Swalmerstraat 38, 44, 46 en 50. Ook zijn er in de directe omgeving enkele gemeentelijke monumenten gesitueerd

Voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de beschermde- en beeldbepalende elementen in de omgeving. Zo wordt bijvoorbeeld aangesloten op de bestaande rooilijnen als ook het dakenlandschap van de binnenstad van Roermond.

#### *Monumentale boom*

Tot slot dient vermeld te worden dat op het binnenterrein ter plaatse van de Lindanusstraat 2a een monumentale boom aanwezig is. Het betreft hier een Catalpa met een stamomtrek van circa 55 centimeter. Daarnaast is op het binnenterrein aan de zijde van de Heilige Geeststraat een monumentale boom aanwezig in de vorm van een Gleditsia. Voor de Catalpa is in 2010 reeds onderzocht of deze verplant kan worden, maar dit is niet het geval. Voor de Gleditsia wordt vanwege de staat van de boom een onderzoek naar een mogelijke verplaatsing niet van toegevoegde waarde geacht. In het kader van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen zal een afweging moeten worden gemaakt tussen het belang van de bomen en het belang van het plan. Indien het belang van het plan zwaarwegender wordt geacht, zal aan de omgevingsvergunning in ieder geval een herplantplicht worden gekoppeld.

## **3.6 Flora en fauna**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse flora en fauna onderzoeken uitgevoerd, waarvan de onderzoeksresultaten onderstaand kort samengevat zijn. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages.

### **3.6.1. Quickscan flora en fauna**

Door BRO is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een quickscan flora en fauna<sup>6</sup> uitgevoerd. Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt geconcludeerd dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en gezien de aard van de ontwikkeling (herontwikkeling van woongebied), effecten niet op voorhand zijn uitgesloten. In maart 2017 is daarom een berekening in Aerius Calculator uitgevoerd om de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te bepalen. Uit de berekening is gebleken dat het project geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden. Het onderzoek heeft in het kader van soortenbescherming geleid tot de volgende conclusies:

<sup>6</sup> BRO, *Quickscan flora en fauna herontwikkeling Heilige Geeststraat e.o. te Roermond, projectnummer 211x08511, 20-02-2017(actualisatie 16-03-2017)*.

- Binnen het plangebied komt steenmarter en mogelijk eekhoorn voor (beide Wnb-andere soorten). Negatieve effecten voor deze soorten (en andere beschermde grondgebonden zoogdieren) worden op voorhand uitgesloten vanwege het feit dat er geen essentieel foerageergebied verdwijnt, noch vaste rust- of verblijfplaatsen.
- Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten Wnb-hrl). Binnen het plangebied zijn geschikte potentiële vaste verblijfplaatsen voor gebouw bewonende soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig. Het plangebied is tevens geschikt als foerageergebied en mogelijk ook als vliegrouwte voor vleermuizen. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk.
- Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van huismus en gierzwaluw, beide vogelsoorten waarvan de nesten alsook het leefgebied jaarrond beschermd zijn. Met een herontwikkeling van het plangebied is het niet op voorhand uit te sluiten dat negatieve effecten voor deze vogelsoorten optreden. Nader onderzoek naar het voorkomen van deze soorten binnen het plangebied is noodzakelijk.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

### 3.6.2 Aanvullend vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is door BRO in oktober 2016 een aanvullend onderzoek<sup>7</sup> naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat door de ingreep gebouwen gerenoveerd worden en/of verdwijnen en daarmee meerdere vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verdwijnen. Hiervoor zullen in dat geval mitigerende maatregelen genomen moeten worden voorgesteld aan de Provincie Limburg en er dient een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis.

<sup>7</sup> BRO, *Ecologisch onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen Heilige Geeststraat e.o., rapport nummer 211X08511.088262\_2*, 12 maart 2017.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geen aantasting van essentiële vliegroutes en/of essentiële foerageergebieden van vleermuizen verwacht.

Binnen het plangebied zijn tijdens de inventarisaties geen broedende en/of territorium houdende gierzwaluwen of huismussen aangetroffen in de te slopen bebouwing binnen het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de gierzwaluw of huismus. Negatieve effecten voor de gierzwaluw worden dan ook uitgesloten.

In verband met het feit dat er in de muren rondom de binnenplaats twee paarverblijven en een kraamverblijf aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis, wordt geadviseerd om zo snel mogelijk, nog vanaf februari 2017 tijdelijke mitigerende maatregelen te nemen, in verband met het tijdig aanvragen van een ontheffing. Hiervoor dienen acht platte vleermuiskasten (geschikt als paarverblijf), en vier vleermuiskraamkasten in de directe omgeving van het pand (maximaal 100 meter afstand) opgehangen te worden op minimaal 3,5 meter hoogte. De acht platte vleermuiskasten (paarverblijven) dienen voor half februari te hangen en de vier vleermuiskraamkasten dienen voor half mei te hangen, in verband met gewenningsperiodes van de verschillende typen verblijven.

Daarnaast is het van belang dat te zijner tijd, in de toekomstige permanente bebouwing of in de directe omgeving dezelfde hoeveelheid permanente verblijfplaatsen gerealiseerd wordt, ter vervanging van de te verdwijnen kraam- en paarplaatsen, d.w.z. acht permanente paarverblijven en vier kraamverblijven.

Met betrekking tot huismussen wordt het volgende geadviseerd: Indien de boom en enkele struiken rondom tussen Lindanusstraat 2 en 4 binnen het plangebied behouden blijven dan wel in alternatieve beplanting wordt voorzien (dichte haag en/of groenblijvende struiken) zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor huismus.

### **3.7 Landschapswaarden**

Op basis van de kaarten behorende bij het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg, blijkt dat het plangebied zelf niet als een waardevol element is aangeduid. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen natuurlijke of landschappelijke waarden gelegen.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op natuur- en/of landschapswaarden.

### **3.8 Verkeer en infrastructuur**

#### *Verkeer*

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Bethlehemstraat.

### Nota Parkeernormen 2014

Bij het opstellen van bestemmingsplannen worden parkeernormen gehanteerd als norm voor het minimum aantal te realiseren parkeerplaatsen voor een gebouw of functie binnen een plangebied. Voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied dient uit te worden gegaan van de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2014', welke is vastgesteld door de raad van de gemeente Roermond op 20 augustus 2013. Het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het te realiseren woningtype. Het parkeren dient binnen het plangebied zelf gerealiseerd te worden.

In de parkeernota heeft de gemeente Roermond de nieuwe parkeerkcijfers van het CROW, welke worden beschreven in de publicatie 'Parkeerkcijfers – Basis voor parkeernormering', vertaald naar parkeernormen voor de Roermondse situatie. In de tabel worden de parkeerkcijfers voor woningen weergegeven. Voor wat betreft het plangebied dient uit te worden gegaan van de zone 'centrum'.

Type	Eenheid	Centrum
<b>Grondgebonden</b>	vrijstaand	per woning 1,8
	2 onder 1 kap	per woning 1,7
	tussen/hoekwoning	per woning 1,5
<b>Huur</b>	kamerverhuur, niet zelfstandig	per woning 0,3
<b>Aanleunwoning / serviceflat</b>	per woning	1,0
<b>Appartementen</b>	<i>Allen betreffen het vloeroppervlak achter de voordeur<sup>3</sup></i>	
	kleiner dan 50 m2	per woning 0,7
	Van 50 m2 tot 100 m2	per woning 1,3
	van 100 m2 tot 160 m2	per woning 1,5
	groter dan 160m2	per woning 1,6

Tabel parkeernormen gemeente Roermond.

### Parkeervoorzieningen binnen het plangebied

De parkeervoorzieningen voor de te realiseren woningen zullen centraal in het plangebied zelf gerealiseerd worden. Bij de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag zal het aantal parkeerplaatsen getoetst worden aan de gemeentelijke parkeernormen, daarbij rekening houdend met het exacte aantal en type woningen. Omdat in deze fase slechts sprake is van een bestemmingsplan waarin een kader wordt gecreëerd voor de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag, is nog geen exacte parkeerberekening te maken. Wel zal het uiteindelijke aantal parkeerplaatsen moeten voldoen aan de bovengenoemde gemeentelijke parkeernormen. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van de plannen is hiertoe reeds voldoende ruimte voorzien.



## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Roermond, tussen de Heilige Geeststraat, de Bethlehemstraat en de Lindanusstraat. Rondom het plangebied is de woonfunctie de belangrijkste functie.



Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving.

Het plangebied zelf is grotendeels bebouwd met verouderde en (deels) leegstaande kantoorgebouwen en een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening. De gebouwen staan grotendeels leeg en worden ten behoeve van de nieuwbouw gesloopt, dit met uitzondering van het pand aan de Lindanusstraat 2, waardoor de monumentale voorgevel en kelder behouden blijven.

### 4.2 Planaspecten

Het plangebied is kadastraal bekend bij de gemeente Roermond, sectie D, perceel 5625 en 5626. Op deze locatie is de ontwikkeling voorzien van maximaal 36 woningen, deels met tuin. Voor het overgrote deel is sprake van nieuwbouw. Uitsluitend het pand aan de Lindanusstraat 2 blijft behouden.



Centraal binnen het plangebied is voorzien in ruimte voor parkeerplaatsen met bijbehorende groenvoorzieningen.

Ten behoeve van de afhandeling en het aanbieden van afval zullen voor de woningen zonder tuin ondergrondse containers worden aangebracht en worden de woningen met tuin voorzien van duobakken, waarvoor een aanbiedplaats gecreëerd zal worden.

### **Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn**

Het plangebied is momenteel grotendeels bebouwd met kantoren, maar niet meer in gebruik. De voorgenomen ontwikkeling behelst de bouw van maximaal 36 woningen. De huidige bebouwing zal grotendeels gesloopt worden, dit met uitzondering van het pand aan de Lindanusstraat 2 dat behouden blijft.

Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Roermond, op een markante zichtlocatie binnen de grenzen van het beschermd stadsgezicht en met een aantal belangrijke monumentale gebouwen in de directe omgeving zoals het voormalige Kartuizer klooster, het voormalig Bisschoppelijk Paleis en het voormalig Huis van Bewaring (thans het Arresthuis). Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing van nieuwbouwplannen in de omgeving.

Rondom het plangebied is wonen de belangrijkste functie. Tegenover het plangebied in de Bethlehemstraat is enkele jaren geleden een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. De huidige bebouwing binnen het plangebied is oud en in slechte staat. De nieuwbouw zorgt voor een stedenbouwkundige verbetering van de situatie en een kwaliteitsimpuls voor zowel het plangebied als de directe omgeving. De nieuwbouw heeft geen grote stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten omdat in de huidige situatie reeds kantoren en een maatschappelijke voorziening zijn gevestigd in het plangebied.

Qua bebouwing is ervoor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande rooilijnen van de omliggende straten. Ook voor wat betreft kapvormen en nokrichtingen is aansluiting gezocht bij het omliggende gebied. Hiermee is kortom sprake van een zorgvuldige inpassing.

Ruimtelijk gezien past de nieuwbouw kortom goed binnen dit deel van het centrum van Roermond. De voorgenomen ontwikkeling stuit vanuit ruimtelijke oogpunt dan ook niet op bezwaren.

## 5. PLANOPZET

### 5.1 Feitelijke planopzet

Dit bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels en toelichting. Het plangebied wordt geregeld door middel van het toekennen van passende bestemmingen voor de gronden waar de woningen en bijbehorende functies zijn toegestaan.

### 5.2 Juridische planopzet

#### 5.2.1 Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBKN gebruikt d.d. 24-01-2017.

#### 5.2.2 Planregels

Wat betreft de systematiek van de regels is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen kort toegelicht.

##### Wonen

Aan het volledige plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend.

##### *Bestemmingsomschrijving*

De bestemmingsomschrijving geeft aan dat de gronden bestemd zijn voor woningen met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen en erven, alsmede aan huis verbonden beroepen en diverse ondergeschikte voorzieningen als parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

##### *Bouwregels*

De bouwregels geven aan waaraan woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken dienen te voldoen. Zo dient de hoofdbebouwing in het bouwvlak gerealiseerd te worden.

##### *Specifieke gebruiksregels*

Het is niet toegestaan bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woonruimte.

##### *Afwijken van de gebruiksregels*

Middels een afwijking is het, onder voorwaarden, toegestaan een (vrijstaand) bijgebouw of gedeelte van het hoofdbouw te gebruiken als afhankelijke woonruimte.

Tevens is het, onder voorwaarden, middels een afwijking mogelijk een bedrijf, vallende onder de kleine economie, op te richten.

Voor het overige bestaan de regels uit de algemene regels, zoals algemene bouwregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels, procedureregels en overgangsregels.

#### Waarde – Archeologie historische kern

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische kern'. Binnen deze dubbelbestemming zijn voorwaarden opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische resten binnen het plangebied.

#### Waarde – Beschermd stadsgezicht

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht', vanwege het feit dat het plangebied gelegen is binnen een beschermd stadsgesicht. Binnen deze dubbelbestemming zijn voorwaarden opgenomen ter bescherming van het (beschermd) stadsgezicht en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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 indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd, en
- 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 of
- één van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van toepassing is, te weten:
  - het totaal der wettelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000,00; of
  - er geen verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan de orde zijn; of
  - de verhaalbare kosten in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op de nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering mogelijk van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Het gehele project wordt voor rekening en risico van de ontwikkelaar gerealiseerd. Het plan voorziet niet in de aanleg van nieuwe openbare ruimte. De aan te leggen interne ontsluiting wordt geen openbaar gebied en blijft in eigendom en beheer van de toekomstige eigenaren. De verhaalbare kosten beperken zich tot de kosten van het bestemmingsplan, planschade en de aansluiting van het bouwplan op de bestaande openbare ruimte en de nutsvoorzieningen. Voor het plangebied heeft de gemeente voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten, waarin afspraken zijn opgenomen over de hiervoor genoemde verhaalbare kosten.

Omdat in het bestemmingsplan geen percentage woningbouwcategorieën is opgenomen, is het niet mogelijk ten aanzien daarvan regels te stellen in een exploitatieplan. Vanwege de beperkte omvang van het project is het niet noodzakelijk om een tijdvak of fasering te bepalen.

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd en kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### *Inspraak*

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Rekenkamer' heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 13 december 2017 tot en met 23 januari 2018. De bekendmaking is geplaatst in het gemeentebblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl), en in de Staatscourant d.d. 12 december 2017. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de websites [www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen de bovengenoemde termijn zijn 4 inspraakreacties ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van de inspraakreacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien hiervan, wordt verwezen naar het als bijlage bij deze toelichting opgenomen 'verslag inspraak en vooroverleg'.

### *Informatiebijeenkomst*

Op dinsdag 9 januari 2018 van 19.00 – 20.30 uur heeft in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan een inloopavond plaatsgevonden in de Tuinzaal van het Stadhuis te Roermond. Tijdens deze avond hebben belanghebbende kennis kunnen nemen van het plan en zijn ze in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

### *Vooroverleg*

Het voorontwerp bestemmingsplan 'De Rekenkamer' is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, Waterschap Roer en Overmaas, Waterleidingmaatschappij Midden Limburg, Brandweer Limburg Noord en de Nederlandse Gasunie.

Van de Brandweer Limburg Noord is een vooroverlegreactie ontvangen. De overige instanties hebben geen reactie in het kader van het vooroverleg ingediend. Voor meer informatie over de inhoud van de reactie en het gemeentelijk standpunt ten aanzien hiervan wordt verwezen naar het als bijlage bij deze toelichting opgenomen 'verslag inspraak en vooroverleg'.

## 7. PROCEDURE

Wanneer het overleg over het plan met de instanties heeft plaatsgevonden en alle opmerkingen, voor zover noodzakelijk en wenselijk, zijn verwerkt wordt de wettelijke procedure (artikel 3.8 Wro e.v.) gestart. Voor een gedetailleerde beschrijving van de procedure wordt verwezen naar de betreffende artikelen in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

*Wro*

De procedure van ontwerp bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1:  
Berekening hoeveelheid verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie**



<b>Bestaande situatie</b>			
<b>Adres</b>	<b>Dakoppervlak</b>	<b>Terreinverharding</b>	<b>Totaal</b>
Heilige Geeststraat	671 m <sup>2</sup>	1.675 m <sup>2</sup>	2.346 m <sup>2</sup>
Bethlehemstraat	253 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	277 m <sup>2</sup>
Lindanusstraat	923 m <sup>2</sup>	1.020 m <sup>2</sup>	1.943 m <sup>2</sup>
Fietsenberging	94 m <sup>2</sup>	-	94 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>1.941 m<sup>2</sup></b>	<b>2.719 m<sup>2</sup></b>	<b>4.660 m<sup>2</sup></b>

<b>Toekomstige situatie</b>			
<b>Adres</b>	<b>Dakoppervlak</b>	<b>Terreinverharding</b>	<b>Totaal</b>
Heilige Geeststraat	271 m <sup>2</sup>	-	271 m <sup>2</sup>
Bethlehemstraat	563 m <sup>2</sup>	-	563 m <sup>2</sup>
Lindanusstraat	454 m <sup>2</sup>	-	454 m <sup>2</sup>
Hoek Lindanusstr/ Heilige Geeststraat	452 m <sup>2</sup>	-	452 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	-	677 m <sup>2</sup>	677 m <sup>2</sup>
Overige verharding	-	1.170 m <sup>2</sup>	1.170 m <sup>2</sup>
Tuinen (50% verhard op totaal 1.057 m <sup>2</sup> )	-	529 m <sup>2</sup>	529 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>1.740 m<sup>2</sup></b>	<b>2.376 m<sup>2</sup></b>	<b>4.116 m<sup>2</sup></b>

<b>Berekening verschil</b>			
	<b>Dakoppervlak</b>	<b>Terreinverharding</b>	<b>Totaal</b>
Bestaande situatie	1.941 m <sup>2</sup>	2.719 m <sup>2</sup>	4.660 m <sup>2</sup>
Toekomstige situatie	1.740 m <sup>2</sup>	2.376 m <sup>2</sup>	4.116 m <sup>2</sup>
<b>Vershil</b>	<b>201 m<sup>2</sup></b>	<b>343 m<sup>2</sup></b>	<b>544 m<sup>2</sup></b>
<b>Totale afname van de hoeveelheid verhard oppervlak bedraagt kortom circa 544 m<sup>2</sup></b>			

**Bijlage 2**  
**Verslag inspraak en vooroverleg**

# **Verslag inspraak en vooroverleg**

## Voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer'

- Inspraakreacties
- Vooroverleg artikel 3.1.1. Bro

maart 2018

Afdeling Plannen & Projecten  
Sector Ruimte  
Gemeente Roermond

### **Reacties vooroverleg**

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer' is in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Provincie Limburg, Rijkswaterstaat, Waterschap Roer en Overmaas, Waterleidingmaatschappij Midden Limburg, Brandweer Limburg Noord en de Nederlandse Gasunie.

Van de Veiligheidsregio Limburg Noord is een vooroverlegreactie ontvangen. De overige instanties hebben geen reactie in het kader van het vooroverleg ingediend.

## 1. Veiligheidsregio Limburg Noord, Postbus 11, 5900 AA Venlo, d.d. 18 januari 2018.

De Veiligheidsregio Limburg Noord adviseert de volgende beheermaatregelen af te wegen bij de verantwoording van het groepsrisico:

- Breng een bluswatervoorziening van minimaal 30 m<sup>3</sup>/uur aan ter hoogte van de toegangsweg naar het plangebied aan de Bethlehemstraat (bij de plaatsbepaling wordt de Veiligheidsregio graag betrokken);
- Beschouw bij dit besluit of bij een toekomstige revitalisering van de N280 de bluswatervoorzieningen langs deze weg. Hier zijn namelijk onvoldoende bluswatervoorzieningen aanwezig voor een adequate bestrijding van incidenten met gevaarlijke stoffen;
- Voer de mechanische ventilatie centraal afsluitbaar uit zodat deze per gebouw of woning kan worden aangestuurd op een gemakkelijk te bereiken plaats voor gebruikers. De ventilatietoevoervoorzieningen dienen zoveel mogelijk van de risicobronnen (spoor, N280 en Maas) af te zijn geprojecteerd;
- Zorg voor voldoende bescherming vanuit de woningen zodat personen kunnen schuilen binnen de woningen;
- Zorg dat de gebruikers van het plangebied op de hoogte zijn van de omgevingsrisico's die op hen van toepassing zijn en ze daarnaar kunnen handelen.

### *Standpunt Gemeente Roermond*

In het kader van de verantwoording van het groepsrisico is een afweging gemaakt. Daarbij is ook een overweging gemaakt ten aanzien van het advies van de Veiligheidsregio. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het verantwoordingsdocument externe veiligheid bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie de Rekenkamer' gemeente Roermond dat als bijlage 1 is toegevoegd. De conclusie is dat door de ontwikkeling van de 'De Rekenkamer' het groepsrisico binnen de invloedsgebieden van de N280 en de spoorlijnen Roermond – Venlo en Roermond - Weert verandert. Het restrisico wordt in dit geval onder déze omstandigheden en door het treffen van onderstaande maatregelen aanvaardbaar geacht.

Te treffen maatregelen:

1. het in de woningen aanwezige mechanische ventilatiesysteem voorzien van de mogelijkheid om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen;
2. de bewoners van de woningen informeren over de mogelijke risico's van toxische gas-sen/dampen;
3. de bewoners van de woningen krijgen informatie over hoe te handelen bij een calamiteit bij een van de risicobronnen;
4. aanleggen van een bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 30 m<sup>3</sup>/uur bij de toegangsweg naar het plangebied aan de Bethlehemstraat;
5. de luchttoevoeropeningen zoveel mogelijk van de risicobronnen af richten;
6. bij een calamiteit bij de risicobronnen personen in de nabijheid informeren via een NL-Alert of door het in werking stellen van de sirenes.

De maatregelen 1, 4 en 5 worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Overige maatregelen hebben betrekking op communicatie en voorlichting en zijn niet ruimtelijk van aard. Deze maatregelen worden in overleg met de ontwikkelaar opgepakt.

Deze vooroverleg reactie leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer'.

## **Reacties inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer' heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 13 december 2017 tot en met 23 januari 2018. De bekendmaking is geplaatst in het gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl), en in de Staatscourant d.d. 12 december 2017. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website [www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Een ieder is de mogelijkheid geboden een schriftelijke reactie in te dienen bij de gemeente Roermond. Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. G.H.J.J. Roumen, Heilige Geeststraat 26, 6041 GB Roermond;
2. J.W.J. Heuvelmans, Bethlehemstraat 47, 6041 EB Roermond;
3. Stichting gehandicaptenplatform Roermond, De Eerensstraat 34, 6045 HB Roermond;
4. Harrie Smits, Heilige Geeststraat 16, 6041 GB Roermond.

De tijdig ingediende reacties zijn kort samengevat en hieronder van een reactie voorzien.

1. **G.H.J.J. Roumen, Heilige Geeststraat 26, 6041 GB Roermond, ingekomen 23 januari 2018;**
  - a. Quartier Damianus is uiterst smal. Twee rollators, een scootmobiel en een rollator, een kinderwagen en een scootmobiel kunnen elkaar niet passeren met alle gevaarlijke gevolgen van dien;
  - b. Indien een fiets geparkeerd staat tegen het voormalig Bisschoppelijk Paleis is het trottoir voor scootmobielen onbegaanbaar. Een fiets aan weerszijden van de hellingbaan, dan is de hellingbaan totaal ontoegankelijk. Het trottoir van Dionysiusstraat richting Hellingbaan is gezien de verminderde breedte, met name in geval van gladheid of met een wiel op de stoep parkerende auto's nauwelijks te gebruiken;
  - c. Indien de gemeente Roermond werkelijk wil dat oudere bewoners van Quartier Damianus langer zelfstandig thuis wonen, dan kan de gemeente niet de werkelijkheid negeren, dan zal de gemeente rekening moeten houden met de door hen geuite wensen:
    - Een op/afrit middels verlaagde trottoirband ter hoogte van de hellingbaan van Quartier Damianus;
    - Parkeren in dit gedeelte van de Heilige Geeststraat verplaatsen naar de MOV, Heggestraete zijde waardoor minimaal 1 extra betaal parkeerplaats ontstaat;

- Een op-/afrit aan de overzijde van de hellingbaan door verlaging van trottoir en trottoirband, aan de 'Rekenkamer-zijde', dusdanig voorzien van verkeersbord, dat foutparkeren daadwerkelijk beboet kan worden;
  - De vuilstortkoker 'Rekenkamer' is veel verder te bereiken voor de veelal beperkt mobiele bewoners van Quartier Damianus. De toegankelijkheid van de stortkokerruimte dient in deze de hoogste prioriteit te hebben;
- d. Reclamanten willen op de kortst mogelijke termijn op de hoogte gesteld worden hoe de procedure rond dit bestemmingsplan een vervolg krijgt.
- e. Reclamanten willen het op 9 januari 2018 getoonde beeldmateriaal ter beschikking gesteld krijgen teneinde gelijkwaardige discussiepartner van de Gemeente Roermond te kunnen zijn.

*Standpunt gemeente:*

- a. Deze inspraakreactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan dat voorligt maar ziet op Quartier Damianus. Wij zullen dan ook geen inhoudelijk standpunt innemen ten aanzien van deze inspraakreactie.
- b. Zie het standpunt onder a.;
- c. De inspraakreacties onder bullet 1 t/m 3 hebben geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan en wij zullen hier geen inhoudelijk standpunt over innemen. De locatie waar de ondergrondse vuilcontainer is ingetekend is de enige plek waar dit mogelijk is.
- d. Zodra het college van B&W een besluit heeft genomen ten aanzien van de 'nota inspraak en vooroverleg' en het ontwerpbestemmingsplan 'De Rekenkamer', zullen reclamanten schriftelijk worden geïnformeerd over het besluit en over het verdere verloop van de procedure;
- e. Wat betreft het beeldmateriaal wordt verwezen naar de website van de projectontwikkelaar [www.debunte.nl](http://www.debunte.nl). Via de knop 'direct naar project: Roermond De Rekenkamer' kan het beeldmateriaal worden ingezien.

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer'.

**2. J.W.J. Heuvelmans, Bethlehemstraat 47, 6041 EB Roermond, ingekomen 17 januari 2018.**

- a. Het huidige trottoir langs de Heilige Geeststraat is erg smal, dit zou breder gemaakt kunnen worden. Ook het trottoir op de hoek Bethlehemstraat – Heilige Geeststraat is erg krap en smaller dan het stuk trottoir verderop. Bovendien staat er een erg onhandig geplaatst verkeersbord. Reclamant verzoekt om meer ruimte te creëren;
- b. Wellicht kunnen licht kleurige materialen worden gebruikt om de straat optisch meer verlicht te laten lijken;
- c. De huidige sculptuur die op het terrein staat kan wellicht ergens in de wijk geplaatst worden;
- d. De verkeersdruk op de Bethlehemstraat zal naar verwachting nogal toenemen mede omdat het douane kantoor ook verbouwd wordt tot ca 50 wooneenheden. Omdat er voor de aanpalende percelen slecht zicht is om op de weg te komen kunnen bijvoorbeeld ter hoogte van de in/uitrit van de diverse percelen wegdrempels gerealiseerd worden waardoor het verkeer

wordt afgeremd en er vanuit de diverse aanliggende percelen veiliger de weg op kan worden gereden.

*Standpunt gemeente:*

- i. Deze inspraakreactie ziet niet op het voorliggende bestemmingsplan maar ziet op de openbare ruimte. In het kader van deze procedure zullen wij hier dan ook geen inhoudelijk standpunt over innemen;
- ii. Deze inspraakreactie ziet niet op het voorliggende bestemmingsplan. Wij zullen hier in het kader van deze procedure dan ook geen inhoudelijk standpunt over innemen;
- iii. Het sculptuur dat op het binnenterrein aanwezig is, is eigendom van de ontwikkelaar. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen wat met de sculptuur gebeurt;
- iv. Ook deze inspraakreactie ziet niet op het voorliggende bestemmingsplan maar op de inrichting van het openbaar gebied. Ook ten aanzien van deze inspraakreactie zullen we geen inhoudelijk standpunt innemen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer'.

**3. Stichting gehandicaptenplatform Roermond, De Eerensstraat 34, 6045 HB Roermond, ingekomen 19 januari 2018;**

- a. Er is op geen enkele wijze een onderdeel opgenomen over de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de locatie c.q. het plangebied. Een omgevingsscan waarin de belemmeringen voor mindervalide stedelingen in en rond het plangebied in beeld zijn gebracht ontbreekt;
- b. In bestemmingsplanprocedures dient standaard een clausule over bereikbaarheid en toegankelijkheid opgenomen te worden. Een toetsing aan het VN-verdrag voor de rechten van de mens met een belemmering is essentieel;
- c. Reclamanten gaan ervan uit dat de bouwplannen voor onderhavige locatie te zijner tijd aan hun ter toetsing worden voorgelegd.
- d. Reclamanten gaan ervan uit dat bouwplannen die in de toekomst worden ontwikkeld of waarvoor bestemmingsplanprocedures worden doorlopen aan hun ter toetsing worden voorgelegd.

*Standpunt gemeente:*

- a. Er is inderdaad geen omgevingsscan gemaakt waarin de belemmeringen voor minder valide stedelingen in en rond het plangebied in beeld zijn gebracht. Dit is ook niet verplicht. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen de bouwtekeningen getoetst worden aan het bouwbesluit. Het bouwbesluit voorziet ook in regelgeving ten aanzien van toegankelijkheid en bereikbaarheid.
- b. Zoals bij het standpunt van de gemeente onder a. reeds is gemeld worden alle plannen getoetst aan het bouwbesluit. In het besluit zijn ook regels/eisen gesteld ten aanzien van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van gebouwen;
- c. Het is aan de initiatiefnemer om te besluiten de tekeningen te zijner tijd aan de Stichting Gehandicapten Platform ter beoordeling voor te leggen. Hier heeft de gemeente geen rol in;

- d. Zoals bij het standpunt onder 3. reeds is vermeld is het aan initiatiefnemer om plannen aan de Stichting Gehandicapten Platform voor advies voor te leggen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer'.

#### **4. Harrie Smits, Heilige Geeststraat 16, 6041 GB Roermond, ingekomen**

- a. Het huidige groen aan de Heilige Geeststraat is compleet weggevaagd. Met name de zeer langzaam groeiende oude boom is weggetekend. De drie bomen op het binnenterrein zijn bepaald geen compensatie voor de huidige groenvoorziening te noemen. Bovendien zullen ze onzichtbaar zijn voor de huidige bewoners en bezoekers van de stad.
- b. Het aanpassen van de bebouwing door deze gedeeltelijk naar achteren te plaatsen of een paar woningen weg te laten zou een oplossing zijn waar wij en generaties na ons waardering voor zullen hebben. Ook het kunstwerk zou dan behouden kunnen blijven.

##### *Standpunt gemeente:*

- a. Indien er bomen moeten worden gekapt dan moet getoetst worden aan de Algemene plaatselijke verordening en indien nodig dient hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen van bomen te worden aangevraagd. Indien de vergunning wordt verleend dan zal dat onder de voorwaarde zijn dat er een herplantplicht is. Voor een omgevingsvergunning voor het kappen zal een separate procedure worden doorlopen waartegen de gebruikelijke rechtsbeschermingsmogelijkheden openstaan;
- b. Het aanpassen van de bebouwing (bijvoorbeeld door deze gedeeltelijk naar achteren te plaatsen) vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Zoals onder punt 1 reeds gezegd mogen bomen niet zonder meer worden gekapt en dient hiervoor getoetst te worden aan de Algemene plaatselijke verordening.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer'.



**Bijlage 3**  
**Verantwoordingsrapportage**

# Verantwoordingdocument externe veiligheid bestemmingsplan “Woningbouwlocatie De Rekenkamer” gemeente Roermond

## 1. Inleiding

Op de locatie “De Rekenkamer” omgeven door de Heilige Geeststraat, Bethlehemstraat en Lindanusstraat in Roermond, verder aangeduid met plangebied, wil men maximaal 36 woningen bouwen.

Hieronder ziet u in rode omlijning het plangebied.



Het plan past niet binnen het bestaande bestemmingsplan. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Door de bouw van de woningen verandert het groepsrisico in de omgeving van de N280, de spoorlijnen Roermond-Weert en Roermond-Venlo en de rivier de Maas. Hierdoor moet de gemeenteraad van Roermond aangeven dat het verantwoord is om medewerking te verlenen aan het plan. In deze notitie leest u of medewerking verantwoord is en welke maatregelen nodig zijn.

## 2. Regelgeving

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Bevt vindt u dat het bevoegd gezag (college of gemeenteraad) een verantwoording aflegt over een toename van het groepsrisico binnen het invloedgebied. Dit is het gebied waarbinnen 1% van de aanwezige personen kan overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het bestuur van de Veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN) krijgt de gelegenheid om advies uit te brengen over de verandering van het groepsrisico. In het advies geeft de VRLN de mogelijkheden aan om de omvang van een ramp of zwaar ongeval te bestrijden of te beperken. Ook schenkt de VRLN aandacht aan de zelfredzaamheid van personen.

In de Visie externe veiligheid Roermond, vastgesteld op 10 juni 2010 door de gemeenteraad, staan handreikingen voor het invullen van de verantwoordingsplicht.

### **3. Ligging plangebied**

Het plangebied ligt op circa:

- 210 meter van de N280;
- 370 meter van de spoorlijn Roermond-Weert;
- 400 meter de spoorlijn Roermond-Venlo;
- 600 meter van de Maas.

Over de N280, de spoorlijnen Roermond-Weert en Roermond-Venlo en de Maas vervoert men gevaarlijke stoffen. De invloedgebieden van de N280, de spoorlijnen Roermond-Weert en Roermond-Venlo en de rivier de Maas overlappen het plangebied.

### **4. Omvang groepsrisico**

Een groepsrisicoberekening is niet uitgevoerd. Door de (grote) afstand tussen het plangebied en de risicobronnen verandert het groepsrisico slechts weinig. De oriëntatiewaarde wordt niet benaderd of overschreden. Verantwoording van het groepsrisico is nodig.

### **5. Advies Veiligheidsregio Limburg Noord**

#### *5.1 Advies*

Op 14 december 2017 is aan het bestuur van de VRLN gevraagd om advies uit te brengen.

In de brief van 18 januari 2018 brengt het bestuur van de VRLN advies uit. Hierin staat dat het plangebied binnen de invloedgebieden van de spoorlijnen Roermond-Weert en Roermond-Venlo, de N280 en de Maas ligt. In het advies staan verder de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. De brief van de VRLN is als bijlage toegevoegd aan deze notitie.

De VRLN adviseert de volgende maatregelen:

- een bluswatervoorziening aanleggen van minimaal 30 m<sup>3</sup>/uur bij de toegangsweg naar het plangebied aan de Bethlehemstraat;
- onderzoek bij dit ruimtelijk besluit of bij de toekomstige aanpassing van de N280 de bluswatervoorzieningen langs deze weg. Er zijn te weinig bluswatervoorzieningen aanwezig voor een adequate bestrijding van incidenten met gevaarlijke stoffen;
- voorzie de mechanische ventilatie van de woningen van een noodstop om de ventilatie af te schakelen bij een calamiteit met toxische stoffen op de N280 en/of de spoorlijnen Roermond-Weert en Roermond-Venlo en/of de Maas;

- richt de ventilatietoeveropeningen zoveel mogelijk van de risicobronnen af;
- zorg voor voldoende bescherming vanuit de woningen zodat personen kunnen schuilen binnen de woningen;
- zorg dat de gebruikers van het plangebied op de hoogte zijn van de omgevingsrisico's die op hen van toepassing zijn en laat hen weten hoe ze kunnen handelen.

## **6. Verantwoording**

Bij het opstellen van deze verantwoording zijn de handreikingen uit de Visie externe veiligheid Roermond (verder kortweg Visie) gebruikt.

### *6.1 Overwegingen*

Onderstaande overwegingen zijn gemaakt naar aanleiding van het advies van de VRLN.

### *6.2 De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

Op deze afstand van de risicobronnen speelt het bestrijdingsvraagstuk minder. De bestrijding vindt plaats bij de bron op enige afstand van het plangebied.

In de loop van 2018 brengen we eventuele knelpunten bij de bluswatervoorzieningen in de gehele gemeente in kaart. Hierbij schenken we ook aandacht aan de geadviseerde bluswatervoorzieningen. Daarna bepaalt het college samen met de gemeenteraad welke knelpunten als eerste aangepakt worden. Om deze reden worden er nu geen bluswatervoorzieningen aangelegd naast de N280 en de spoorlijnen Roermond-Weert en Roermond-Venlo. Ook kan van de ontwikkelaar van het plangebied niet verlangd worden dat deze de bluswatervoorzieningen aanlegt.

Bij de toegangsweg naar het plangebied aan de Bethlehemstraat laten we in overleg met de VRLN een bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 30 m<sup>3</sup>/uur aanleggen.

### *6.3 Maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid*

Het plangebied ondervindt de gevolgen van een toxische gaswolk. De beste maatregel bij een toxische gaswolk is "schuilen" in een woning.

De gevolgen van een toxische gaswolk treden op bij "optimale" weersomstandigheden die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Nieuwe woningen zijn steeds beter geïsoleerd. Daardoor vindt er een goede bescherming plaats tegen het binnendringen van het toxische gas. Het in de woningen aanwezige mechanische ventilatiesysteem wordt voorzien van de mogelijkheid om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

De luchttoeveropeningen zijn zoveel mogelijk van de risicobronnen af gericht.

Indien er een calamiteit bij een van de risicobronnen plaatsvindt dan is het belangrijk dat personen in de omgeving tijdig een waarschuwing krijgen. Dit gebeurt door het in werking stellen van sirenes (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) of via NL-Alert.

#### 6.4 *Communicatie bewoners*

De ontwikkelaar van het bestemmingsplan informeert de bewoners over de omgevingsrisico's. Verder krijgen de bewoners informatie over hoe te handelen bij een calamiteit op de N280, de spoorlijnen Roermond-Weert en Roermond-Venlo en de Maas waarbij toxische gassen en/of dampen vrijkomen.

### 7. **Conclusies**

Door de ontwikkeling van de "De Rekenkamer" verandert het groepsrisico binnen de invloedgebieden van de N280 en de spoorlijnen Roermond-Eindhoven en Roermond-Venlo.

Ongeacht de inzet van de initiatiefnemer, gemeente en hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken is er sprake van een restrisico. Immers de kans op een ongeval, hoe klein ook, blijft altijd aanwezig.

Het restrisico is in dit geval onder déze omstandigheden en door het treffen van onderstaande maatregelen aanvaardbaar.

Te treffen maatregelen:

- het in de woningen aanwezige mechanische ventilatiesysteem voorzien van de mogelijkheid om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen;
- de bewoners van de woningen informeren over de mogelijke risico's van toxische gas-sen/dampen;
- de bewoners van de woningen krijgen informatie over hoe te handelen bij een calamiteit bij een van de risicobronnen;
- aanleggen van een bluswatervoorziening met een capaciteit van minimaal 30 m<sup>3</sup>/uur bij de toegangsweg naar het plangebied aan de Bethlehemstraat;
- de luchttoevoeropeningen zoveel mogelijk van de risicobronnen af richten;
- bij een calamiteit bij de risicobronnen personen in de nabijheid informeren via een NL-Alert of door het in werking stellen van de sirenes.

Roermond, 1 maart 2018/TJ

**Bijlage 4**  
**Nota van zienswijze en wijziging**

# Nota van zienswijze en wijziging

## Bestemmingsplan Woningbouwlocatie De Rekenkamer

20 september 2018  
Afdeling Plannen en Projecten  
Gemeente Roermond

## **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwlocatie De Rekenkamer' heeft van 25 april tot en met 5 juni 2018 ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 24 april 2018 in het Gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en op [www.roermond.nl](http://www.roermond.nl) en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door NV Waterleiding Maatschappij Limburg, Limburglaan 25 te Maastricht, gedateerd 8 mei 2018, ontvangen op 14 mei 2018.

De zienswijze kan als volgt worden samengevat.

Het plangebied ligt binnen de Boringvrije zone Roerdalslenk III. De benaming in paragraaf 3.3. Waterhuishouding, is niet juist. Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding Boringvrije zone Roerdalslenk. In de regels ontbreekt de verwijzing naar de Provinciale Omgevingsverordening en de daaruit voortkomende beperkingen.

Gevraagd wordt:

- a. De toelichting aan te passen door naar de Boringvrije zone Roerdalslenk en de daaruit voortkomende beperkingen uit de Omgevingsverordening Limburg te verwijzen;
- b. De boringvrije zone als gebiedsaanduiding op de verbeelding op te nemen;
- c. In de regels te verwijzen naar de Omgevingsverordening Limburg en de daaruit voortkomende beperkingen.

### *Standpunt Gemeente*

De (juridische) bescherming van de Boringvrije zone Roerdalslenk wordt geregeld via de Omgevingsverordening Limburg. Het is dan niet toegestaan om dezelfde regeling ook in de regels van het bestemmingsplan op te nemen uitsluitend als een soort signaleringsfunctie. In de toelichting bij het plan wordt een verwijzing opgenomen naar de Boringvrije zone Roerdalslenk en een verwijzing naar de Provinciale Omgevingsverordening, zodat mensen hierop worden geattendeerd.

Als gevolg van deze zienswijze moet het wijzigingsplan gewijzigd worden vastgesteld

### **Wijziging:**

In paragraaf 3.3 van de toelichting is een verwijzing opgenomen naar de Boringvrije zone Roerdalslenk en de Omgevingsverordening Limburg.

### **Ambtshalve wijziging:**

In de toelichting is in het overzicht met onderzoeken het laatste Programma van Eisen d.d. 7 juni 2017 over de archeologische begeleiding toegevoegd.

Roermond, 20 september 2018



