Aveco de Bondt
onderzoekt ontwerpt adviseert

Ruimtelijke motivering herontwikkeling Donderberg

datum 1 mei 2026
projectnummer 251268

Rapport

Aveco de Bondt BV
Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten
T +31 88 004 82 12
info@avecodebondt.nl
avecodebondt.nl

Ruimtelijke motivering herontwikkeling Donderberg

project	Herontwikkeling Donderberg te Roermond
projectnummer	251268
projectleider	Wouter Reilink
opdrachtgever	Janssen de Jong Bouw Zuid bv
adres	Postbus 30 5690 AA SON EN BREUGEL
contactpersoon	V. Leijser
auteur	Judith Paus
paraaf	
gecontroleerd	Jelle Snepvangers

datum	1 mei 2026
referentie	251268_AdB_RAP_0001_v2.0

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Het omgevingsplan	2
1.4	Strijdigheden	3
1.5	Leeswijzer	4
2	**Beschrijving bestaande en beoogde situatie**	**5**
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie	6
3	**Beleidskader**	**8**
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2	NOVEX	8
3.2.3	Instructieregels Rijk (amvB's)	9
3.2.4	Rijksbeleid water	10
3.2.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 (POVI)	11
3.3.2	Omgevingsverordening provincie Limburg 2021	13
3.4	Regionaal beleid	14
3.4.1	Woondeal Limburg	14
3.5	Gemeentelijk beleid	14
3.5.1	Omgevingsvisie Roermond	14
3.5.2	Toekomstvisie Roermond 2030	15
3.5.3	Groenvisie Roermond	16
4	**Aspecten fysieke leefomgeving**	**17**
4.1	Inleiding	17
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3	Bodem	17
4.4	Geluid	18
4.5	Omgevingsveiligheid	19
4.6	Activiteiten en milieuzonering	20
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Ecologie	23
4.9	Stikstof	27
4.10	Water	27
4.10.1	Waterbeleid	27
4.10.2	Beoordeling beoogde situatie	29
4.11	Parkeren en verkeer	29
4.12	Mer-beoordeling	32
4.13	Duurzaamheid	32
4.14	Gezondheid	33

5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid 35
5.1 Economische uitvoerbaarheid 35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35

6 Conclusie 36

Bijlagen

Bijlage 1 Memo kwaliteitsatlas in relatie tot initiatief
Bijlage 2 Archeologisch onderzoek
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek
Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord
Bijlage 6 Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 7 Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage 8 Uitvoeringsplan met ecologisch werkprotocol
Bijlage 9 Weging van het waterbelang
Bijlage 10 Project-mer-beoordeling
Bijlage 11 Rapportage omgevingsdialoog
Bijlage 12 Voortoets stikstof

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wonen Zuid is samen met Janssen de Jong Bouw Zuid een overeenkomst aangegaan om een locatie te Roermond, gelegen in de wijk Donderberg in Roermond, te herontwikkelen. Momenteel wordt deze locatie gekenmerkt door naoorlogse bebouwing uit de zestiger jaren. Het uitgangspunt van het project is daarom sloop van de oude bebouwing, en realisatie van 72 nieuwe woningen.

Het beoogde plan is in strijd met het geldende omgevingsplan van de gemeente Roermond. Daarom wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit ‘afwijken van regels in het omgevingsplan’. Het betreft een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Bij de aanvraag voor deze omgevingsvergunning dient een ruimtelijke motivering te worden gevoegd. In deze ruimtelijke motivering dient aangetoond te worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat voldaan kan worden aan beleid en wet- en regelgeving. Dit document betreft de ruimtelijke motivering.

1.2 Besluitgebied

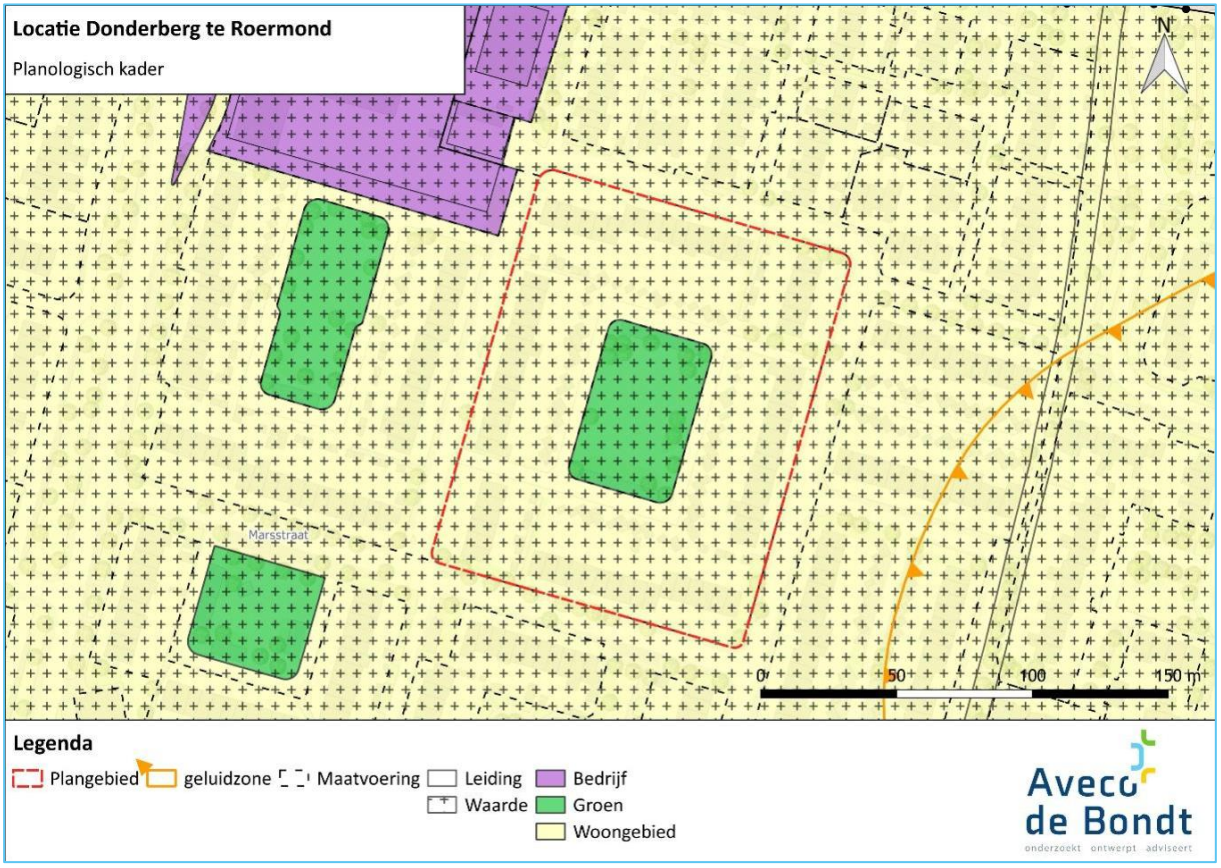
Het besluitgebied is gelegen in Roermond, in de wijk Donderberg. De wijk Donderberg bestaat uit 4 buurten waaronder de Kastelenbuurt, de Sterrenberg, de Vliegeniersbuurt en de Componistenbuurt. De beoogde locatie is gelegen in de buurt Sterrenberg. De locatie is weergegeven in figuur 1. De locatie wordt omsloten door de Neptunusstraat, Plutolaan en Marsstraat. Kadastraal gezien bestaat het besluitgebied uit de volgende percelen: Kadastrale gemeente Roermond, sectie F, nummers 4619 t/m t/m 4627.



Figuur 1: Topografische weergave besluitgebied.

1.3 Het omgevingsplan

In het omgevingsplan van de gemeente Roermond zijn regels opgenomen over welke functies en activiteiten waar mogen plaatsvinden. Op dit moment betreffen deze regels vooral nog bestemmingsplannen en de zogenaamde bruidsschat. Het besluitgebied valt volgens het omgevingsplan onder het bestemmingsplan Donderberg Hoogvonderen, dat onherroepelijk is vastgesteld op 28 september 2017. Het besluitgebied en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Planologisch kader conform bestemmingsplan Donderberg Hoogvonderen.

Op grond van dit vigerend bestemmingsplan kent het besluitgebied de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming Woongebied;
- Enkelbestemming Groen;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

Het grootste deel van het besluitgebied valt onder de enkelbestemming Woongebied. Hier is het gebruik zoals in het beoogde plan toegestaan. Echter gelden er diverse bouwregels uit het omgevingsplan waaraan voldaan moet worden:

- De maximale goothoogte en bouwhoogte bedraagt 6 meter. Hiervan kan worden afgeweken met maximaal 15%, waarmee de maximale bouwhoogte na omgevingsvergunning 6,9 meter is;
- Bij een (kavel)oppervlak tot 200 m2 bedraagt het maximale bebouwingspercentage 70%.;

Bij eindwoningen bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrensen ten minste 2,5 meter aan één zijde.

1.4 Strijdigheden

Het beoogde plan past niet binnen de geldende gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan en in het bijzonder die van bestemmingsplan ‘Donderberg Hoogvonderen’. Ter plaatse van het besluitgebied geldt gedeeltelijk de bestemming ‘Groen’ (artikel 7 uit het bestemmingsplan). Daarin zijn geen gebruiksmogelijkheden aangewezen voor woningbouw en vormt daarmee een strijdigheid met het beoogde planvoornemen aangezien het voornemen is om binnen de groenbestemming wonen te realiseren.

Daarnaast wordt op het zuidelijke gedeelte van het besluitgebied de toegestane bouwhoogte van 6 meter overschreden. Hier is een appartementencomplex voorzien van vier bouwlagen aan de achterzijde en 3

bouwlagen aan de voorzijde (dichter bij straat). De bouwhoogte bij vier bouwlagen bedraagt circa 13 meter en bij 3 bouwlagen bedraagt deze 10 meter. Ook de beoogde grondgebonden woningen aan de Neptunuslaan en aan de Plutolaan overschrijden de maximaal toegestane bouwhoogte. Voor deze woningen wordt uitgegaan van een bouwhoogte van circa 7 meter. Dit is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Weergave bouwhoogte

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en beoogde situatie. De relevante beleidskaders van alle betrokken beleidsniveaus worden beschreven in hoofdstuk 3. De beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties komt aan bod in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt dieper ingegaan op de achtergronden van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 is tot slot een conclusie uitgewerkt.

2 Beschrijving bestaande en beoogde situatie

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie ter plekke van het besluitgebied kan omschreven worden als een rationele blokverkaveling uit de jaren 60. Er bevinden zich op dit moment 72 sociale huurwoningen verdeeld langs de straten Neptunusstraat, Plutolaan en Marsstraat. Te midden van het besluitgebied bevindt zich een duidelijke groenstructuur en speelveld waaromheen de eengezinswoningen en garageboxen zijn gevestigd.

Voor wat betreft de buurt Sterrenberg kan worden aangegeven dat deze buurt van origine is ontworpen met het oog op een goede auto-ontsluiting. Nadien zijn er verkeersremmende maatregelen getroffen en zijn er steeds meer voorzieningen aangelegd voor het parkeren van auto's. Verder is er in de wijk veel (versnipperd) groen aanwezig en speelt het sociale leven zich veelal af aan de voorkant van de woningen.



Figuur 4: Besluitgebied luchtfoto.

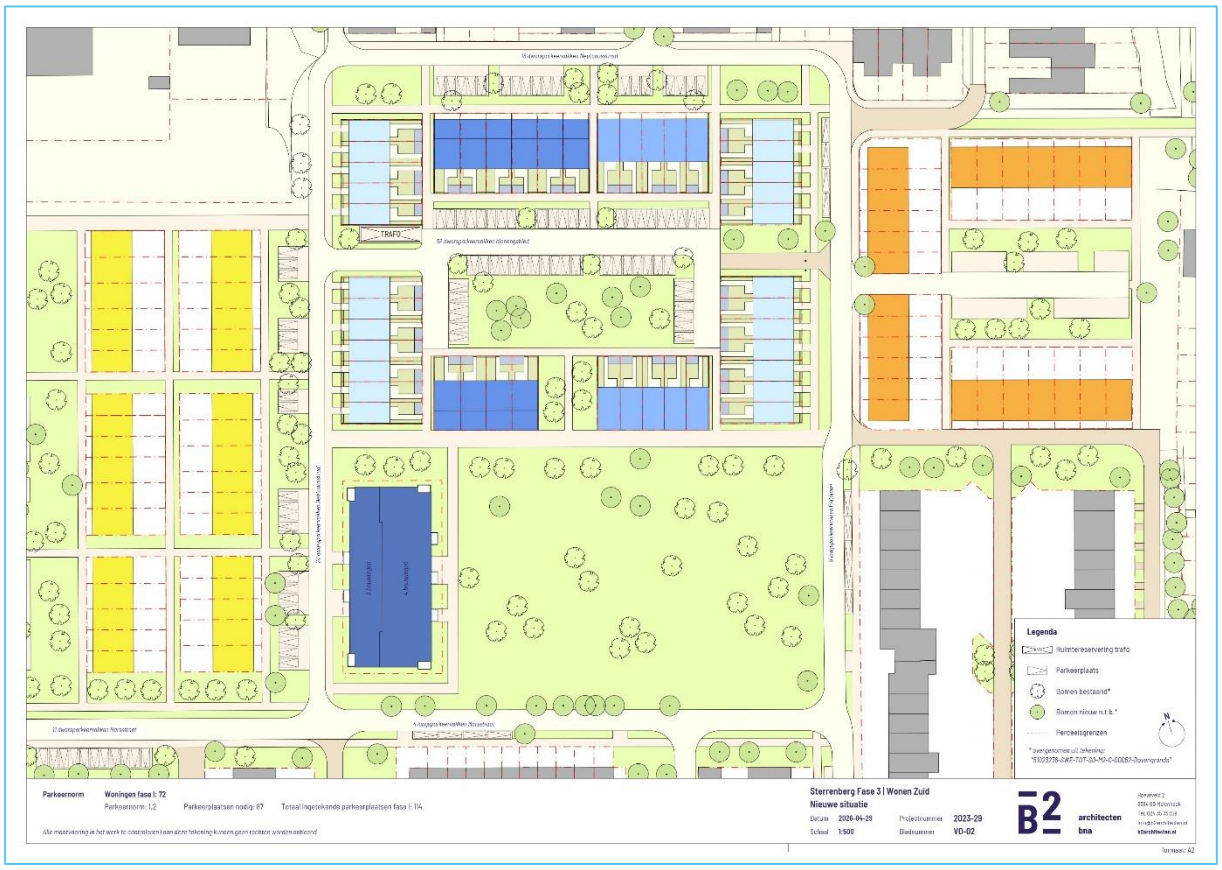


Figuur 5: Locatiebeelden. Links westelijk aanzicht Neptunusstraat. Rechtsspeelveld (d.d. aug 2024).

2.2 Beoogde situatie

Wonen Zuid en Janssen de Jong Bouw Zuid zijn voornemens om de huidige bebouwing te slopen, het besluitgebied opnieuw in te richten en 72 woningen te bouwen. De toekomstige situatie is weergegeven in figuur 6. Het gaat om 44 grondgebonden woningen en 28 appartementen. Het appartementencomplex is zuidelijk gesitueerd. Oostelijk hiervan wordt een nieuw park gecreëerd. De grondgebonden woningen worden op het noordelijk deel gesitueerd. Te midden van dit gedeelte wordt een groenstructuur aangebracht.
In de tekening is ook een ruimtereservering voor de trafo getekend.

De ontwikkeling in de buurt Sterrenberg is onderdeel van een grotere ontwikkeling in de wijk Donderberg. De Provincie Limburg, gemeente Roermond, Wonen Zuid en Wonen Limburg hebben samen met de bewoners van de wijk een wijkontwikkelingsplan (WOP) opgesteld met als doel om de wijk weer positief op de kaart te zetten. Om dit te bereiken is er samenhang nodig tussen woningaanpak (renovatie, sloop en nieuwbouw) en inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is er een kwaliteitsatlas opgesteld voor de verschillende ontwikkelingen die de ruimtelijke kaders bieden en dienen als inspiratiebron. Ook voor de buurt Sterrenberg is er een kwaliteitsatlas opgesteld in juli 2024. Na vaststelling van de kwaliteitsatlas hebben er enkele optimalisaties plaatsgevonden in het woonprogramma. Ook hebben er enkele optimalisaties plaatsgevonden in de toekomstige parkeersituatie. De relaties tussen de kwaliteitsatlas en de huidige programmering zijn omschreven in de memo ‘Kwaliteitsatlas in relatie tot initiatief’ die als bijlage bij onderhavige motivering is toegevoegd.



Figuur 6: Toekomstige situatie.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Beoordeeld dient te worden of de beoogde plannen aansluiten bij huidig rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt hierbij is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt,
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan,
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten :

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes :

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling

In principe overstijgt het beleidsniveau van de NOVI kleine ontwikkelingen zoals hier voorliggend. De ontwikkeling van de 72 woningen te Donderberg draagt bij aan de prioriteiten die voor Nederland zijn geformuleerd, met name prioriteit drie 'sterke en gezonde steden en regio's'. De Nationale Omgevingsvisie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.2.2 NOVEX

Toetsingskader

De NOVEX beschrijft dat het land robuust en duurzaam inrichten een uitdagende puzzel is. Dat betekent dat er nu verstandige en voor de toekomst houdbare plannen moeten worden gemaakt. Zodat er voldoende duurzame, betaalbare en bereikbare woningen zullen zijn, plus schone energie en een gezonde natuur. Dat vraagt keuzes, slimme combinaties en innovaties, want ons land wordt niet groter. Niet alles kan overal.

In het programma NOVEX werken alle overheden samen aan een plan voor de inrichting van Nederland. Daarvoor moet eerst duidelijk zijn wat de ruimtevragers zijn, wat er ruimtelijk moet worden ingepast. Zowel nationaal als regionaal. De nationale doelen en belangen zijn samengebracht in een startpakket. Dit startpakket vormt de basis voor het leggen van de ruimtelijke puzzel per provincie. De twaalf provincies gaan nu aan de slag om - met de waterschappen en gemeenten - de nationale opgaven en doelen ruimtelijk te vertalen, te combineren en in te passen in de provinciale plannen. Want pas regionaal wordt duidelijk waar de kansen liggen en waar het knelt.

Beoordeling

De NOVEX laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Wel is gesteld dat ontwikkelingen geen negatief effect mogen hebben op de samenhangende opgaven rondom bodem, water en natuur. In hoofdstuk 4 worden de effecten van de ontwikkeling op deze aspecten behandeld.

3.2.3 Instructieregels Rijk (amvB's)

Toetsingskader

Artikel 8.0b lid 1 Bkl bepaalt dat bij aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit artikel 8.0b lid 2 Bkl volgt dat de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

A. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
B. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
C. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk.

Als onderwerpen waarvoor het Bkl Rijksinstructieregels (voor omgevingsplannen en dus ook voor een Bopa) bevat kunnen worden genoemd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2, nader toegelicht in paragraaf 4.5)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3, nader toegelicht in paragraaf 4.9)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4, nader toegelicht in paragrafen 4.4 tot en met 4.7), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, geluid, trillingen, en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5, nader toegelicht in paragraaf 3.2.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6, niet van toepassing en derhalve niet nader toegelicht) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8, nader toegelicht in paragraaf 4.14).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Beoordeling

In deze motivering wordt ingegaan op bovenstaande onderwerp voor zover deze aan de orde zijn binnen de locatie. Uit de motivering blijkt dat bovenstaande onderwerpen geen belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

3.2.4 Rijksbeleid water

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in beleid en het denken over water, met hierbij drie uitgangspunten:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren; en
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij nieuwe projecten.

Het Waterbeleid 21e eeuw richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied en technische maatregelen die kunnen worden ingezet. Hierbij geldt als voorkeursvolgorde : vasthouden, bergen en afvoeren. Doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te realiseren die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Om aan te geven hoe wordt omgegaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) met hierin de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de Rijkswateren en -vaarwegen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Daarnaast worden in beeld gebracht de raakvlakken tussen water en andere thema’s als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid.

Beoordeling

Het NWP 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief en het gegeven dat het besluitgebied niet in de aangewezen gebieden van het Rijk zijn gelegen, zullen de Rijksbelangen hieromtrent niet worden aangetast. Bovendien zijn de belangrijkste thema’s hieruit doorvertaald naar het provinciaal- en waterschapsbeleid.

3.2.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Hoofdstuk 5, afdeling 1, paragraaf 5 van het Bkl bevat bepalingen voor het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g van het Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan of het doorlopen van een BOPA-procedure voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

<u>Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand):</u>

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   - op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   - nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Aangezien er ter plekke van het besluitgebied een functiewijziging benodigd is en er bebouwing wordt gerealiseerd, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nuance hierbij is wel dat het om sloop nieuwbouw gaat waarbij er 72 woningen worden gesloopt en 72 nieuwe woningen worden gerealiseerd, derhalve neemt de hoeveelheid aan woningen niet toe.

Is de ontwikkeling gelegen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ontwikkeling is gelegen in de buurt Donderberg en specifiek in de wijk Sterrenberg in Roermond. De ontwikkeling vindt derhalve plaats binnen bestaand stedelijk gebied.

Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

In de structuurvisie van de gemeente Roermond is vermeld dat de druk op de woningmarkt in Roermond relatief hoog is (op basis van Woningmarktonderzoek BPD). Roermond vervult op het gebied van starters en doorstromers op de woningmarkt een centrumfunctie in de regio. De bestaande woningvoorraad op de locatie is eenzijdig en sluit niet aan bij de woonwensen van woningzoekenden. Door meer differentiatie aan te brengen in woningtypologie gaat ook meer differentiatie ontstaan in de bewonersdoelgroepen. Hiermee wordt voldaan aan de kwalitatieve behoefte.

Ook wordt er in kwantitatieve zin voldaan aan de woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van 72 woningen, waardoor per saldo geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt. Wel worden er minimaal 72 nieuwe woningen gerealiseerd, zodat er geen sprake is van een afname van het aantal woningen.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het beleid dat in dit geval van toepassing is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 (POVI) en de Omgevingsverordening provincie Limburg 2021.

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 (POVI)

Toetsingskader

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) is een integrale langetermijnvisie die voor de periode van nu tot 2050 laat zien hoe de provincie richting wil geven aan toekomstige ontwikkelingen. De visie geeft een

toekomstbeeld van de provincie in de periode 2030-2050 en schetst daarvoor hoe het denkt in te spelen op drie hoofdopgaven :

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
   - in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
   - in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Daarnaast formuleert de visie vier Limburgse principes die toekomstige afwegingen moeten sturen:

4. Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving.
5. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal.
6. Meer stad, meer land.
7. Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden; boven- én ondergronds.

De provincie onderscheidt met een algemene zonering haar gebied in drie hoofdtypes: landelijk gebied, bebouwd gebied en infrastructuur. Elk van de hoofdtypes is onderverdeeld in categorieën. Onderhavig besluitgebied bevindt zich in stedelijk gebied, binnen het hoofdtype bebouwd gebied. Deze algemene zonering biedt een basis voor de gebiedsgerichte aanpak die de provincie aanmoedigt. Naast dit algemene kader geeft die POVI ook een aantal thematische visies. Hierin wordt per thema de opgave waar Limburg voor staat uitgelicht en vervolgens geschetst wat de ambities en keuzes van de provincie zijn.

Wonen en leefomgeving

Op het gebied van wonen voorziet de provincie de grootste opgave in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburg-breed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

De woonkwaliteit voor mensen is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Ook sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen. Schone lucht, de nabijheid van groen - ook om hittestress tegen te gaan -, voorzieningen om wateroverlast tegen te gaan bij extreme buien en de kwaliteit van de openbare ruimte dragen bij aan de omgevingskwaliteit.

De provincie wil een voortreffelijke woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. De provincie wil dit bereiken door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

Beoordeling

De bebouwing die in de voorliggende ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt sluit aan bij de doelstellingen die worden gesteld in de POVI. Het beoogd initiatief zet in op betaalbare woningen en wil meer differentiatie aan brengen in woningtypologie. Hiermee is het beoogde initiatief gericht op diversie doelgroepen, die de ingezette transformatie van het gebied verder vormgeven en de locatie maken tot een aantrekkelijk en levendig gebied. Hiermee is het beoogde initiatief in lijn met de provinciale omgevingsvisie die eveneens wil inzetten op onder andere differentiatie, leefbaarheid, bereikbaarheid en veiligheid.

3.3.2 Omgevingsverordening provincie Limburg 2021

Op 17 december 2021 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruime. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Voor het besluitgebied gelden de volgende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2021:

- Overstromingskansgebied E;
- Stedelijk gebied
- Roerdalslenk
- Roerdalslenk III

Toetsing aan de provinciale omgevingsverordening

Overstromingskansgebied E

Vanuit de provincie gelden voor regionale oppervlaktewateren omgevingswaarden ofwel ''normen'' voor wateroverlast. De omgevingswaarden geven de maximaal toelaatbare kans op overstromingen per jaar van aangewezen gebieden aan. Ze zijn gericht op extreme situaties: neerslag- en afvoersituaties die niet vaak voorkomen. In totaal zijn 5 gebieden opgenomen met de specificatie voor dat gebied en de gemiddelde overstromingskans per jaar.

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde.

Stedelijk gebied

In de provinciale Omgevingsverordening van Limburg is opgenomen dat conform artikel 12.1 'Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen' geldt:

A. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
B. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
C. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
D. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
E. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In paragraaf 3.3.1 is het planvoornemen getoetst aan de provinciale omgevingsvisie waaruit blijkt dat het planvoornemen passend is binnen ad A. In paragraaf 3.2.5 is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van het plan toegelicht door middel van het doorlopen van de laddertoets. Hieruit blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (Ad B en C). Daarnaast is het voornemen dat de woningen binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan worden gerealiseerd waarmee het planvoornemen passend is binnen Ad E. Gesteld kan worden dat het planvoornemen passend is binnen de uitgangspunten van artikel 12.1 zoals gesteld in de Provinciale Omgevingsverordening.

Roerdalslenk en Roerdalslenk III

De Roerdoelslenk is een boringsvrije zone. Binnen dit gebied zijn voorwaarden opgesteld voor bodemingrepen en boorputten. De waterschapsverordening bepaalt dat het in de boringsvrije zone Roerdalslenk beneden de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden is zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren. De boringsvrije zone Roerdalslenk is onderverdeeld in deelzones en het besluitgebied valt onder de deelzone Roerdalslenk III. Aangezien er met de beoogde ontwikkeling geen grondwateronttrekking zal plaatsvinden vormt dit geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woondeal Limburg

In maart 2023 zetten zowel minister Hugo de Jonge, de Provincie en gemeenten, als een aantal woningcorporaties en het Waterschap Limburg hun handtekening onder de Woondeal Limburg. Hierin staat dat er in Limburg 26.550 woningen bij komen, waarvan het grootste deel in de sociale huur, midden huur en betaalbare koop. In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat er minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden, met een ambitie van 20.000 extra. Het gaat hierbij om de productie van ongeveer 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en regionaal gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van nieuwbouw is 40% bedoeld voor de middeninkomens en 30% voor sociale huur. Het besluitgebied ligt in de regio Middel-Limburg waar 10.350 nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden.

Hoewel Midden-Limburg in omvang de kleinste regio is, heeft Midden-Limburg, na Noord-Limburg, wel de grootste bouwopgave. De regio wil haar unieke karakter behouden en verder uitbouwen door gezamenlijk te werken aan drie hoofdopgaven:

- een duurzaam en klimaatbestendig Midden-Limburg;
- een toekomstbestendige (circulaire) economie;
- een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Toetsing Woondeal Limburg

Met oog op het beoogde planvoornemen worden er 72 woningen gerealiseerd. Een deel hiervan betreft grondgebonden woningen en een deel betreft appartementen. Hiermee worden er betaalbare woningen toegevoegd in verschillende prijsklassen. Het plan sluit daarmee goed aan bij de doelstellingen van de Woondeal Limburg. Tevens wordt er met de beoogde ontwikkeling ingezet op een aantrekkelijke leefomgeving door groen toe te voegen aan het plan. Hiermee sluit het plan ook aan bij de visie voor Midden-Limburg.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Roermond

De omgevingsvisie Roermond, vastgesteld op 12 oktober 2023, bevat het beleid op hoofdlijnen voor de toekomst van de gemeente Roermond. De visie gaat over de fysieke leefomgeving en richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond en veilig leefklimaat Een van de karakteristieken van Roermond is het gegeven dat de bevolking nog toeneemt, terwijl in de regio in sommige gemeenten sprake is van een afname. De druk op de woningmarkt is in Roermond relatief hoog. Dit

wordt veroorzaakt door de relatief grote huishoudentoename en een relatief grote bevolkingsgroei. In de omgevingsvisie zijn 4 fysieke opgaven geformuleerd:

1. De gezonde en veilige stad;
2. Aantrekkelijke woon- en werkstad;
3. De Duurzame Stad / Energie en klimaat;
4. Stad van drie grote trekkers.

Plannen voor nieuwe woningen dienen aan te sluiten op de lokale woningbehoefte, maar dienen ook bij te dragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw door Roermond aantrekkelijker te maken voor jongeren. Ook in Roermond komen meer een- en tweepersoonshuishoudens en meer ouderen. Voor beide groepen (jong en oud) is het van belang dat er genoeg geschikte huisvesting is. Daarom streeft de gemeente naar een groei van het aantal woningen en het verbeteren van doorstromingsmogelijkheden in en rond de stad.

Toetsing aan Omgevingsvisie Roermond

In de omgevingsvisie van Roermond wordt benoemd dat er een druk op de woningmarkt is in Roermond en dat zij graag meer woningen willen realiseren. Tevens benadrukt de gemeente Roermond het belang van gezondheid, veiligheid, aantrekkelijkheid en duurzaamheid. De beoogde ontwikkeling voorziet in sloop nieuwbouw waarbij er 72 woningen worden gesloopt en 72 woningen nieuw worden gerealiseerd. De sloop nieuwbouw voorziet in een ontwikkeling waarbij er gewerkt wordt aan een aantrekkelijke wijk met meer differentiatie van bewoners en leeftijdsklassen. Zodoende kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de omgevingsvisie.

3.5.2 Toekomstvisie Roermond 2030

In elke stad zijn er uitdagingen en er zijn kansen die nog niet benut zijn. Tegelijkertijd zijn er veranderingen in de samenleving en economie die steden – en dus ook Roermond – voor nieuwe uitdagingen stellen en die nieuwe kansen blootleggen. Om in te spelen op deze kansen en uitdagingen heeft de gemeente – in een open co-creërend proces met Roermondenaren en partners in de stad–deze toekomstvisie opgesteld. Een toekomstvisie die voor vijf thema's het toekomstbeeld schetst: jeugd, ouderen, zorg, economie en de historische binnenstad en het water. Deze thema's zijn in samenwerking met inwoners van Roermond en partners in de stad gekozen en inhoud gegeven. Meest cruciaal binnen deze visie zijn de drie roden draden die dwars door de vijf thema's heen lopen. Deze rode draden zijn randvoorwaardelijk voor de geschetste toekomst: ontmoeting, verbinding en samenwerking. Het gaat om de houding van allen die Roermond maken tot wat de stad is. Ook hiervoor is een toekomstbeeld uitgewerkt. Hiermee schetst de toekomstvisie Roermond 2030 een veelzijdig toekomstperspectief voor een veelzijdige stad.

De ambitie voor 2030 is het hebben van een goed aanbod van woningen voor gezinnen met jonge kinderen, in buurten die veilig en vertrouwd voelen. Woningen met in de nabijheid goede scholen, kinderopvang, groen, aantrekkelijke speelplekken, sportclubs en culturele activiteiten. In Roermond kunnen kinderen, ongeacht inkomen van hun ouders of afkomst, zich optimaal ontwikkelen. Ook de betaalbaarheid van woningen is een belangrijk aspect. De woningmarkt staat momenteel onder druk, met name voor ouderen en starters. Gezien er onvoldoende geschikte woningen voor verschillende doelgroepen zijn, is er te weinig sprake van doorstroming. Om iedereen te voorzien van een passende en betaalbare woning dienen er meer woningen te worden gerealiseerd.

Toetsing aan Toekomstvisie Roermond 2030

Het beoogde initiatief draagt bij aan de ambitie van de gemeente om voldoende woningaanbod te hebben voor verschillende doelgroepen en deze verschillende doelgroepen te mengen. Het beoogde initiatief is een onderdeel van een grotere wijkrenovatie waarmee er wordt toegewerkt naar veilige en vertrouwde buurten.

3.5.3 Groenvisie Roermond

Groen is essentieel voor het welzijn van de inwoners van Roermond. Groen maakt de leefomgeving aantrekkelijk, verbetert het klimaat, helpt piekbelasting van het riool te beperken en biedt leefruimte aan veel dieren. Groen is een kleur die staat voor oneindig veel soorten bomen, heesters, grassen, oevers, gevel- en dakbegroeiing. De gemeente Roermond heeft veel stenige stedelijke omgevingen met wanden en daken die getransformeerd kunnen worden naar groen en ziet daar een mooie uitdaging. Roermond heeft daarnaast de ambitie om dé groene architectuurstad te worden. Om dit te bereiken worden in deze Groenvisie kansen benoemd en inspirerende voorbeelden gegeven voor groene architectuur, waarbij de gemeente het voortouw neemt met strategische groenprojecten. De koppeling tussen groen en architectuur vraagt om een zorgvuldige afstemming, bouwkundig en communicatief. Elke situatie is anders en dat daagt uit tot verrassende en innovatieve oplossingen.

In dit geval wordt er een woning gerealiseerd met als concept ‘Wonen in een boskamer’. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het reeds aanwezige groen binnen het besluitgebied. Ten behoeve van de realisatie van de woning worden geen bomen gekapt, waardoor er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige groenstructuur. Ten aanzien van de architectuur wordt er in het kader van de vergunningsaanvraag ‘Bouwen’ zorgvuldig gekeken naar een passende architectuur binnen de omgeving en het perceel zelf. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de Groenvisie.

Toetsing aan Groenvisie Roermond

Het beoogde initiatief voorziet in een park op het zuidelijke gedeelte van het besluitgebied. Tevens wordt er een groenvoorziening gecreëerd te midden van het noordelijke gedeelte van het besluitgebied. In de toekomstige situatie zal er meer groen aanwezig zijn binnen het besluitgebied vergeleken met de huidige situatie van het besluitgebied. Derhalve kan gesteld worden dat het beoogde initiatief in lijn is met de Groenvisie Roermond.

4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving zoals deze relevant zijn voor het plan dat voorligt. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Situatie besluitgebied

Ten behoeve van het aspect archeologie is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd op 17 juli 2025 door Aeres Milieu. Hieruit blijkt dat de werkzaamheden aan de infrastructuur vermoedelijk grotendeels plaatsvinden in reeds verstoorde grond. Ter plaatse van de huidige onbebouwde (groene) openbare ruimtes zal de grond naar verwachting minimaal verstoord zijn.

In de huidige situatie is de bodem ter plaatse van de huidige bebouwing reeds geroerd. Derhalve wordt verwacht dat er met het beoogde planvoornemen geen archeologische resten worden geschaad daar waar zich momenteel bebouwing bevindt. Nader archeologisch onderzoek volgt voor de onbebouwde openbare ruimte te midden van het plangebied. Archeologische sporen en/of vondsten kunnen binnen deze ruimtes mogelijk nog in situ bewaard zijn gebleven. Diepere graafwerkzaamheden zoals het rooien en/of planten van bomen kunnen deze eventueel aanwezige archeologische waarden dan ook verstoren.

Voor wat betreft het aspect cultuurhistorie wordt uit provinciaal kaartmateriaal duidelijk dat er geen cultuurhistorische waardes of elementen in het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast blijkt uit de monumentenlijst van de gemeente Roermond dat er geen monumenten zijn gevestigd in het plangebied. Derhalve kan gesteld worden dat er geen cultuurhistorische waardes of elementen worden geschaad.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen mits er een nader archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd voor de openbare (groene) ruimte waarmee wordt vastgesteld dat er geen archeologische resten worden geschaad. Dit wordt opgepakt en uitgevoerd bij het aanvragen

4.3 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;

- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage V van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Situatie besluitgebied

Door Geonius Milieu B.V. is in maart 2025 een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd voor de gehele wijk Sterrenberg te Roermond. Uit dit vooronderzoek blijkt dat een verkennend bodemonderzoek benodigd is. Door Aveco de Bondt is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in augustus 2025. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. Het doel van dit onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem om te beoordelen of er op basis van de milieuhygiënische bodemkwaliteit beperkingen zijn voor de beoogde ontwikkeling en het toekomstige gebruik.

Uit het onderzoek blijkt dat zintuigelijk één van de boringen een bijmenging met spikkels baksteen en één van de boringen een bijmenging met spikkels houtskool omvat. Er zijn geen asbest verdachte bijmengingen waargenomen. Analytisch zijn zowel in de boven- als ondergrond geen interventiewaarde overschrijdingen aangetoond. In het grondwater zijn geen concentraties aangetoond die die signaleringsparameters overschrijden.

Het verkennend bodemonderzoek is voorgelegd en beoordeeld door de gemeente Roermond. De gemeente Roermond benoemt de volgende aanbevelingen:

- De locatie is nu betitelt als onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Er wordt geadviseerd om een asbestinventarisatie uit te voeren op de bebouwing waar vooral gekeken moeten worden naar het gebruik van asbesthoudend buitenmateriaal en de staat van het materiaal. Bij breuk van het materiaal kan de onverdachtheid van asbest in de bodem niet uitgesloten worden waardoor een verkennend asbest onderzoek overeenkomstig NEN 5707 overwogen moet worden
- De weg binnen de onderzoekslocatie is niet als mogelijke verdachte deellocatie meegenomen en ook niet bemonsterd.
- Doordat de boringen alleen op het openbaar terrein binnen de onderzoekslocatie zijn geplaatst kan getwijfeld worden over de representativiteit van het totaal overzicht van dit onderzoek. Over dit feit is geen opmerking binnen het onderzoek gemaakt. Om een beter beeld te krijgen dienen ook boringen op de overige plaatsen gezet en geanalyseerd te worden.

Bovenstaande punten worden opgepakt na de sloop van de bestaande woningen. Hiermee kan gesteld worden dat wanneer bovenstaande punten worden meegenomen, en er vormen zich geen verdere belemmeringen, dan is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie voldoende vastgesteld.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, wel dient er na de sloop van de bebouwing nader onderzoek plaats te vinden. Dit wordt opgepakt en uitgevoerd bij het aanvragen van de bouwvergunning.

4.4 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

Situatie besluitgebied

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Aveco de Bondt in april 2026 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De nieuwe woningen in het plan dienen te worden aangemerkt als nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).In het akoestisch onderzoek is het wegverkeer over gemeentewegen als geluidsbron meegenomen. De rapportage is als bijlage opgenomen bij onderhavige motivering.

Uit de rapportage blijkt dat het berekende geluid op de gevels van de nieuwe woningen ten hoogste 52 Lden is, gelijk aan de standaardwaarde uit het Bkl. Er gelden verder geen voorwaarden ten aanzien van het geluid door gemeentewegen en er is geen aanleiding om geluidbeperkende maatregelen af te wegen of het gecumuleerd en gezamenlijk geluid te bepalen.
Aangetoond is dat er geen sprake van (significante) indirecte akoestische effecten door het plan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent omgevingsveiligheid zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De regels zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de volgende type activiteiten die een externe veiligheidsrisico kunnen veroorzaken bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving regels:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven
- Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor (basisnet)
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen
- Windturbines

Conform dergelijke risicobronnen zijn aandachtsgebieden voor brand, explosies en gifwolken aangewezen. Binnen deze aandachtsgebieden kan de gemeente een voorschriftengebied aanwijzen voor (zeer) kwetsbare gebouwen of locaties, om rekening te houden met de kans op het overlijden van een groep van 10 of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit, het zogeheten groepsrisico.

Situatie besluitgebied

Woningen worden aangemerkt als kwetsbare gebouwen in het Bkl. Advies is opgevraagd bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord om inzicht te krijgen in onder andere omgevingsveiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en energietransitie.

Uit het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord komt het volgende naar voren voor wat betreft omgevingsveiligheid:

- Het besluitgebied is gelegen net buiten het brandaandachtsgebied van hogedruk aardgasleiding Z-509-01 (Gasunie, 8 inch, 40 bar). Bij graafwerkzaamheden aan of nabij de leiding kan een breuk ontstaan. Gezien de afstand en tussenliggende bebouwing zullen de effecten op het besluitgebied minimaal zijn. In het kader van zelfredzaamheid is vluchten van de buisleiding af (eventueel onder dekking van gebouwen) een goed handelingsperspectief.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Activiteiten en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorziet onder meer in balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies. Voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten dient te worden voorkomen ten behoeve van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Bij het beoordelen of sprake is van balans tussen milieubelastende activiteiten en daarvoor gevoelige functies werd tot 1 januari 2024 veelvuldig gebruik gemaakt van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Inmiddels is een opvolger van deze handreiking beschikbaar, maar deze is nog niet geïmplementeerd in de gemeente Raalte. In deze situatie wordt daarom uitgegaan van de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Voorliggende functies komen ook voor in deze handreiking en kunnen daarom goed worden beoordeeld aan de hand van deze handreiking.

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

Situatie besluitgebied

De beoogde ontwikkeling betreft een ontwikkeling van het besluitgebied ten behoeve van woningbouw. Woningen zijn aan te merken als milieugevoelige functies. De richtafstanden voor 'bedrijven en milieuzonering' moeten daarom gehanteerd worden. Woningen leveren zelf geen hinder op voor andere gevoelige functies in de omgeving. Het besluitgebied is gelegen in Roermond, in de wijk Donderberg en wordt getypeerd als 'rustige woonwijk'. Binnen een rustige woonwijk staan vooral woningen en zijn er weinig andere functies, zoals bedrijven of kantoren. In een gemengd gebied is er een sterke functiemenging. Direct naast woningen zijn dan bijvoorbeeld winkels, horeca of andere kleine bedrijven gelegen. Aangezien hiervan geen sprake is, is het besluitgebied getypeerd als rustige woonwijk. Dit is bepalend voor het beoordelen van de bijbehorende richtafstanden tot het besluitgebied die de omliggende activiteiten hebben.

In de omgeving van het besluitgebied zijn enkele relevante activiteiten aanwezig:

- Verhuurbedrijf van transportmiddelen ten noordwesten van het besluitgebied.
- Gebied ten noorden van het besluitgebied met maatschappelijke- en sportfuncties

Verhuurbedrijf van transportmiddelen

Een deel van de nieuwe woningen in het plangebied ligt binnen de richtafstand van het verhuurbedrijf aan de Oranjelaan 802 (Bo-rent). Daarom staat op voorhand niet vast dat sprake is van een aanvaardbare situatie met betrekking tot geluid.

De geluidsituatie is daarom in het kader van het aspect milieuzonering nader beoordeeld. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), indien in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van het verhuurbedrijf niet wordt beperkt.

In dit kader is van belang dat de meest nabijgelegen bestaande woning in het plangebied in de huidige situatie op vergelijkbare afstand ligt als in de plansituatie. Dit is de woning Neptunusstraat 42, de afstand van de woning tot de (kadastrale) grens van het terrein van de milieubelastende activiteiten bedraagt circa 13 meter. Uit gegevens van de gemeente Roermond blijkt dat er geen maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld voor het verhuurbedrijf. Hieruit volgt dat in de plansituatie aan de toetswaarden voor geluid door activiteiten uit het omgevingsplan van de gemeente Roermond is voldaan, omdat in de huidige situatie bij deze bestaande woning reeds aan deze toetswaarden moet zijn voldaan.

Verder geldt dat het aannemelijk is dat het verhuurbedrijf aan deze toetswaarden kan voldoen op basis van het volgende:

- Uit de website van het bedrijf blijkt dat de openingstijden alleen in de dagperiode zijn. Er zijn in de (meer hindergevoelige) avond- en nachtperiode geen milieubelastende activiteiten te verwachten.
- Uit de melding Activiteitenbesluit milieubeheer van de oprichting (2012) blijkt dat de activiteiten hoofdzakelijk het verhuren van materieel, machines en gereedschappen betreft.
- De verhuuractiviteiten leiden voornamelijk tot voertuigbewegingen op het terrein van het bedrijf. Hoewel het buitenterrein aan de zuidzijde van het bedrijfsgebouw op korte afstand van het plangebied ligt, vinden de voertuigbewegingen hoofdzakelijk op grotere afstand van het plangebied plaats, omdat de uitrit aan de Donderbergweg ligt. De afstand van het plangebied tot de uitrit aan de Donderbergweg bedraagt circa 100 meter.
- Voor zover deze activiteiten plaatsvinden op het buitenterrein ten noorden van het bedrijfsgebouw, aan de zijde van de Oranjelaan, is dit uit het oogpunt van geluid niet relevant voor het plangebied. Het geluid wordt afgeschermd door het bedrijfsgebouw.
- Er vinden in beperkte mate nevenactiviteiten plaats, namelijk:
  - klein onderhoud zoals het aandraaien van schroeven, opnemen van het oliepeil en het schoonblazen van filters. Dergelijke werkzaamheden vinden doorgaans inpandig plaats en leiden derhalve niet tot relevante geluidniveaus in het plangebied;
  - schoonmaakwerkzaamheden, het schoonmaken/spuiten van machines zijn geen reguliere werkzaamheden omdat deze machines schoon geretourneerd dienen te worden;
  - het testen van machines, namelijk het aan- en uitzetten van machines, is geen reguliere activiteit, omdat dit alleen gebeurt indien er klachten zijn over het functioneren van een machine.

Omdat het geluid door de activiteiten van het verhuurbedrijf Bo-Rent aan de Oranjelaan 802 op de woningen in het plangebied voldoet aan de toetswaarden uit het omgevingsplan van de gemeente Roermond en het bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt door het planvoornemen, is geconcludeerd dat sprake is van ETFAL.

Gemengd gebied ten noorden van het besluitgebied

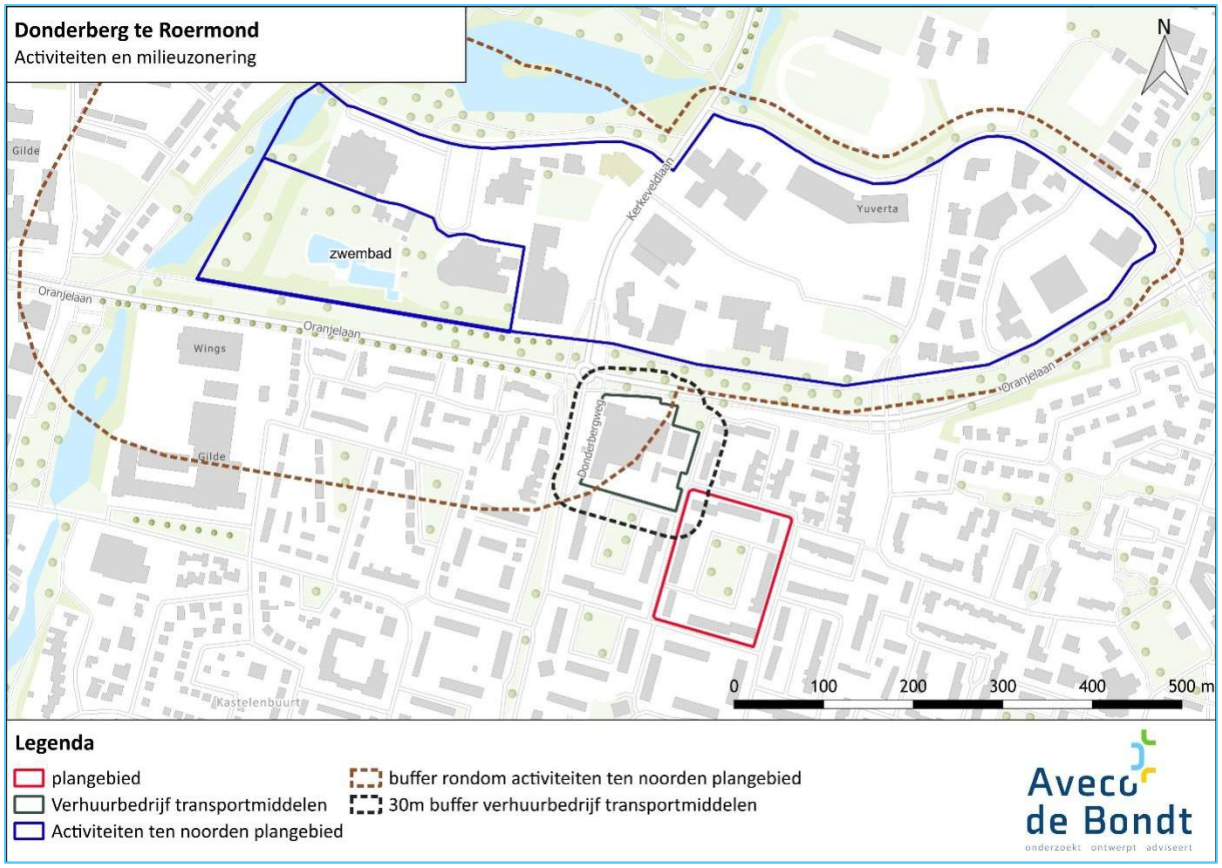
Ten noorden van het besluitgebied ligt een gebied welke de volgende bestemmingen heeft: sportdoeleinden, maatschappelijke doeleinden en gemengde doeleinden. Binnen deze gebieden bevinden zich dan ook verschillende activiteiten:

- Een zwembad
- Een basisschool
- Een sportschool
- Een middelbare school
- Een kinderopvang

In onderstaande tabel zijn de activiteiten, hun bijbehorende milieucategorie en maatgevende richtafstand overzichtelijk weergegeven. Op basis van tabel 1 en figuur 7 kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de maatgevende richtafstanden.

Tabel 1: Activiteiten en richtafstanden.

Activiteit	Milieucategorie	Maatgevende richtafstand	Opmerking / afweging
Binnen- en buitenzwembad	4.1	200 meter	Aan alle richtafstanden wordt voldaan met betrekking tot het terrein ten noorden van het besluitgebied.
Basisschool	2	30 meter	
Sportschool	2	30 meter	
Middelbare school	2	30 meter	
Kinderopvang	2	30 meter	



Figuur 7: Bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het besluitgebied.

Beoordeling

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven het Besluit kwaliteit leefomgeving. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). De beoordeling van de kwaliteit van de buitenlucht is alleen van toepassing in specifieke situaties, zoals aandachtsgebieden of voor activiteiten die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Situatie besluitgebied

Het besluitgebied ligt niet in een aandachtsgebied voor de toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit. Woningen dragen niet in betekende mate bij als de omvang onder standaardgevallen valt. Het gaat hierbij om maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen. Met onderhavige ontwikkeling worden veel minder woningen gerealiseerd. Gelet op de omvang van het besluitgebied en de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling onder de grenswaarde blijft van 1.500 woningen en daarmee niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt dat de achtergrondconcentraties in 2023 aan fijnstof PM_{10}, $PM_{2,5}$ en stikstofdioxide NO2 ter plaatse van het besluitgebied respectievelijk maximaal 14,6 µg/m³, 8,2 µg/m³ en 13,3 µg/m³ bedragen. Deze concentraties liggen daarmee onder de omgevingswaarde van 40 µg/m³ voor PM_{10} en NO_2 en onder de omgevingswaarde van 25 µg/m³ voor $PM_{2,5}$.

Beoordeling

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

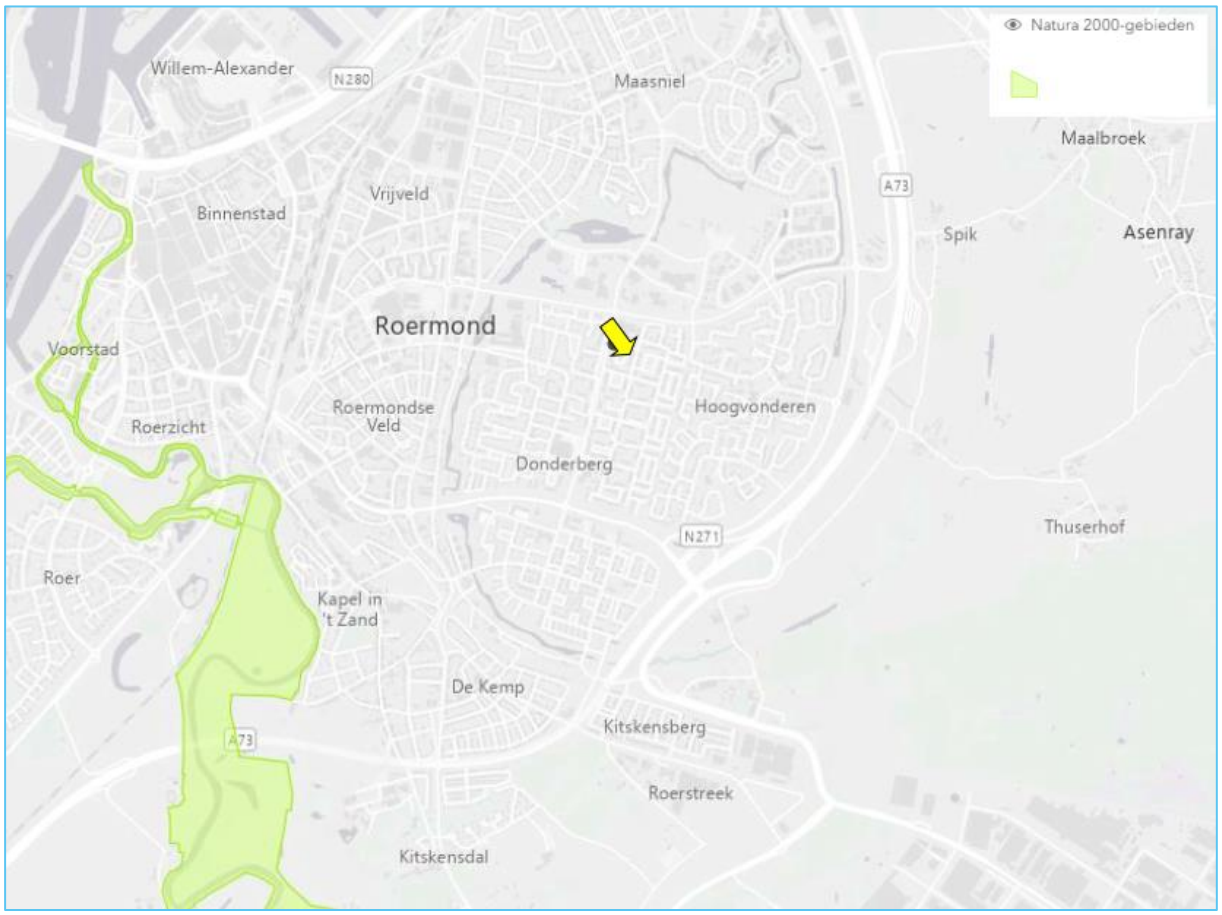
Een van de thema's die op grond van de Omgevingswet onderdeel uitmaakt van de fysieke leefomgeving is de natuur. Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur.

De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

Door Econsultancy is een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd op 22 november 2022 en een aanvullend ecologisch onderzoek op 30 oktober 2023. Daarnaast is er door Sweco een uitvoeringsplan met ecologisch werkprotocol opgesteld in juli 2025.

Gebiedsbescherming

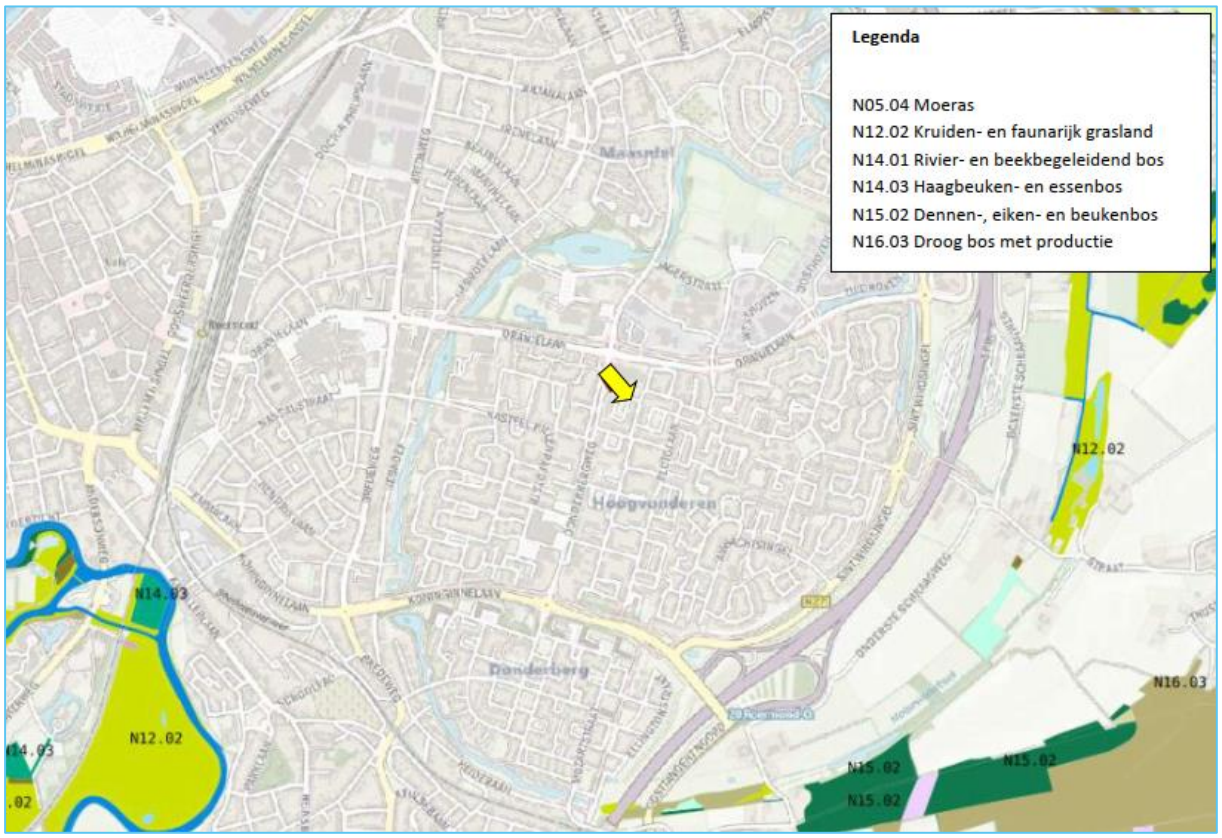
Uit de Quickscan blijkt dat de onderzoekslocatie niet is gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Roerdal, bevindt zich op circa 1,6 kilometer afstand ten zuidwesten van de onderzoekslocatie, zie figuur 8.



Figuur 8: Ligging onderzoekslocatie (gele pijl) ten opzichte van Natura 2000 (groen vlak).

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de aard en omvang van de voorgenomen plannen op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Paragraaf 4.9 gaat nader in op stikstof.

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1,5 kilometer ten oosten van de onderzoekslocatie. In 9 is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland weergegeven.



Figuur 9: Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland.

Gezien de afstand van de onderzoekslocatie tot het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk zullen de wezenlijke waarden en kenmerken ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet veranderen. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Voor wat betreft soortenbescherming is er nagegaan of er planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben. Het onderzoeksgebied van de Quickscan is weergegeven in figuur 10. Uit figuur 10 valt te begrijpen dat het onderzoeksgebied van de quickscan diverse deellocaties kent. Deellocatie 3B is overeenkomstig met het besluitgebied.

Op basis van onderhavige quickscan Wet natuurbescherming dient voor uitvoering van de voorgenomen renovatie- en sloopwerkzaamheden middels aanvullend veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren.

Voor overige beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming gezien de aard van de voorgenomen ingreep of wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Op 30 oktober 2023 is er door Econsultancy een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er meerdere verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis in het besluitgebied aanwezig zijn.

Tevens is er één locatie van de huismus aanwezig in het besluitgebied. Ten behoeve van de uitvoering van het beoogde project dient hiervoor een ontheffing te worden aangevraagd. Onderdeel hiervan is een activiteitenplan met maatregelen en een beschrijving van de functionaliteit van deze maatregelen.

Een uitvoeringsplan is reeds opgesteld door Sweco. Dit uitvoeringsplan met ecologisch werkprotocol is opgesteld in het kader van de gebiedsgerichte ontheffing behorende bij de GAN gebouwbewonende soorten Wonen Zuid en dient ter inzage opgestuurd te worden naar het bevoegd gezag. Bij opvolging van het ecologisch werkprotocol zijn er geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 10: Onderzoekslocatie Quickscan.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. In dit hoofdstuk wordt beschreven of er bij de voorgenomen kap sprake is van meldingsplicht en herplantplicht conform artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming. Verder wordt beschreven of er vervolgmaatregelen getroffen dienen te worden ten behoeve van de voorgenomen houtkap.

Op de onderzoekslocatie staan geen bomen die gekapt gaan worden, dus houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming, is hier niet aan de orde.

Conclusie
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Stikstof
Met de invoering van de Omgevingswet is de Wet natuurbescherming komen te vervallen. Dit houdt in dat het beschermen van natuurwaarden nu onder andere terechtkomt in het omgevingsplan. Bij een wijziging van een omgevingsplan moet een afweging gemaakt worden over een Natura 2000-activiteit. Hieronder wordt het volgende verstaan: “activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.”. Middels een stikstofdepositieberekening dient aangetoond te worden dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen stikstofdepositie (mol/ha/j) is op omliggende Natura 2000-gebieden.

Toetsing aan het aspect stikstof
Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Aveco de Bondt een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hierin zijn zowel de realisatiefase als gebruiksfase beoordeeld.

Realisatiefase
Algemeen geldt dat de stikstofemissie tijdens werkzaamheden wordt bepaald door:
- Het aantal uren dat materieel en machines worden ingezet;
- Het vermogen van het in te zetten materieel en machines;
- Het aantal voertuigbewegingen en het afgelegde aantal kilometers.

Uit de berekening blijkt dat de totale stikstofemissie tijdens de realisatiefase leidt tot depositie op omliggende Natura 2000- gebieden (0,02 mol N/ha/jr). De ecologische werkzaamheden t.b.v. stikstof zullen opgepakt en uitgevoerd worden bij het aanvragen van de bouwvergunning.

Gebruiksfase
Uit de berekening blijkt dat de gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar).

Conclusie
Gesteld kan worden dat de stikstofemissie in de realisatiefase een belemmering oplevert voor de planontwikkeling. De gebruiksfase leidt niet tot stikstofdepositie, en veroorzaakt geen belemmering.

4.10 Water

4.10.1 Waterbeleid

Generiek beleid
Op rijksniveau en Europees niveau zijn meerdere plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, het Nationaal Waterprogramma en de Omgevingswet.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
In het Waterbeleid voor de 21e eeuw wordt bij ruimtelijk planvorming ‘water en bodem sturend’. Dit betekent dat voorkomen wordt dat problemen worden afgewenteld op andere gebieden, naar de toekomst of van privaat naar publiek. In het waterbeleid zijn tevens twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- Voorkeurstrits vasthouden, bergen, afvoeren: Deze strategie houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien vasthouden niet mogelijk is wordt het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Pas als vasthouden en bergen niet voldoende opleveren wordt het water afgevoerd.
- Voorkeurstrits schoonhouden, scheiden en zuiveren: Bij deze strategie gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Indien dit niet mogelijk is worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden. Is ook dit niet mogelijk, dan dient het vuile water gezuiverd te worden

Waterwet

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

Nationaal Waterprogramma 2022 - 2027

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het Rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 wordt opgevolgd door het Nationaal Water Programma 2022-2027. Hierin wordt het Nationaal Waterplan en het Beheer- en ontwikkelplan integraal opgepakt.

Omgevingswet – Weging van het waterbelang

In het kader van de Omgevingswet dient bij ruimtelijke plannen het waterbelang te worden gewogen (voorheen watertoets). De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Op 12-12-2024 is het digitale formulier voor de weging van het waterbelang ingediend.

Provincie Limburg

Op grond van de verplichting in de Omgevingswet om een regionaal waterplan op te stellen heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg (2024) opgesteld. Daarnaast heeft de provincie Limburg ook het 'Provinciaal Waterprogramma 2022-2027' opgesteld. Doel van het provinciaal waterprogramma is het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit. De Omgevingsverordening is de doorwerking van het provinciaal waterprogramma.

Waterschap Limburg

Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in de Waterschapsverordening (geldend sinds 26-12-2024 t/m heden) en het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027. In de Waterschapsverordening staan onder andere gebodsbepalingen en verbodsbepalingen en regels voor functies en activiteiten langs watergangen en waterkeringen.

Het waterschap hanteert de volgende toetsingspunten voor ruimtelijke plannen:

1. Doorgaans zijn lagergelegen gebiedsdelen het meest geschikt voor waterberging. Ga na of het plangebied nodig is voor waterberging voor omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving. Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
8. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
9. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

4.10.2 Beoordeling beoogde situatie

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is door Aveco de Bondt een rapportage opgesteld voor de ‘weging van het waterbelang’. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan onderhavige motivering.

Uit de rapportage komt naar voren dat de beoogde ontwikkeling uit het oogpunt van een goede waterhuishouding aanvaardbaar en uitvoerbaar is, mits de volgende voorwaarden worden meegenomen in de vervolguitwerking van deze ontwikkeling:

- In overleg met de gemeente Roermond dienen de definitieve locaties van de nieuw aan te leggen riolering en de locaties waar de vuilwaterafvoer kan worden aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel bepaald te worden.
- Middels een afstromingsmodel kan inzichtelijk worden gemaakt of in de ontwikkeling wateroverlast zal ontstaan bij extreme regenval. Met name de omliggende straten lijken in de huidige situatie gevoelig te zijn voor wateroverlast. Derhalve wordt ook aangeraden om het vloerpeil minimaal 20 cm boven straatniveau te realiseren.
- Afhankelijk van de te nemen infiltratievoorzieningen zijn aanvullende metingen van de lokale grondwaterstanden in het plangebied nodig. Voor oppervlakkige en ondiep gelegen infiltratievoorzieningen is het aannemelijk dat de grondwaterstand laag genoeg ligt.

Conclusie

Mits bovenstaande voorwaarden worden meegenomen in de vervolgfase van de ontwikkeling vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Parkeren en verkeer

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voorzien in voldoende parkeerruimte en een goede verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet zodat overlast in de omgeving wordt voorkomen. In deze paragraaf wordt op de aspecten verkeer en parkeren ingegaan.

Parkeren

In de kwaliteitsatlas wordt een parkeernormering gehanteerd van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Na vaststelling van de nieuwe nota Parkeernorm 2025 van de gemeente Roermond is deze norm gewijzigd naar 1,2 parkeerplaatsen per woning. Zie onderstaande tabel voor de berekening van de hoeveelheid parkeerplaatsen bij een parkeernorm van 1,2.

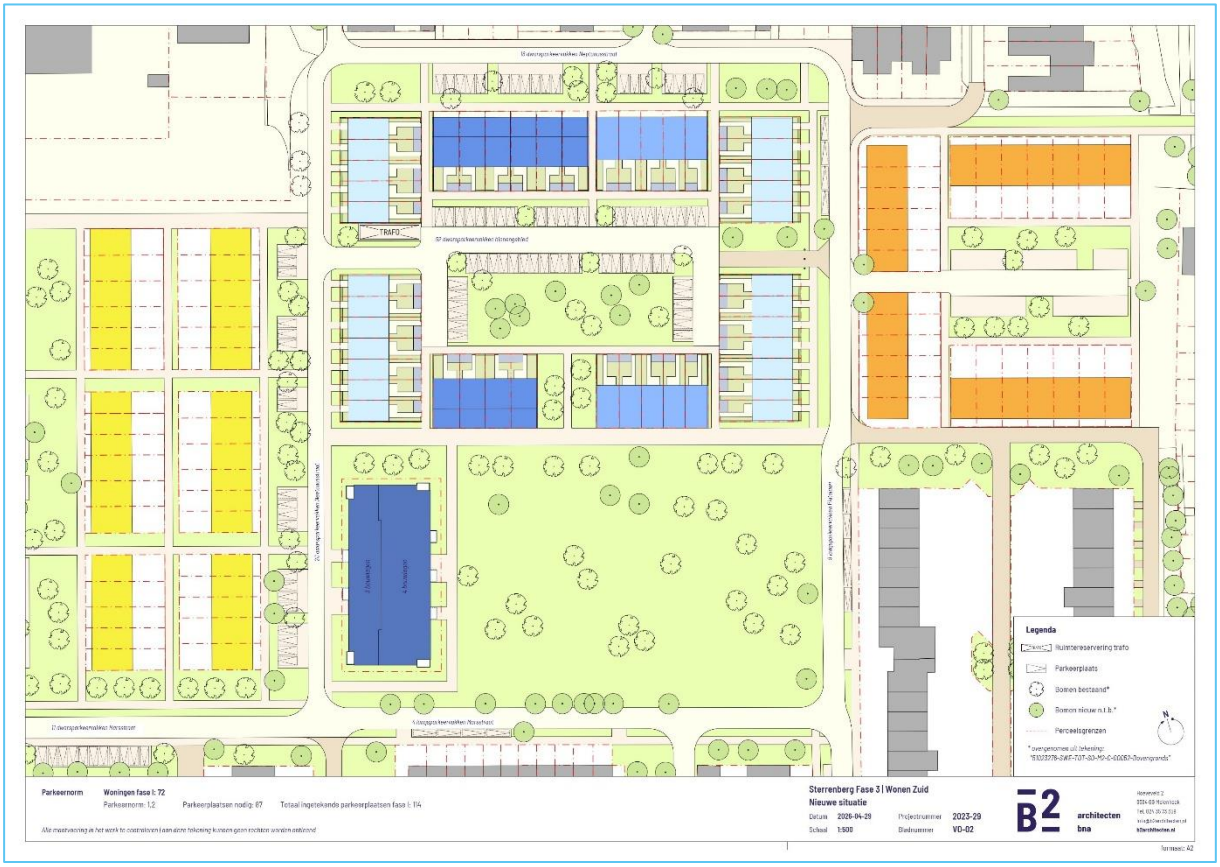
Tabel 2: Parkeerbehoefte.

Programma	Functie (nota parkeerruimte	Aantal	P-norm	Parkeerbehoefte
Grondgebonden woningen	Sociale huur (huurliberalisatiegrens)	44	1,2	52,8
Appartementen	Sociale huur (huurliberalisatiegrens)	28	1,2	33,6
Totaal		**72**		**86,4**

Aangezien een hoeveelheid van 86,4 parkeerplaatsen niet realiseerbaar is wordt dit getal naar boven afgerond en kan er geconcludeerd worden dat er 87 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor fase 1 zijn er 114 parkeerplaatsen ingetekend.

In het stedenbouwkundig plan zijn er 52 parkeerplaatsen opgenomen in het binnenhof, hiermee bevat het parkeerterrein op het binnenhof de meeste parkeerplaatsen. 18 parkeerplaatsen komen ten noorden van de beoogde grondgebonden woningen haaks op de Neptunusstraat. 20 parkeerplaatsen komen ten westen van het beoogde appartementencomplex. Aan de Marsstraat komen in totaal 15 parkeerplaatsen en aan de Plutolaan 9. In figuur 11 is de toekomstige situatie zichtbaar waarin de hoeveelheid parkeerplaatsen eveneens is weergegeven.

Uit bovenstaande kan begrepen worden dat er voldaan wordt aan de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen in de toekomstige situatie.



Figuur 11: Toekomstige situatie.

Verkeer

In de toekomstige situatie zal gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande ontsluitingsmogelijkheden. Het overgrote deel van het verkeer zal via de Donderbergweg en de Oranjelaan ontsloten worden. Door de voorgenomen ontwikkeling zal de verkeersgeneratie vanuit het besluitgebied in de toekomst logischerwijs veranderen. Om een beeld te krijgen van de toekomstige verkeergeneratie vanuit het besluitgebied is gebruik gemaakt van de kencijfers uit CROW-publicatie 744 ‘Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering’.

Voor het bepalen van de toekomstige verkeersgeneratie vanuit deze ontwikkeling is uitgegaan van hetzelfde programma als bij de bepaling van de parkeerbehoefte. Hierbij is uitgegaan van een worst-case benadering en is het maximale kencijfer gehanteerd.

In tabel 3 is de bepaling van de verkeersgeneratie vanuit de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. De totale verkeersgeneratie komt neer op maximaal 311 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Verwacht wordt dat dit aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Momenteel bestaat het plangebied uitsluitend uit grondgebonden sociale huurwoningen. In de toekomstige situatie is er sprake van zowel grondgebonden sociale huurwoningen als sociale huurappartementen. Aangezien appartementen een lager kengetal hebben wat betreft motorvoertuigbewegingen, en het totale aantal woningen gelijk blijft, mag worden aangenomen dat het aantal voertuigbewegingen per etmaal zal dalen. Hiermee wordt verwacht dat het omliggende wegennetwerk voldoende capaciteit heeft om het toekomstige verkeer op te vangen, zoals ook in de huidige situatie het geval is.

Tabel 3: Verkeersgeneratie.

Programma	Type	Aantal	Kencijfer		Mvt/em	
			Min	Max	Min	Max
Grondgebonden woningen	Huur, Huis, Sociale huur	44	3,9	4,7	171,6	206,8
Appartementen	Huur, appartement, sociale huur, 75 – 100 m^2 BVO	28	2,9	3,7	81,2	103,6
Totaal		72			252,8	310,4

Conclusie
Het aspect parkeren en verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Mer-beoordeling
De mer-procedure en mer-beoordeling is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen, om zo belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te voorkomen. Een mer-procedure en mer-beoordeling is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een omgevingsvisie, omgevingsplan of omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de mer-procedure en mer-beoordeling zijn vastgelegd in de Omgevingswet (Ow) en in het Omgevingsbesluit (Ob).

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Indien het project of de activiteit voorkomt in kolom 1 en het besluit in kolom 4 dan kan op basis van kolom 2 en 3 afgeleid worden of sprake is van een mer-plicht (kolom 2) of mer-beoordelingsplicht (kolom 3).

Situatie besluitgebied
De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat betekent, dat de vergunning een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij categorie J11 is kolom 2 niet van toepassing. Kolom 3 wijst ‘aanleg, wijziging of uitbreiding’ aan als gevallen waarin sprake is van de mer-beoordelingsplicht. Hiervan is in deze situatie sprake. Geconcludeerd wordt dus dat sprake is van een project-mer-beoordeling.

Conclusie
De project-mer-beoordeling is opgenomen als bijlage bij onderhavige motivering. Op basis van de kenmerken en plaats van het project kan voor alle aspecten worden uitgesloten dat onderhavig plan aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu oplevert. Geadviseerd wordt om het college van B&W van de gemeente Roermond te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage (MER) nodig is.

4.13 Duurzaamheid
De duurzame ontwikkeling is in de Ow geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In artikel 1.3 van de Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet als volgt verwoord:
"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- *Bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*

- *Doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."*

Artikel 2.1 Ow geeft vervolgens aan dat bestuursorganen van een gemeente, provincie, het Rijk of een Waterschap hun taken en bevoegdheden op grond van deze wet uitoefenen met het oog op de doelen van deze wet, zoals dus ook de belangrijke doelen neergelegd in artikel 1.3 Ow. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving. Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling geborgd voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving. Het vergt een in de wet voorziene samenhangende benadering vanaf het begin van de besluitvorming van alle relevante belangen: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Toetsing aan aspect duurzaamheid

In de kwaliteitsatlas is aangegeven dat de nieuwbouwwoningen duurzamer zullen zijn en dat dit een belangrijke opgave betreft. Daarnaast worden er zonnepanelen geplaatst tenminste op de appartementen en mogelijk op enkele grondgebonden woningen. Ook wordt er op de beoogde locatie ingezet op vergroening en wordt er op het zuidelijke gedeelte van het besluitgebied een park gecreëerd.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.14 Gezondheid

De Omgevingswet bevat instrumenten die overheden kansen bieden om de leefomgeving op een gezonde manier te beïnvloeden. Door de integrale benadering van de leefomgeving via de instrumenten van de Omgevingswet, kan gezondheid eerder een plek krijgen in de ruimtelijke afweging. Daarmee kan gezondheid een meer sturende rol krijgen. De Omgevingswet bevat de volgende artikelen die ingaan op het aspect gezondheid:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze artikelen zien op het lozen op een oppervlaktewaterlichaam of zuiveringtechnisch werk en milieubelastende activiteiten.

De leefomgeving is gezonder als de invloed van belastende milieuaspecten (zoals lucht, geluid, geur, straling, etc.) op de gezondheid van bewoners zo klein mogelijk is. Een omgeving die voldoet aan de wettelijke normen is het startpunt, maar juist onder de normen is nog veel gezondheidswinst te behalen. Een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag die als veilig en prettig ervaren en stimuleert tot sociaal contact is een gezonde omgeving.

Toetsing aan het aspect gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige- en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In paragrafen 4.3 t/m 4.7 is ingegaan op de aspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat het aspect gezondheid voldoende is afgewogen.

Voor het aspect geur gelden hier geen aandachtspunten. Inde directe omgeving zijn geen bronnen aanwezig die geuremissie veroorzaken.

Het beleid ten aanzien van het aspect trillingen is opgenomen in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat en paragraaf 5.1.5 van het Bkl. De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl: Het gebouw is niet aan te merken als een trilling gevoelige gebouw. Tevens zijn er in de directe omgeving geen bronnen voor trillingen aanwezig. Er is dus geen sprake van hinder door trillingen in het gebied.

Conclusie

Alle milieuthema's zijn afzonderlijk behandeld in voorliggende motivering. De beschouwing van alle aspecten samen leidt tot de conclusie dat het aspect gezondheid in voldoende mate is afgewogen. Er is voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en vormt het thema gezondheid geen belemmering voor de ontwikkeling.

5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een omgevingsplan of projectbesluit dient op grond van artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet te worden beoordeeld of het plan uitvoerbaar is. Onderdeel hiervan is de toets op economische uitvoerbaarheid, zoals vastgelegd in artikel 8.13 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 rust op de gemeente de verplichting tot kostenverhaal bij gebiedsontwikkelingen. Deze verplichting is geregeld in hoofdstuk 13 van de Omgevingswet, in het bijzonder in artikel 13.11 Ow (plicht tot kostenverhaal). Het uitgangspunt is dat de kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van een ontwikkeling (zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten voor aanleg van openbare voorzieningen en eventuele nadeelcompensatie) worden verhaald op de initiatiefnemer.
Het kostenverhaal kan op twee manieren plaatsvinden:

1. Privaatrechtelijk door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer op grond van artikel 13.13 Ow. Hierin worden afspraken gemaakt over de betaling van gemeentelijke kosten en eventuele risicoafdekking.
2. Publiekrechtelijk via het omgevingsplan of een projectbesluit, wanneer geen overeenkomst tot stand komt. De regels voor publiekrechtelijk kostenverhaal zijn uitgewerkt in artikel 13.18 Ow en nader gespecificeerd in het Bkl en de bijlagen bij het Bkl (kostensoortenlijst).

De verplichting tot publiekrechtelijk kostenverhaal geldt alleen voor activiteiten waarvoor kostenverhaal is aangewezen, zoals omschreven in artikel 8.13 Bkl. Dit betreft onder andere de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen.

Voor deze ontwikkeling stelt de gemeente Roermond samen met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst op conform artikel 13.13 Ow, waarin afspraken zijn vastgelegd over het verhalen van de gemeentelijke kosten. Hiermee is voldaan aan de verplichting tot kostenverhaal.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De omgevingsdialoog voor het (bouw)plan in de wijk Sterrenberg (Donderberg) is gestart in maart 2022 en loopt tot op heden. Bij de aftrap van het Wijkontwikkelingsproject Donderberg (WOP) zijn alle bewoners geïnformeerd over de inhoud van het project. In de kwaliteitsatlas wordt geborgd dat de woningen en het openbaar gebied in samenhang wordt ontwikkeld ten gunste van ruimtelijke- en leef kwaliteit. Deze twee elementen samen bepalen de uitstraling en aantrekkelijkheid van de wijk, voor de mensen die er nu wonen en voor nieuwe doelgroepen. De kwaliteitsatlas is verschillende keren richting de bewoners gepresenteerd. Voor de communicatie met bewoners en omwonenden zijn verschillende communicatiemiddelen ingezet waaronder communicatie via websites, persoonlijke gesprekken, huis-aan-huisbrieven, digitale nieuwsbrieven, sociaal media en via een klankbordgroep.

De tone of voice in alle communicatie is positief, eerlijk, open en helder. In het project wordt rekening gehouden met de impact van het project op bewoners en hun persoonlijke situatie. Voor bewoners die voldoen aan de criteria voor terugkeer, is er ruimte om deel te nemen aan de klankbordgroep zodra de woningen zijn onthuurd. Een rapportage van de omgevingsdialoog tot op heden is toegevoegd als bijlage bij onderhavige motivering.

6 Conclusie

Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlage 1 Memo kwaliteitsatlas in relatie tot initiatief

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

Bijlage 6 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 7 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 8 Uitvoeringsplan met ecologisch werkprotocol

Bijlage 9 Weging van het waterbelang

Bijlage 10 Project-mer-beoordeling

Bijlage 11 Rapportage omgevingsdialoog

Bijlage 12 Voortoets stikstof



Avecc
de Bondt

onderzoekt ontwerpt adviseert