



# SLEYDAL FASE 5

## BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever:	Sleydal BV
Projectnr:	MAG072
Datum:	12 maart 2026

# SLEYDAL FASE 5

## BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072  
Rapportnr: 20260312-MAG072-TOE-VBP-1.0  
Status: Vaststelling  
Datum: 12 maart 2026

T 088 - 33 66 333  
F 088 - 33 66 099  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)

© 2026 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:  
BZ

Verificatie:  
EBE

Validatie:  
BZ



# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.3.1	Heel - Panheel.....	6
1.3.2	Reparatieplan.....	8
1.4	Leeswijzer.....	9
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>10</b>
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Toekomstige situatie.....	10
2.3	Landschappelijk inpassing.....	11
2.4	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.....	12
<b>3</b>	<b>BELEID</b> .....	<b>14</b>
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	14
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	15
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	16
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
3.2.3	Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie).....	20
3.3	Regionaal beleid.....	21
3.3.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025.....	21
3.4	Gemeentelijk beleid.....	22
3.4.1	Omgevingsvisie Maasgouw.....	22
3.4.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.....	23
3.4.3	Bereikbaarheid en verkeersveiligheid.....	24
<b>4</b>	<b>RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK</b> .....	<b>25</b>
4.1	Akoestiek.....	25
4.2	Archeologie en cultuurhistorie.....	25
4.2.1	Archeologie.....	25
4.2.2	Cultuurhistorie.....	25
4.3	Bodem.....	26
4.4	Ecologie.....	26
4.4.1	Beschermde soorten.....	26
4.4.2	Beschermde gebieden.....	27
4.4.3	Nader onderzoek.....	28
4.4.4	Conclusie.....	29
4.5	Externe veiligheid.....	29
4.6	Kabels en leidingen.....	32
4.7	Luchtkwaliteit.....	32
4.8	Milieuzonering.....	33
4.9	Ontploffbare oorlogsresten.....	34
4.10	Verkeerskundige aspecten.....	34
4.10.1	Verkeer.....	34
4.10.2	Parkeren.....	34
4.11	Water.....	35

4.12	M.e.r.-beoordeling.....	36
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE OPZET.....</b>	<b>40</b>
5.1	Algemeen.....	40
5.2	Regels en verbeelding.....	40
5.2.1	Algemene opbouw regels.....	40
5.2.2	Juridisch-planologische regeling plangebied.....	40
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID.....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>PROCEDURE EN OVERLEG.....</b>	<b>43</b>
7.1	Procedure.....	43
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.....	43
7.3	Terinzagelegging en zienswijzen.....	44
7.4	Ambtshalve wijzigingen.....	45

## BIJLAGEN

B1	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING / BEPLANTINGSPLAN
B2	STANDAARDADVIES VEILIGHEIDSRÉGIO LIMBURG-NOORD
B3	NOTA TER BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN 'SLEYDAL FASE 5' EN INSPRAAKREACTIE OP DE ONTWERP-WELSTANDSNOTA (BEELDKWALITEITSPLAN) 'SLEYDAL FASE 4 EN 5'
B4	NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN 'SLEYDAL FASE 5'

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om over te gaan tot de ontwikkeling van Sleydal fase 5. Ter plaatse zijn 15 woningen voorzien met bijbehorende voorzieningen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Heel – Panheel' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. De gemeente Maasgouw heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Dit mede op basis van een reeds op 3 juni 2003 gesloten exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer over de ontwikkeling van Sleydal in z'n algemeenheid en in dit geval Sleydal fase 5 in het bijzonder. In deze vastgestelde exploitatieovereenkomst zijn bindende afspraken gemaakt over het ontwikkelen van een toekomstige uitbreiding en wordt de totale locatie, met inbegrip van Sleydal fase 5, als exploitatiegebied aangewezen. De realisatie van fase 5 zorgt feitelijk voor een afronding van het plan 'Sleydal'.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

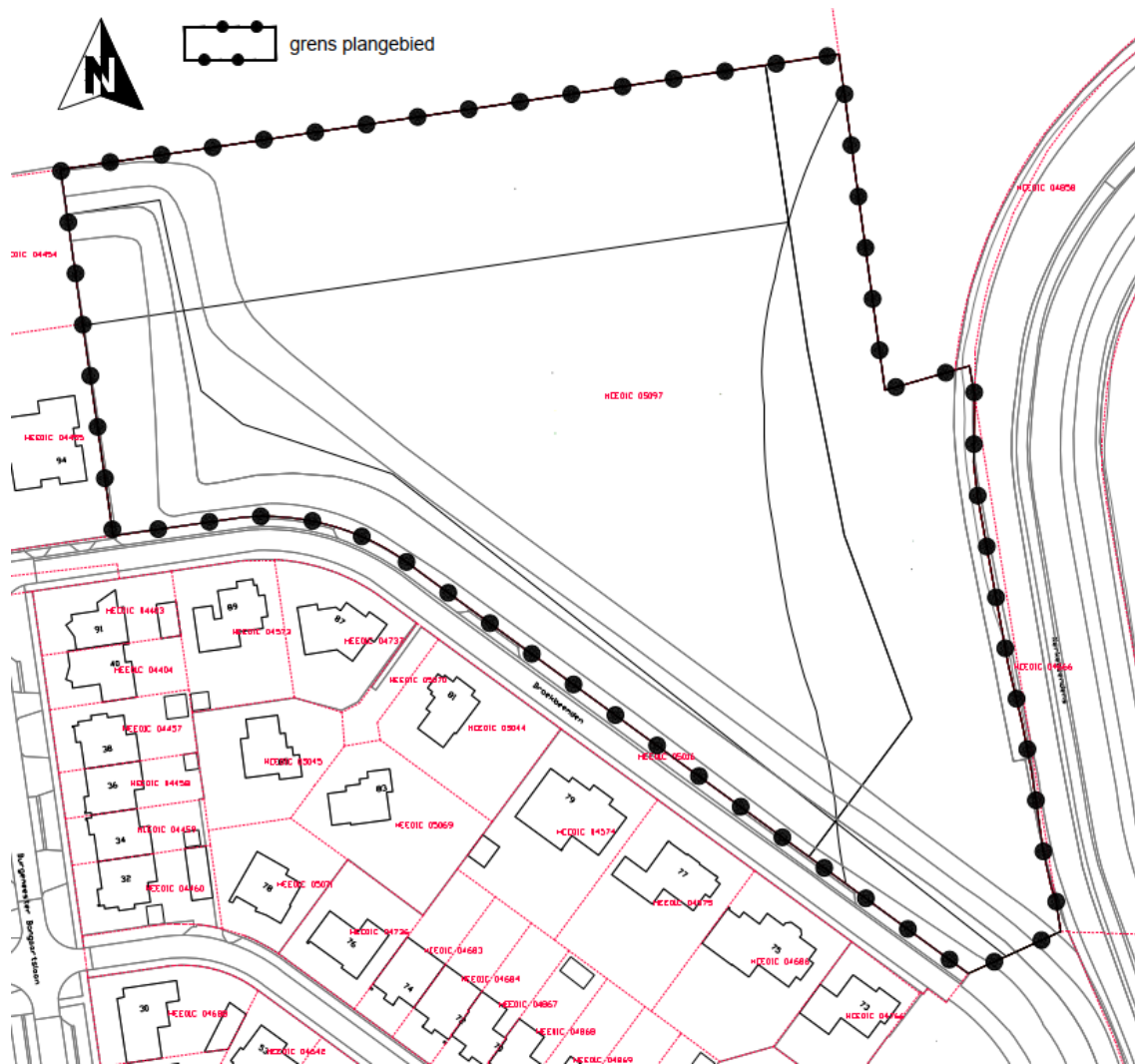
## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is vervolgens de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Globale ligging plangebied, middels een rode pijl aangeduid op een topografische kaart.

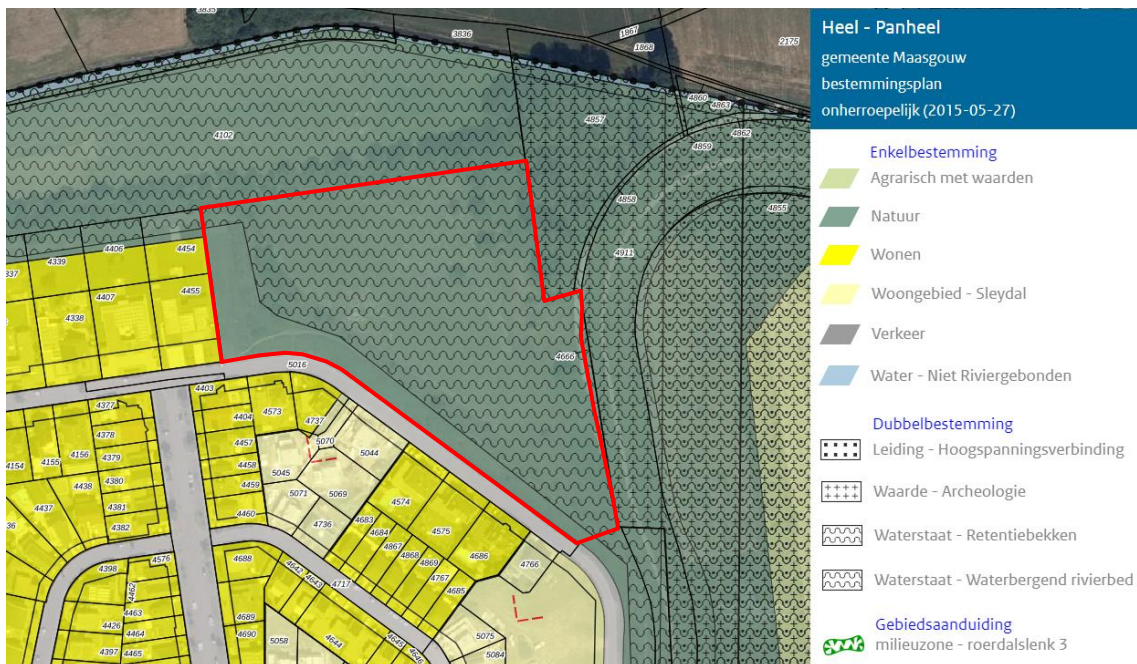


Begrenzing plangebied geprojecteerd op een kadastrale kaart.

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

### 1.3.1 Heel - Panheel

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Heel - Panheel' van toepassing, zoals vastgesteld op 19 maart 2015 december 2014 door de gemeenteraad van Maasbracht. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Natuur'. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' voor een groot deel van het plangebied van toepassing. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk 3' opgenomen voor het gehele plangebied.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Heel - Panheel', met de begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven.*

### Enkelbestemming

Voor het gehele plangebied geldt zoals aangegeven de bestemming 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;
- de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- de opbouw van het landschap;
- bepert recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen en paardrijden;
- onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
- voet- en fietspaden;
- groenvoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen;
- voorzieningen van algemeen nut.

Binnen de bestemming 'Natuur' is de beoogde ontwikkeling van het woongebied Sleydal fase 5 niet toegestaan.

### Dubbelbestemmingen

Voor een groot deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

### Gebiedsaanduidingen

Voor het volledige plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' van toepassing. Binnen dit gebied gelden beperkingen voor bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 80 meter in verband met de bescherming van het grondwater. Deze gebiedsaanduiding wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

### Conclusie

Op basis van de enkelbestemming 'Natuur' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin zijn in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de

ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is middels dit bestemmingsplan voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling wel mogelijk wordt gemaakt.

## 1.3.2 Reparatieplan

Voor het oostelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Reparatieplan' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw op 18 december 2014. Ter hoogte van het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Natuur'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Retentiegebied' en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' van toepassing, evenals de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3'.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan', met de begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven.*

### Enkelbestemming

Voor het gehele plangebied geldt zoals aangegeven de bestemming 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;
- de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- de opbouw van het landschap;
- beperkt recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen en paardrijden;
- onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
- voet- en fietspaden;
- groenvoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen;
- voorzieningen van algemeen nut.

Binnen de bestemming 'Natuur', voor zover gelegen binnen de grenzen van het Reparatieplan, zijn geen bebouwde ontwikkelingen voorzien. De bestemming 'Natuur' blijft ter plaatse behouden.

### Dubbelbestemmingen

Voor de delen van het plangebied waarvoor het 'Reparatieplan' van toepassing is, gelden de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Retentiegebied' en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie. De voor 'Waterstaat - Retentiegebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor waterberging en waterbeheer en voor waterkeringen. Beide dubbelbestemmingen worden overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

### Gebiedsaanduidingen

Voor het volledige plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' van toepassing. Binnen dit gebied gelden beperkingen voor bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 80 meter in verband met de bescherming van het grondwater. Deze gebiedsaanduiding wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

### Conclusie

Op basis van de enkelbestemming 'Natuur' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin zijn in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is middels dit bestemmingsplan voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling wel mogelijk wordt gemaakt. Aanvullend wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Natuur', voor zover gelegen binnen de grenzen van het 'Reparatieplan', geen bebouwde ontwikkelingen zijn voorzien.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat tot slot een beschrijving van de procedure en het overleg ten behoeve van dit bestemmingsplan.

## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied volledig onbebouwd en feitelijk een braakliggend terrein. Het bestaat het voornamelijk uit grasland, met hier en daar enig struikgewas. Aan de west- en zuidkant liggen de bestaande woningen van Sleydal. Aan de noordzijde en noordoostzijde wordt het plangebied omgeven door bomen en struikgewas. Aan de oostzijde ligt een dijklichaam.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving, met het plangebied rood omlijnd weergegeven.

### 2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied in totaal 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de Broekbeemden. Verder wordt een wandelpad aangelegd richting het dijklichaam aan de oostzijde van het plangebied. Op de navolgende afbeelding is een impressie van de beoogde toekomstige situatie weergegeven.



*Impressie toekomstige situatie.*

Aan de noordzijde en de noordoostzijde wordt het plangebied omgeven door bomen en struikgewas, waarmee het aan die zijden reeds landschappelijk is ingepast. Aan de oostzijde wordt het plangebied richting het dijklichaam eveneens landschappelijk ingepast. Daarnaast is voorzien in openbaar groen langs de nieuwe erftoegangsweg. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Tot slot is ten behoeve van de ontwikkeling van Sleydal fase 5 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeente Maasgouw. Dit beeldkwaliteitsplan vormt naast dit bestemmingsplan als juridisch-planologisch toetsingskader, het toetsingskader voor beeldkwaliteitsaspecten.

## 2.3 Landschappelijk inpassing

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing, tevens beplantingsplan, is als bijlage op schaal bij deze toelichting opgenomen. Navolgend is deze eveneens weergegeven.

Er is voor gekozen om tussen het dijklichaam aan de oostzijde van het plangebied en de woningen, te voorzien in een strook bloemrijk grasland (mengsel G1 van Cruydt+Hoeck), met een enkele boom, waarbij is gekozen voor een mix van *Tilia europaea*, *Sorbus aucuparia*, *Prunus padus* en *Prunus avium*. Hiermee wordt feitelijk aangesloten bij de groenstrook ten zuiden van het plangebied. Bestaand struweel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aan de achterzijde van de woningen langs de zijde van het dijklichaam is voorzien in een haag in een enkele rij met de volgende soorten: *Carpinus betulus*, *Cornus mas* en *Acer campestre*.

Verder is voorzien in straatbomen bestaande uit een mix van soorten: *Prunus serrulata* 'Amanogawa', *Acer rubrum*, *Amalanchier lamarckii* en *Parrotia persica*. De onderbegroeiing bij de straatbomen bestaat uit plantvakken met een mix van *Potentilla fruticosa*, *Spirea arguta* en *Galium verum*.

Langs de noordelijke grens van de toekomstige woonpercelen wordt een gemengde haag aangeplant met een mix van *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Acer campestre*, *Cornus mas*, *Rhamnus cathartica*, *Rosa canina* en *Euonymus europaeus*. De strook ten noorden van deze haag behoudt de bestemming 'Natuur', waarbij de bestaande situatie blijft behouden en extensief maai-beheer door de gemeente wordt toegepast.

Tot slot bestaat het voornemen om vanuit het plangebied voor wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam.



	<b>B1 Bomen buitengebied.</b> gebiedseigen soort; Tilia europaea, stamomtrek op 1m 14-16cm	2 st.
	<b>B2 Bomen buitengebied.</b> gebiedseigen soort; Sorbus aucuparia, stamomtrek op 1m 10-12cm	1 st.
	<b>B3 Bomen buitengebied.</b> gebiedseigen soort; Prunus padus, stamomtrek op 1m 14-16cm	1 st.
	<b>B4 Bomen buitengebied.</b> gebiedseigen soort; Prunus avium, stamomtrek op 1m 14-16cm	2 st.
	<b>B5 Straatbomen.</b> Prunus serrulata 'Amanogawa' stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m	7 st.
	<b>B6 Straatbomen.</b> Acer rubrum stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m	5 st.
	<b>B7 Straatbomen.</b> Amalanchier lamarckii stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m Onderbegroeiing straatbomen bestaand uit plantvakken met mix van: Potentilla fruticosa Spirea arguta Galium verum	6 st.
	<b>B8 Straatbomen.</b> Parrotia persica stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m	5 st.
	<b>H1 Haag, erfafscheiding langs woningen.</b> Aanplanten in een enkele rij, vijf planten op een meter. Carpinus betulus, hoogte 60-80 cm, wortelgoed, 80 st. Cornus mas hoogte 60-80 cm, wortelgoed 80 st. Acer campestre, hoogte 60-80 cm, wortelgoed 80 st.	

**G1 Ruw grasland.**  
Behouden bestaande situatie en extensief maai-beheer toepassen  
Waar mogelijk bestaande inheemse struwelen handhaven in strook.

**GH1 Gemengde Haag**  
Aanplanten in een enkele rij, vijf planten op een meter.  
Carpinus betulus, hoogte 60-80 cm, wortelgoed, 85 st.  
Crataegus monogyna hoogte 60-80 cm, wortelgoed 85 st.  
Acer campestre, hoogte 60-80 cm, wortelgoed 85 st.  
Cornus mas, hoogte 60-80cm, wortelgoed 85 st.  
Rhamnus cathartica, hoogte 60-80cm, wortelgoed 85 st.  
Rosa canina, hoogte 60-80 cm, wortelgoed 85 st.  
Euonymus europaeus, hoogte 60-80cm, wortelgoed 85 st.

**G2 Kruidrijk grasland.**  
Cruydt-Hoeck Mengsel G1 Laag Bloemrijk-grasland - lichte grond  
Waar mogelijk bestaande inheemse struwelen handhaven in strook.

Weergave landschappelijke inpassing/beplantingsplan.

## 2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De huidige stedenbouwkundige structuur ter hoogte van het plangebied is niet afgerond. In de huidige situatie is aan de noordoostzijde van Sleydal sprake van een braakliggend terrein dat reeds sinds vele jaren bedoeld is voor toekomstige woningbouw, ter afronding van woningbouw in Sleydal.

Direct ten westen van het plangebied zijn reeds woningen ten noorden van de weg Broekbeemden gesitueerd. Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur en de reeds bestaande woningen ten noorden van de weg Broekbeemden. Verder wordt voorzien in een doodlopende weg om de

achterliggende woningen binnen het plangebied te ontsluiten. Op deze wijze wordt tot een logische stedenbouwkundige afronding van het totale woongebied Sleydal gekomen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt overwegend aansluiting gezocht bij de reeds bestaande woningen grenzend aan het plangebied. Er worden vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd toegestaan, bestaande uit maximaal twee bouwlagen. Daarmee wordt de toegestane hoogte beperkt, zeker ook in relatie tot het achterliggende Landgoed Nederhoven en het ten oosten gelegen dijklichaam.

Verder wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing, met name ook richting het ten oosten gelegen dijklichaam, zoals beschreven in de voorgaande paragraaf.

Ook in functioneel opzicht bestaan er, gezien de aangrenzende bestaande woonfunctie, geen negatieve effecten voor de omgeving. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de gewenste toekomstige woonfunctie en bebouwing zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht passen in de omgeving en zorgvuldig worden ingepast. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.

# 3 BELEID

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de NOVI.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt 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."*

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4) aangezien sprake is van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Verder vindt de ontwikkeling plaats in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied, ter hoogte van een gebied waarover reeds in 2003 bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer zijn gemaakt ten aanzien van woningbouw ter plaatse.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

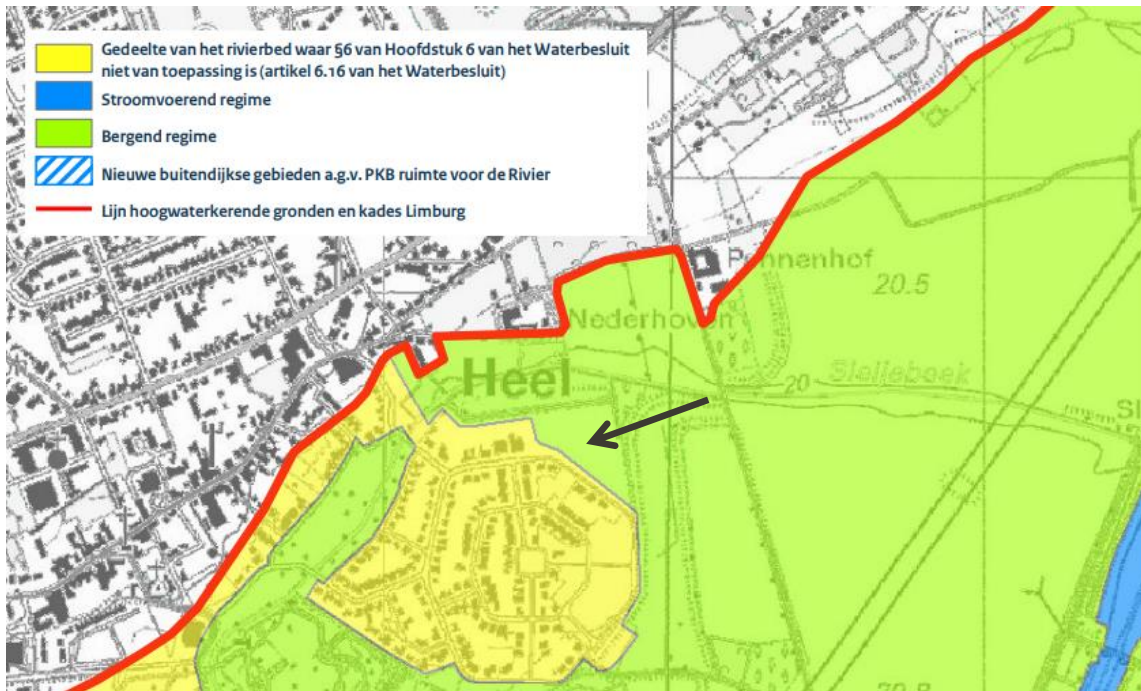
In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Ruimtereservering Parallele Kaagbaan, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdweegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met uitzondering van het nationale belang 'Grote rivieren', ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones volgend uit het Barro dan wel de ministeriële uitwerking hiervan in de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' (Rarro). Op het aspect Grote rivieren wordt onderstaand nader ingegaan.

#### Beleidsregels grote rivieren

De locatie Sleydal fase 5 ligt op basis van de Beleidsregels grote rivieren binnen het bergend regime van de Maas. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met RWS. Uit deze afstemming is gebleken dat weliswaar een vergunning ingevolge de Waterwet dient te worden aangevraagd, maar dat geen compensatie van bergend vermogen noodzakelijk is omdat de ter plaatse aanwezige waterkering bescherming biedt bij de T1.250 norm (de oude norm), maar ook bij de huidige T3.000 norm. Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd.

Hoewel geen sprake is van een afname van het bergend vermogen volgens de huidige richtlijnen, wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' wel één op één overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede kaart behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, de ligging van het plangebied aangeduid met een zwarte pijl.

#### Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het Barro en de Rarro.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden. Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'groenblauwe mantel'.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' uit de Omgevingsvisie Limburg.

### *Groenblauwe mantel*

De groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroeene natuurzone), bestaat uit delen van het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen binnen het landelijke gebied van Limburg. De gebieden vormen samen een soort mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt op het versterken van het klimaatadaptieve karakter (meer ruimte voor de beken en Maas), de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd (delen van) steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband. Door in ruime mate te voorzien in groenvoorzieningen, binnen het woongebied zelf en als onderdeel van de landschappelijke inpassing, wordt aangesloten bij het streven naar het versterken van de biodiversiteit.

Volledigheidshalve dient hierbij te worden opgemerkt dat het plangebied een braakliggend terrein betreft dat reeds sinds vele jaren bedoeld is voor toekomstige woningbouw, ter afronding van woningbouw in Sleydal. Over de invulling van Sleydal in z'n algemeenheid en Sleydal fase 5 in het bijzonder, zijn reeds in 2003 bindende afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer ten aanzien van woningbouw ter plaatse.

### *Wonen*

De kwaliteit van de woning en de woon- en leefomgeving wordt steeds belangrijker voor de bewoner(s) en daarmee ook voor het vestigingsklimaat van Limburg. Tegelijkertijd scoort Limburg op het punt van besteedbaar inkomen, arbeidsparticipatie, sociale contacten en vertrouwen en gezondheid beduidend slechter dan het Nederlands gemiddelde. Het beleid ten aanzien van wonen richt zich daarom niet alleen meer op de woonbehoefte maar gaat uit van een bredere aanpak waarbij naast voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen ook de woonomgeving en de ambitie om de brede welvaart van de Limburger te verbeteren centraal staat. Met de opgave die er op de woningmarkt en in de bebouwde omgeving ligt, is er daarnaast de kans om een bijdrage te leveren aan de klimaat-, energie-, verduurzamings-, ruimtelijke en mobiliteitsopgaven die er zijn.

Tegelijkertijd wijzigen de woningbehoeften van de mens sneller dan het vastgoed kan reageren. Daarvoor is een goed doordacht globaal (op hoofdlijnen) en flexibel beleid voor wonen én leefomgeving noodzakelijk dat inspeelt op de huidige opgaven en de te verwachten uitdagingen in de toekomst waarbij de woonbehoefte van de inwoners leidend is. De betaalbaarheid van woningen blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt.

### *Conclusie*

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in directe aansluiting op het bestaand stedelijk gebied, op een plaats waarover reeds in 2003 bindende afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer. Er is sprake van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen, een type woningen waar een concrete behoefte aan bestaat. Tevens wordt ingespeeld op het streven naar duurzame, energiezuinige woningen.

Mede gelet op de ligging binnen de groenblauwe mantel wordt de ontwikkeling zorgvuldig landschappelijk ingepast. De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

## **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven. Inmiddels is ook de opvolger, de 'Omgevingsverordening Limburg' vastgesteld, maar deze treedt pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, dus daarom wordt in deze toelichting ingegaan op de thans van toepassing zijnde Omgevingsverordening Limburg 2014.

### **Beschermingsgebieden**

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III ligt. Het is in het gebied Roerdalslenk III binnen en buiten inrichtingen verboden:

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

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken op voorhand schriftelijk te worden gemeld aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

Het plangebied ligt niet binnen een stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingszone of overige boringsvrije zone. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

### **Duurzame verstedelijking**

In paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.2. Het plan voldoet aan het gestelde in de omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Bestuursafspraken ten aanzien van wonen**

In paragraaf 2.4.2 van de Omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het (voorheen geldende) POL2014. In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 2 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet mag voorzien 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', waarbij dient te worden opgemerkt dat inmiddels sprake is van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'

In dit geval is sprake van woningbouw direct aansluitend op bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern Heel en meer specifiek de wijk Sleydal. Dit mede op basis van bindende afspraken die hierover reeds in 2003 tussen gemeente en initiatiefnemer zijn vastgelegd. Hierbij wordt invulling gegeven aan het beleid zoals opgenomen in de meest recente regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. De ontwikkeling van de woningen past binnen de bestuursafspraken.

### **Beschermingszones natuur en landschap**

Op basis van de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' ligt het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone, die in de Omgevingsvisie Limburg is vertaald in de groenblauwe mantel. In paragraaf 2.7 en meer specifiek artikel 2.7.2 is aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gevolgd. Compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie 2018 en ingevolge artikel 3, lid 3 van de Beleidsregel natuurcompensatie 2018 dient een activiteit in de Bronsgroene landschapszone in natura gecompenseerd te worden.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

In verband met de ligging van het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone is in overleg met de gemeente Maasgouw en de provincie Limburg een landschappelijk compensatieplan uitgewerkt. Onderstaand wordt hier kort op ingegaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het landschappelijk compensatieplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

De gemeente Maasgouw heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor compensatie in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Na een zorgvuldige screening van eventueel beschikbare en geschikte gronden, is daarbij de keuze gevallen op een voormalig depot van de gemeentebedrijven en een perceel van Stichting Limburgs Landschap.

Het voormalig depot van de gemeentebedrijven is gelegen langs de Mgr. Savelbergweg en kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C-04865. De bestaande parkeervoorzieningen ter plaatse blijven gehandhaafd. Het beschikbare oppervlak bedraagt 6.137 m<sup>2</sup>. Hiervan is 3.878 m<sup>2</sup> bestaand bos wat niet in de compensatie meegenomen mag worden. Voor dit perceel wordt 2.259 m<sup>2</sup> als compensatie oppervlakte meegenomen.

Het resterende deel van de te compenseren oppervlakte (10.394 m<sup>2</sup>) wordt na overleg met Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel ingevuld. Het betreft het perceel kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C-04851. De beschikbare ruimte van het betreffende nog in te richten gebied bedraagt 11.265 m<sup>2</sup>, één en ander zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.

Ten behoeve van de compensatie is tussen initiatiefnemer en Stichting Limburgs Landschap een overeenkomst afgesloten voor de aanleg en het beheer van de compensatiegronden. Daarnaast is tussen de provincie Limburg en de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten waarin de compensatieverplichting is verankerd. Tot slot is de uitvoering en instandhouding van de compensatie door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de regels zoals deze in de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn opgenomen met betrekking tot ontwikkelingen binnen de bronsgroene landschapszone. Gelet op het voorgaande wordt de ontwikkeling als geheel passend geacht binnen de bronsgroene landschapszone.



Weergave landschappelijke compensatie.

#### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan wordt passend geacht binnen de provinciale beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### 3.2.3 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 2.6 van de Omgevingswet. Op het tijdstip van vaststelling van die verordening was de verwachting dat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking zou treden. Inmiddels is de inwerkingtredingsdatum van de wet echter uitgesteld tot 1 januari 2024. De nieuwe omgevingsverordening kan niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet. Tot dat tijdstip blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden. Aangezien de Omgevingsverordening Limburg (2021) grotendeels een beleidsneutrale omzetting is van de Omgevingsverordening Limburg 2014, maakt het voor de meeste onderwerpen inhoudelijk weinig verschil of de ene of de andere verordening van kracht is. De Omgevingsverordening Limburg (2021) bevat echter een aantal onderwerpen die nieuw waren, dan wel aanmerkelijk inhoudelijk gewijzigd, namelijk instructieregels met betrekking tot:

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

Het uitstel van de Omgevingswet maakt het wenselijk dat deze onderwerpen ook al geregeld worden in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Daarom is op 30 september 2022 de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld.

Voor het voorliggende plan zijn met name de regels met betrekking tot het aspect wonen van belang. Hiertoe zijn de volgende instructieregels opgenomen voor wat betreft de nieuwe planvoorraad wonen:

#### Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

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

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

In het voorliggende geval is:

- a) voor zover mogelijk rekening gehouden met Limburgse principes en algemene zonering, in die zin dat wordt aangesloten op bestaand stedelijk gebied en verder invulling wordt gegeven aan reeds in 2003 gemaakte bindende afspraken (zie paragraaf 3.2.1);
- b) sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook paragraaf 3.3.1);
- c) sprake is van overeenstemming binnen de regio (zie de paragraaf 3.3.1);
- d) het plan is nog niet opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg. In het voorliggende geval is echter sprake van een pijplijnplan waarover reeds in 2003 bindende afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer;
- e) realisatie van de woningen beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling past kortom grotendeels binnen de kaders van de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)'.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (Structuurvisie Wonen) wordt de ontwikkelingsrichting op het gebied van wonen van de zeven gemeenten in Midden-Limburg vastgelegd waaronder ook voor de gemeente Maasgouw.

In de visie wordt minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van plannen voor woningen. De nadruk wordt meer gelegd op het realiseren van plannen, zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt. De Structuurvisie Wonen gaat over het gehele grondgebied van gemeente Maasgouw.

Als naar de kwantitatieve behoefte wordt gekeken, blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen.

Over de gehele regio bezien, geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen. Het uitgangspunt hierbij is het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'.

Opgemerkt dient te worden dat de woningen binnen Sleydal fase 5 op basis van de reeds in 2003 gemaakte bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer over Sleydal in z'n algemeenheid en Sleydal fase 5 in het bijzonder, reeds onderdeel uitmaken van de gemeentelijke planvoorraad.

Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarnaast neemt ook het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen.

#### *Conclusie*

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'. Er is sprake van levensloopbestendige woningen waaraan een grote behoefte bestaat in de gemeente en de regio. De te realiseren woningen zijn zeer geschikt voor senioren en tevens voor de groep 2-persoonshuishoudens en gezinnen met één kind, waarvoor een actuele en concrete woningbehoefte bestaat. Op basis van praktijkervaringen met vergelijkbare woningen blijkt ook dat juist senioren en (jonge) gezinnen zonder kinderen of met één kind geïnteresseerd zijn in het te realiseren type woningen, zeker ook gelet op de rustige ligging van het plangebied. Gezien de variatie in omvang van de kavels, zullen de prijzen van de woningen en kavels variëren.

De ontwikkeling geeft starters en doorstarters de mogelijkheid om in te stromen en door te stromen naar de woningen die als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de gemeente en regio vrijkomen. De toekomstige bewoners laten namelijk veelal bestaande en goedkopere (lees betaalbare) woningen binnen de regio achter, hetgeen de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

Verder dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling past binnen het Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030. In Maasgouw blijkt 38% van de woningen in de sociale koopsector wordt bewoond door huishoudens niet uit de sociale doelgroep (inkomen boven de € 36.165). De beoogde woningen bieden een kans voor deze huishoudens om door te groeien en daarmee betaalbare woningen beschikbaar te maken voor huishoudens met lagere inkomens.

Ook blijkt dat tussen 2018 en 2030 de woningbehoefte voor oudere huishoudens (65 jaar en ouder) toeneemt met 28,7 %. Door de geschiktheid van de woningen voor deze doelgroep wordt voor een deel invulling gegeven aan deze actuele en concrete behoefte.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie Maasgouw

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Maasgouw de Omgevingsvisie Maasgouw vastgesteld, een visie die samen met inbreng van inwoners, belangenorganisaties en ketenpartners tot stand is gekomen. De centrale vraag in de Omgevingsvisie is hoe de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving kan behouden en versterken. In de visie staat beschreven hoe de gemeente de komende jaren met de leefomgeving om wenst te gaan. De leefomgeving is de openbare ruimte waarin we wonen, werken, elkaar ontmoeten en recreëren. Denk hierbij aan gebouwen, wegen, parken, een schone lucht, drinkwater, rivieren, bossen, etc. De kwaliteit van onze leefomgeving is ook bepalend voor onze gezondheid.

In de Omgevingsvisie worden drie gebieden onderscheiden: de dorpskernen, het buitengebied en de Maasplassen. De ambities en doelen voor deze gebieden worden op hoofdlijnen beschreven. Daarnaast is er

een aantal randvoorwaarden geformuleerd die o.a. te maken hebben met klimaat, energie, biodiversiteit, gezondheid en mobiliteit.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied en meer specifiek, de groenblauwe natuurzone. Het groenblauwe netwerk van natuurgebieden, verbindingszones (beekdalen), Maas en Maasplassen is kenmerkend voor de gemeente Maasgouw en heeft om meerdere redenen een belangrijke functie. Deze natuurzones zijn van cruciaal belang om de soortenrijkdom van dieren en planten (biodiversiteit) te behouden en herstellen die in de afgelopen decennia in Nederland sterk is afgenomen. Daarnaast zorgt dit groenblauwe netwerk voor de klimaatbestendigheid door het opvangen en vasthouden van water en door het bieden van verkoeling bij hitte. Ook bieden deze natuurzones ontspanningsmogelijkheden voor bewoners en bezoekers en daarmee wordt bijgedragen aan de aantrekkingskracht van Maasgouw als woongemeente en als toeristische gemeente. De gemeente heeft de ambitie om de kwaliteiten van de bestaande natuur te versterken en het natuurnetwerk binnen de gemeente te completeren en aan te laten sluiten bij het Natuurnetwerk Nederland.

Verder sluit het plangebied direct aan op het bestaande deel van Sleydal, dat onderdeel uitmaakt van de dorpskernen, in dit geval de kern Heel.

Voor wat betreft de identiteit wordt voor de kern Heel aangegeven dat deze kern een centrumfunctie op de Westoever verzorgd, waarbij de zorg centraal staat. Verder is sprake van uniek archeologisch erfgoed. De doelstellingen voor de kernen in relatie tot wonen zijn, voor zover van toepassing voor Heel, als volgt:

- Stedelijke ontwikkeling (wonen, bedrijvigheid, detailhandel, voorzieningen) vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied, met behoud van ruimte voor water en groen;
- De woningbouwopgave sluit aan bij regionale afspraken en de toekomstverkenning. De koers wordt verlegd van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving.

Verder wordt het realiseren van 'nul op de meter'-woningen gestimuleerd evenals het benutten van koppelkansen en meervoudig ruimtegebruik, zoals zonnepanelen op daken, minder verharding en meer groen voor schaduw en wateropvang. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst op duurzaamheid; hoe scoort de ontwikkeling energetisch, klimatologisch en circulair? Ook dient te worden aangesloten bij de regionale woonvisie en toekomstverkenning.

#### *Conclusie*

In het voorliggende geval ligt het plangebied weliswaar binnen een gebied dat is aangeduid als groenblauwe natuurzone, maar is sprake van een ontwikkeling in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied, ter hoogte van een gebied waarover reeds in 2003 bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer zijn gemaakt. Verder wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast en worden bestaande natuurwaarden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Tot slot is in lijn met de structuurvisie sprake van energiezuinige woningen. De beoogde ontwikkeling wordt daarom passend geacht binnen de kaders van de Omgevingsvisie Maasgouw.

### **3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu**

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 'Thematische structuurvisie kwaliteitsverbetering bij ontwikkelingen in het buitengebied' (GKM), zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw op 5 juli 2012, heeft als doelstelling om door de gemeente planologisch als wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling dienen de waarden die door de nieuwe ontwikkeling in het buitengebied verloren gaan, te worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De hoogte/grootte van de gevraagde kwaliteitsverbetering en/of kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de ingreep. In het GKM wordt, afhankelijk van de soort ontwikkeling, gewerkt met maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden. Hierbij zijn negen modules uitgewerkt. De kwaliteitsbijdrage op basis van deze zogenoemde negen "Modules van ontwikkelingen" worden als volgt ingezet:

- Het storten van een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF).

- Op verzoek van initiatiefnemer kan het college van burgemeester en wethouders hiervan ontheffing verlenen ten behoeve van realisatie van een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief zelf dan wel nabij voornoemde locatie (dit ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders). Tevens kan het college van burgemeester en wethouders op eigen initiatief besluiten toepassing te geven aan een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief dan wel nabij voornoemde locatie als de omgevingskwaliteit hiertoe aanleiding geeft.
- Landschappelijke en ruimtelijke inpassing is in alle gevallen vereist.

In het voorliggende geval is in het kader van het GKM sprake van een uitbreidingsgebied voor woningbouw. Hiervoor is module 8 van het GKM van toepassing. Hierover is in het GKM het volgende opgenomen: "Een uitbreidingsgebied betreft een nieuwbouwlocatie voor woningen c.q. appartementen inclusief bijbehorende functies als groen, water, sport en ontspanning, winkels en andere maatschappelijke functies. Uitbreidingsgebieden vervullen een belangrijke rol in de volkshuisvestelijke taken van de gemeente Maasgouw. Voor uitbreidingsgebieden worden nieuwe voorzieningen en infrastructuur aangelegd. De uitbreidingsgebieden vormen voor de gemeente ook het middel om maatschappelijke opgaven en opgaven op het gebied van leefbaarheid en herstructurering mogelijk te maken.

Voor de realisering van een uitbreidingsgebied voor woningbouw buiten de contour geldt, dat naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de locatie zelf ook een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt.

De bijdrage in deze module is gebaseerd op de compensatiegedachte voor kwaliteit. Bij nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw maakt de gemeente daarnaast aanvullend gebruik van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet om bijdragen te vragen voor (andere) ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt bijvoorbeeld inzet voor leefbaarheid, herstructurering en revitalisering mogelijk. Deze bijdragen maken geen onderdeel uit van het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Maasgouw.

De module is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zoals aangeduid in het POL, is deze module alleen van toepassing in de provinciale ontwikkelingszone groen (P2) en het veerkrachtig watersysteem (P3). Voor de genoemde functies wordt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) geen kwaliteitsbijdrage gevraagd, maar moet er wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functie plaatsvinden."

Voor module 8 geldt voor woningen een bijdrage van 5 euro per vierkante meter woonbestemming. Afspraken hierover worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing van het plan wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

#### *Conclusie*

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het GKM.

### **3.4.3 Bereikbaarheid en verkeersveiligheid**

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025" (GWVP), zoals vastgesteld op 12 februari 2015. In het GWVP is de aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer omschreven, met als doel een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid, en (verkeer)leefbaarheid in Maasgouw. Naast het GWVP zijn specifieke aspecten, zoals parkeren, in afzonderlijke nota's uitgewerkt. Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw (2010)". Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.10 'verkeerskundige aspecten'. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal in ieder geval worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen en dient aan deze normen te worden voldaan.

# 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

## 4.1 Akoestiek

De Wet geluidhinder stelt eisen aan ruimtelijke ingrepen die gevoelige functies zoals woningen toevoegen binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg of industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen de geluidzone van de Pannenhof. Hierop wordt onderstaand nader ingegaan.

### Wegverkeer

Het plangebied binnen de geluidzone van de Pannenhof: een buitenstedelijke weg met een geluidzone van 250 meter. Gelet op de feitelijke afstand tot deze weg (meer dan 200 meter) en de lage verkeersintensiteit op deze weg, zal de geluidsbelasting bij de woningen niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor het overige is in de directe nabijheid van het plangebied sprake van wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur en eveneens lage verkeersintensiteiten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de geluidsbelasting op de beoogde woningen als gevolg van wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

### Indirecte hinder

Gezien de omvang initiatief, namelijk de toevoeging van 15 woningen aan de rand van de kern, zal de ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer. De gevolgen voor de indirecte hinder voor de omgeving worden dan ook verwaarloosbaar geacht.

### Conclusie

Vanuit het aspect geluid bestaan er geen belemmeringen.

## 4.2 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.2.1 Archeologie

Voor het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Heel – Panheel' geen dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' van toepassing. De gronden ter hoogte van het plangebied zijn in het verleden ooit ontgraven ten behoeve van grindwinning. De bodem is dan ook tot op een aanzienlijke diepte reeds verstoord. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Evenmin hoeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te worden opgenomen.

Wel geldt te allen tijde de verplichting, mocht men bij de werkzaamheden stuiten op archeologische resten en sporen, dit onverwijld moet worden gemeld aan het bevoegde gezag; de gemeente Maasgouw.

### 4.2.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten, waarop met de beoogde woningbouw een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

### Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie gelden er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Bodem

Bij wijziging van een bestemming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van de bodem en het grondwater. In beschouwing dient te worden genomen of er sprake is van gebruik dat gevoeliger is voor eventueel aanwezige bodemverontreinigingen dan het gebruik dat ingevolge de vigerende bestemmingsregelingen is toegestaan. In het voorliggende geval is sprake van een de bestemming 'Natuur' met als dubbelbestemming retentiebekken (bestemmingsplan Heel – Panheel) c.q. retentiegebied (Reparatieplan) die wordt gewijzigd naar een woonbestemming. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Uit het verkennend bodemonderzoek dat in 1993 is uitgevoerd en het daarop volgend vooronderzoek volgt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten en/of calamiteiten hebben plaatsgevonden. Het gebruik van de onderzoekslocatie als landbouwgrond en braakliggend terrein heeft naar verwachting niet geleid tot verontreiniging van de bodem.

Wel blijkt dat omstreeks 2003 op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie een grondwal / dijk is aangelegd met grond waarvan de herkomst en kwaliteit onbekend is. Aangezien uit de bodemkwaliteitskaart Regio Limburg Noord blijkt dat de grondwal/dijk ligt in een gebied waar zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de ontgravingsklasse landbouw/natuur is de verwachting dat ook de grondwal/dijk als onverdacht kan worden beschouwd voor wat betreft het voorkomen van bodemverontreinigingen.

Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek wordt de volledige onderzoekslocatie dan ook als onverdacht aangemerkt. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie behoeft niet verder fysisch-chemisch te worden onderzocht.

### *Conclusie*

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate inzichtelijk gemaakt. Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.4 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna<sup>2</sup> uitgevoerd. Dit om in te schatten of er op de onderzoekslocatie plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

### 4.4.1 Beschermde soorten

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Wet natuurbescherming blijkt dat bij de realisatie van 15 grondgebonden woningen in het onderzoeksgebied in Heel, mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels met jaarrond beschermde takkennesten in bomen, broedvogels, de grote leeuwenklauw en de das. Daarbij kan aanwezigheid van algemeen voorkomende muizensoorten, egels en vlermuizen binnen het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

#### **Flora – nader onderzoek**

Het onderzoeksgebied voldoet aan de biotoop voor de grote leeuwenklauw. Deze kon tijdens het veldbezoek niet worden uitgesloten. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk.

<sup>1</sup> Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, Vooronderzoek Sleydal te Heel, projectnummer 140220303/R1, 17 oktober 2022.

<sup>2</sup> Kragten, Verkennend flora- en faunaonderzoek Sleydal fase 5 Heel, 10 oktober 2022.

#### **Roofvogels met takkennesten – nader onderzoek in bladerloos seizoen**

Binnen het onderzoeksgebied zelf zijn ten tijde van het veldonderzoek geen jaarrond beschermde nesten van vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen en/of nesten van algemene broedvogels vastgesteld. In de directe omgeving van het onderzoeksgebied kunnen echter wel jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig zijn. Om verstoring van deze nesten tijdens de werkzaamheden te voorkomen dient in het bladerloos seizoen onderzocht te worden of er zich nesten van vogels met jaarrond beschermde bevinden. En zo ja, in hoeverre er sprake is van toekomstige werkzaamheden binnen de verstoringafstand van deze nesten.

#### **Broedvogels – rekening houden met broedseizoen bij werkzaamheden**

Hoogstwaarschijnlijk komen algemene soorten als houtduif en heggemus voor binnen en in de omgeving van het onderzoeksgebied. Van deze soorten is niet uit te sluiten dat zij tot broeden komen in de aanwezige houtige begroeiing in en langs het onderzoeksgebied. In gebruik zijnde nesten zijn beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield en/of verstoord worden bij de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Om verstoring te voorkomen wordt geadviseerd om zo veel mogelijk te werken buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

#### **Das – nader onderzoek**

Binnen het onderzoeksgebied zijn wissels en holen aangetroffen die mogelijk van de das kunnen zijn. Nader onderzoek naar het gebruik van het onderzoeksgebied door de das is noodzakelijk.

#### **Steenmarter en levendbarende hagedis – ecologisch werkprotocol**

De soorten steenmarter en levendbarende hagedis soorten kunnen aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied. Voor deze soorten geldt een partiële vrijstelling. De vrijstelling voor de steenmarter geldt van 15 augustus tot en met februari. De vrijstelling voor de levendbarende hagedis geldt in maart en april en verder vanaf 15 augustus tot en met 15 oktober. Het bouwrijp maken van het gebied kan zonder ontheffing plaatsvinden indien gewerkt wordt binnen de vrijgestelde periode, volgens een op te stellen ecologisch werkprotocol.

#### **Muizen (ware muizen, woel- en spitsmuizen), amfibieën en egel – rekening houden met zorgplicht**

Voor algemeen voorkomende muizensoorten en de gewone pad bieden de bermen en de akker binnen het onderzoeksgebied een mogelijk geschikt leefgebied. Tijdens de realisatie van de woningen kan eventueel een egel het gebied betrekken. Algemeen voorkomende muizensoorten, gewone padden en egels zijn in de provinciale verordening van provincie Limburg vrijgesteld van ontheffing. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden maar het vangen met als doel deze weer elders uit te zetten daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen (in het kader van de zorgplicht) tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming worden voorkomen. Dit houdt in dat aangetroffen individuen bij de (graaf)werkzaamheden dienen te worden verjaagd of gevangen en te worden vrijgelaten in aanliggend gebied, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

#### **Overige soortgroepen**

Voor de volgende soortgroepen geldt dat bij het bouwrijp maken en het realiseren van de woningen geen negatieve effecten verwacht worden: vissen en ongewervelden.

## **4.4.2 Beschermd gebieden**

### **Natura 2000-gebieden - stikstofdepositieonderzoek**

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat door stikstofdepositie (vermesting en verzuring) negatieve effecten optreden op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiertoe dient een aanvullend stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd te worden. Voor de overige verstoringfactoren geldt dat hiervan geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden.

Op grond van de conclusies uit het verkennend flora- en faunaonderzoek, is voor de ontwikkeling middels AERIUS Calculator een nader onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage<sup>3</sup>.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

#### **Provinciale gebiedsbescherming – niet aan de orde**

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het onderzoeksgebied ligt echter wel binnen de groenblauwe mantel. Geadviseerd wordt dan ook om in het op te stellen landschappelijk inpassingsplan de natuurwaarden binnen het gebied te versterken en waar mogelijk aansluiting te zoeken met de omringende natuurgebieden en -waarden (zie paragraaf 2.3).

Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities voor het Natuurnetwerk Limburg redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het Natuurnetwerk Limburg niet worden aangetast.

#### **Houtopstanden – niet aan de orde**

Artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming verbiedt het vellen of doen vellen van een houtopstand zonder voorafgaande melding aan de provincie (Gedeputeerde Staten). Dit geldt voor houtopstanden buiten de bebouwde de bebouwde kom. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Heel ligt, is artikel 4.2 van de Wet Natuurbescherming niet van toepassing.

Daarnaast zijn de aanwezige houtopstanden niet opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw. Voor het verwijderen van aanwezige houtopstanden is geen omgevingsvergunning voor het kappen nodig.

### **4.4.3 Nader onderzoek**

In verband met de bevindingen van het in de vorige subparagraaf beschreven verkennend flora- en faunaonderzoek, is een nader onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de mogelijke geschiktheid van het plangebied en de directe omgeving voor roofvogels met grote takkennesten, de grote leeuwenklauw en de das. Onderstaand worden de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

#### **Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklauw**

Gezien het feit dat voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en de grote leeuwenklauw geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en voor de grote leeuwenklauw.

#### **Das**

In het bosje aan de noordelijke rand van het onderzoeksgebied is ter hoogte van de aangetroffen holen, een dassen bijburcht aanwezig, die niet functioneert als kraamburcht maar wel regelmatig bezocht wordt. De wissels van de das liggen buiten het onderzoeksgebied, tussen de burcht en de Sleijbeek, en door het populierenbosje. Er verdwijnen geen wissels en de bijburcht kan in principe eveneens intact blijven. Door de ingreep kan deze bijburcht echter wel verstoord worden.

<sup>3</sup> Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek Sleydal fase 5, Heel, MAG072*, 2 maart 2026.

<sup>4</sup> Kragten, *Sleydal fase 5, Nader onderzoek takkennesten, grote leeuwenklauw en das, projectnummer MAG072*, 20 februari 2024.

Indien het populierenbosje behouden blijft en de strook grond tussen het onderzoeksgebied en de Sleijbeek behouden blijft en ingericht blijft in de huidige staat, zal de das geen hinder ondervinden in het bereiken van foerageergebieden of de bijburcht. De das foerageert niet binnen het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied zelf zijn geen wissels aangetroffen.

Wel dient verstoring van de das voorkomen te worden. Mede na afstemming met en op verzoek van de provincie Limburg, heeft op vrijdag 29 maart 2024 een aanvullend locatiebezoek plaatsgevonden met daarbij vertegenwoordigers van de gemeente Maasgouw, de dassenwerkgroep Maasgouw en Kragten. Tijdens dit locatiebezoek is de situatie ter plekke zorgvuldig bekeken en geanalyseerd. Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied wordt niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming 'Natuur'. Deze gronden worden overgedragen aan de gemeente Maasgouw.
- Aan de noordzijde van de woonpercelen, langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
- Het restant van het perceel dat de bestemming 'Natuur' behoudt, blijft in de huidige vorm behouden (ruw gras met struweel). Hier wordt extensief maai-beheer toegepast.
- De gemeente Maasgouw gaat het perceel integraal met de overige groenvoorzieningen ecologisch beheren.

#### 4.4.4 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, het nader onderzoek en de afspraken die zijn gemaakt et betrekking tot de das, wordt onevenredige verstoring van de das voorkomen. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en het plan kan in overeenstemming met de natuurwetgeving worden uitgevoerd.

## 4.5 Externe veiligheid

### *Beleid*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze 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, Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen 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. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Risiconormen*

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per

modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende tabel weergegeven.

Tabel 1 Invloedsgebied per stofcategorie

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4			n.v.t.	n.v.t.
GF1			40	n.v.t.
GF2			280	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1.070
GT4	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.

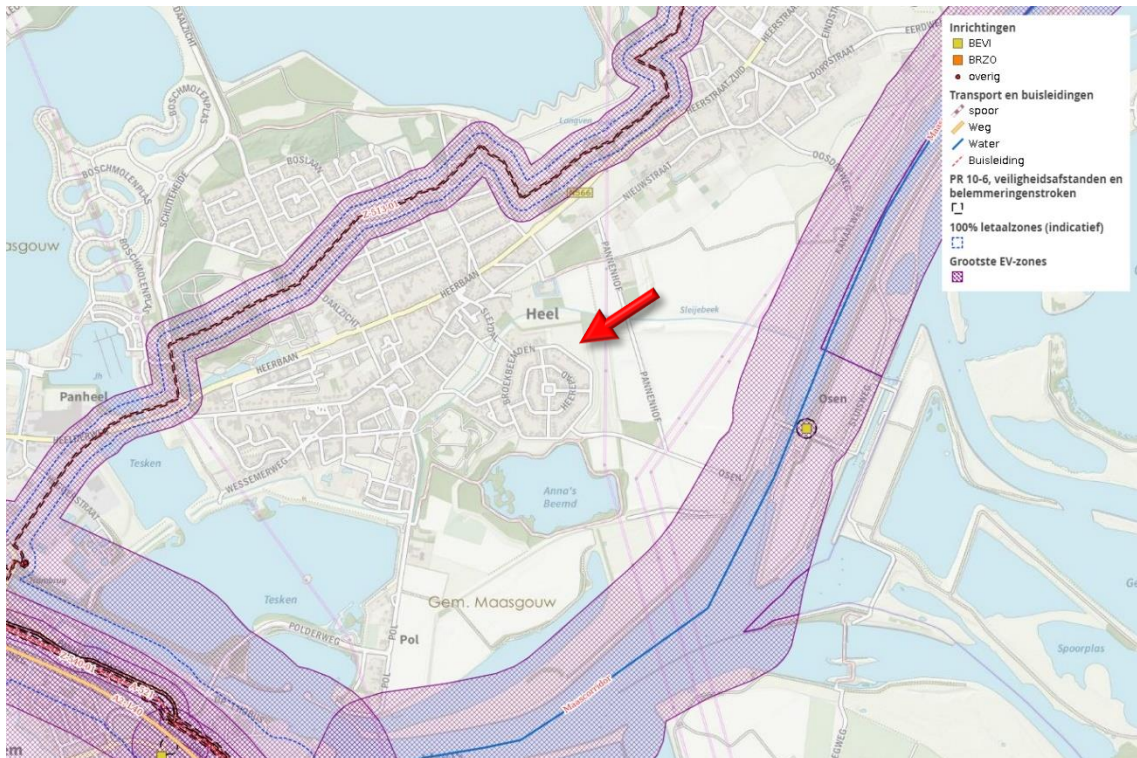
#### Toetsing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Het plangebied ligt op meer dan 840 meter van het Lateraalkanaal Linne-Buggenum en de Maas en op circa 2.200 meter van de snelweg A2. Verder zijn de woningen gesitueerd op minimaal 570 meter van de ten noorden van het plangebied gelegen ondergrondse gastransportleiding van de Gasunie. Het betreft leiding Z-513-01, met een maximale druk van 40 bar en een uitwendige diameter van 8 inch, waarvoor een 1% letaliteitscontour van toepassing is van 95 meter.

Het plangebied ligt op basis van de Signaleringskaart EV niet binnen de plaatsgevonden risicocontour  $10^{-6}$  van bovengenoemde risicobronnen. Evenmin ligt het plangebied binnen de 1% letaliteitscontour van omliggende risicobronnen. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Wel is sprake van de ligging binnen het invloedsgebied van de snelweg A2 en het Lateraalkanaal Linne-Buggenum voor wat betreft toxische gaswolken. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Vanwege de ligging op meer dan 200 meter van de transportroutes kan op basis van artikel 8, lid 1 worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid). Hieraan wordt onderstaand invulling gegeven.



Uitsnede Signaleringskaart EV, met het de ligging van het plangebied aangeduid met een rode pijl.

Voor wat betreft de mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval geldt dat de kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied gelet op de tussenliggende afstand zeer klein is. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid geldt dat bij blootstelling aan een toxische gaswolk schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid vormt. 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.

Van belang hierbij is dat een gebouw waarin personen schuilen geen buitenlucht naar binnen blaast via ventilatiesystemen. Om dit te voorkomen kan een centrale geschakelde mechanische ventilatievoorziening worden aangebracht. In het kader van veiligheid en zelfredzaamheid wordt daarom geadviseerd bij de toekomstige nieuwbouw te voorzien in dergelijke voorzieningen. Van belang is verder dat bewoners tijdig worden gewaarschuwd. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Dit mede vanwege het feit dat met ingang van 1 januari 2018 het streven erop is gericht om het WAS uit te faseren.

#### Advies veiligheidsregio

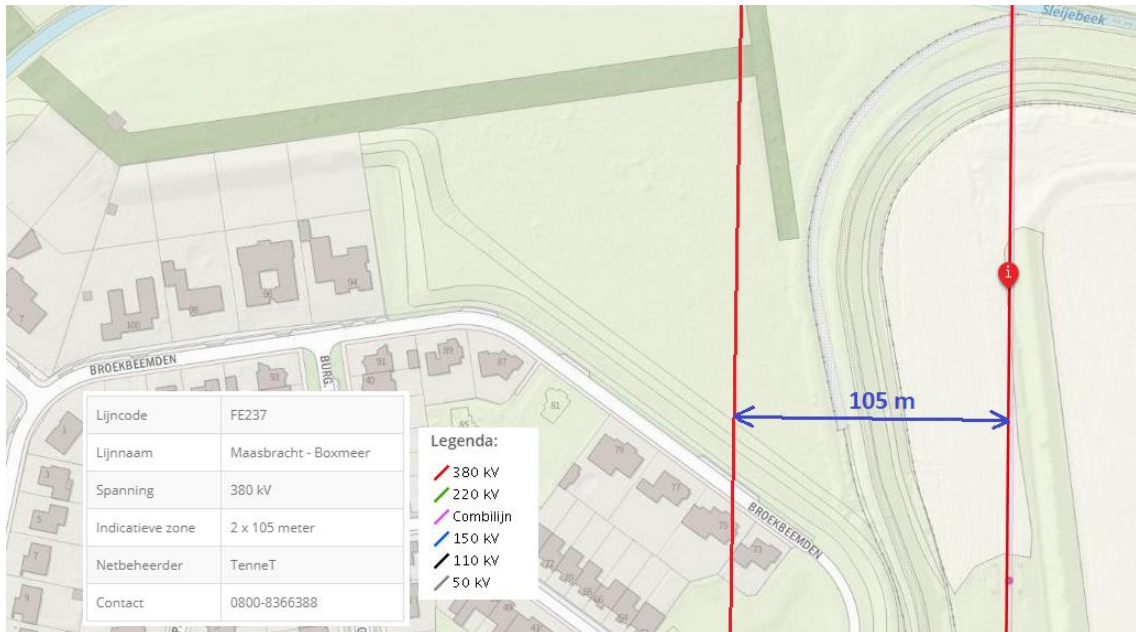
Op basis van artikel 9 van het Bevt en artikel 13 van de Bevb dient de Veiligheidsregio Limburg-Noord in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In het voorliggende geval, waarbij uitsluitend sprake is van een toxisch scenario op meer dan 200 meter van een transportroute, hanteert de veiligheidsregio een standaardadvies. Dit standaardadvies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Met het advies van de Veiligheidsregio en de te nemen maatregelen zullen de risico's zoveel mogelijk worden beperkt.

#### Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

## 4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die dienen te worden voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone. Wel ligt ten oosten van het plangebied een hoogspanningsverbinding. Het betreft de 380 kV verbinding 'Maasbracht – Dodewaard'. Voor deze hoogspanningsverbinding geldt op basis van de netkaart van het RIVM een indicatieve magneetveldzone van 105 meter ter weerszijden van de hoogspanningsverbinding. De beoogde woningen zijn geprojecteerd buiten deze indicatieve magneetveldzone, waardoor er vanuit dit kader geen belemmeringen bestaan.



Uitsnede netkaart RIVM, met indicatieve magneetveldzone hoogspanningsverbinding.

## 4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast zijn de volgende besluiten en regelingen van toepassing:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM).

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging. Hiervoor zijn onder meer grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof ( $PM_{10}$  en  $PM_{2,5}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) de belangrijkste stoffen.

Een project wordt toelaatbaar geacht als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Hierin is ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een project 'niet in betekende mate bijdraagt' als sprake is van  $\leq 1.500$  woningen (netto) bij

minimaal 1 ontsluitingsweg en  $\leq 3.000$  woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (het 3% criterium). Aangezien slechts sprake is van de realisatie van een beperkt aantal woningen, wordt ruimschoots binnen de genoemde grenzen gebleven en bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de NSL Monitoringstool bedraagt de concentratie  $PM_{10}$  in de nabijheid van het plangebied minder dan  $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , de concentratie  $PM_{2,5}$  minder dan  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en de concentratie  $NO_2$  minder dan  $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor  $PM_{10}$  en  $NO_2$   $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en voor  $PM_{2,5}$   $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

De luchtkwaliteit zal de komende jaren in Nederland naar verwachting nog verder verbeteren, onder meer door voortschrijdende technologie en bijvoorbeeld de toename van het aantal elektrische voertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in de wet en regelgeving.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.8 Milieuzonering

### **Algemeen**

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven/inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit worden gerealiseerd. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

### **VNGbrochure 'Bedrijven en milieuzonering'**

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure zijn richtafstandenlijsten opgenomen, waarin voor diverse milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) richtafstanden zijn aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van deze richtafstanden, indien bijvoorbeeld kan worden aangetoond dat de feitelijk te verwachten milieubelasting afwijkt van de richtafstand.

Woningen vormen geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat in de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de richtafstand tot over het plangebied valt. Andersom beredeneerd, zijn er in de omgeving geen inrichtingen aanwezig die in hun activiteiten worden belemmerd door de beoogde woningbouw.

#### *Conclusie*

Gelet op de afstand tussen de beoogde woningen en de inrichtingen in de omgeving, kan binnen de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd in relatie tot de ligging ten opzichte van omliggende inrichtingen. Daarnaast worden omliggende inrichtingen niet in hun functioneren beperkt door de realisatie van de woningen binnen het plangebied. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.9 Ontploffbare oorlogsresten

De gronden ter hoogte van het plangebied zijn in het verleden, na WOII, ontgraven ten behoeve van grindwinning. De bodem is dan ook tot op een aanzienlijke diepte reeds verstoord. Het uitvoeren van een onderzoek naar ontploffbare oorlogsresten is niet noodzakelijk.

## 4.10 Verkeerskundige aspecten

### 4.10.1 Verkeer

In de toekomstige situatie zijn 15 woningen voorzien. Indien in de worstcasesituatie wordt uitgegaan van 15 vrijstaande koopwoningen, dan bedraagt de verkeersaantrekkende werking op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gemiddeld betekent dit 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor 15 woningen komt dit neer op gemiddeld 123 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de Broekbeemden. Verder wordt binnen het plangebied een erftoegangsweg aangelegd met inbegrip van openbare parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de verkeersintensiteiten geldt dat deze in de huidige situatie vrij beperkt zijn op de omliggende wegen. Voor wat betreft de toename als gevolg van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de huidige en toekomstige intensiteiten worden er geen problemen verwacht.

Wel dient te worden opgemerkt dat het plan Sleydal ontwikkeld is voor 1993 en relatief krap is opgezet, met relatief smalle rijlopers die minder goed zijn toegerust op de huidige breedte van auto's. Verder is er slechts aan een zijde van de straat een trottoir. Het bestaande profiel is echter niet meer aan te passen. Hoewel de bereikbaarheid vanwege het krappe wegprofiel van de aansluitende wegen niet optimaal is, wordt de beoogde ontwikkeling inpasbaar geacht gelet op de beperkte intensiteiten en de toegestane maximum snelheid van 30 km per uur.

Binnen het plangebied wordt voorzien in een ruimer wegprofiel, conform de huidige richtlijnen. Tevens wordt voorzien in ruim voldoende parkeerplaatsen. Het één en ander wordt nader uitgewerkt in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunningaanvragen.

#### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht.

### 4.10.2 Parkeren

De voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied leiden tot een bepaalde parkeervraag. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen, dient de nota 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw' gehanteerd te worden.

De parkeernormen voor woningen zijn volgens de nota ingedeeld naar prijsklasse van woningen. Het plangebied maakt deel uit van de zone 'rest bebouwde kom'.

De parkeernorm voor een woning in de prijsklasse goedkoop is 1,7 parkeerplaatsen per woning. De parkeernorm voor een woning in de prijsklasse midden is 1,9 parkeerplaatsen per woning en voor een woning in de prijsklasse duur 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernormen zijn inclusief de parkeer ruimte voor bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat de maximale parkeerbehoefte voor bezoekers uit 0,3 parkeerplaats per woning bestaat. Bij projecten met meerdere woningen moet daarom minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte beschikbaar zijn.

Binnen het plangebied is sprake van de realisatie van 15 woningen, deels vrijstaand en deels halfvrijstaand. In het concept-verkavelingsplan is voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van de beoogde woningen, zowel op de woonpercelen zelf (minimaal 15 parkeerplaatsen) als in het openbaar gebied (22 parkeerplaatsen).

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag wordt op basis van de in de regels van het bestemmingsplan verankerde parkeernormen en de prijsklasse waarbinnen de uiteindelijk te realiseren woningen vallen, getoetst aan de gemeentelijke nota 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw'.

## 4.11 Water

In het kader van de Watertoets dient een bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten waarin wordt aangegeven hoe met water om te gaan. Allereerst wordt kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met water.

### Beleid

Het beleid ten aanzien van water is op rijksniveau onder meer vastgelegd in de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de publicatie Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water. Belangrijke doelen en taken zijn het teveel of tekort aan water aanpakken en het verbeteren van de waterkwaliteit. Op hoofdlijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Op provinciaal en regionaal niveau is het beleid ten aanzien van water vastgelegd in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 c.q. het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap. In deze beleidsdocumenten zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in het rijksbeleid nader uitgewerkt.

### Toets plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het allereerst van belang om de kenmerken van de watersystemen binnen het plangebied en de directe omgeving in beeld te brengen. Hierbij zijn de aspecten grondwater, oppervlaktewater en hemelwater van belang.

#### *Grondwater*

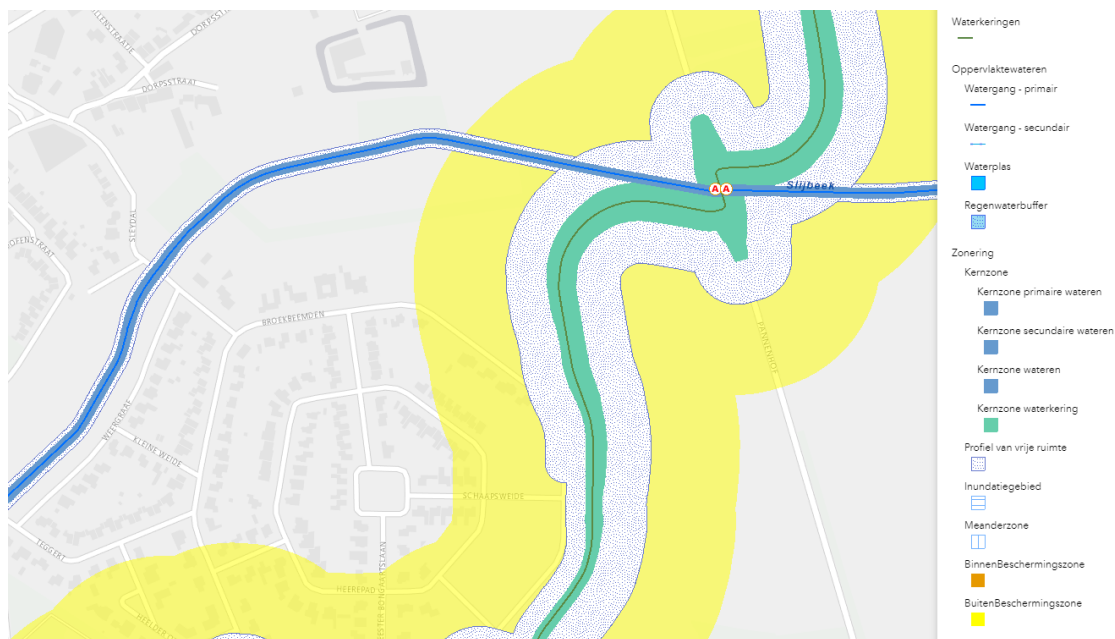
Voor wat betreft het grondwater blijkt uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied ligt. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Ter plaatse zijn alle boringen (en het roeren van grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Voor boringen dieper dan 80 meter geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Dergelijke boringen zijn voordragsniet voorzien.

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

#### *Waterkering*

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een waterkering. Met de verkaveling van het plangebied is rekening gehouden met deze waterkering. De woningen zijn namelijk buiten de bij de waterkering behorende kernzone, binnenbeschermingszone en het profiel van vrije ruimte geprojecteerd, waardoor er vanuit de ligging ten opzichte van de waterkering geen belemmeringen bestaan. Verder is voor de waterkering, de bijbehorende kernzone en het profiel van vrije ruimte de dubbelbestemming 'Waterstaat – Retentiegebied' opgenomen.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Limburg.

#### Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het deels bestaande en deel nog aan te leggen rioolstelsel.

#### Hemelwater

Ten aanzien van hemelwater geldt dat duurzaam gebruik van hemelwater wordt nagestreefd. Uitgangspunt hierbij is dat de eerste 100 mm hemelwater op het terrein zelf wordt geborgen en geïnfilteerd, met een beschikbaarheid van de bergingsvoorziening(en) binnen 24 uur, één en ander conform de huidige richtlijnen van Waterschap Limburg.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder kan worden vormgegeven. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag, waarbij dient te worden voldaan aan de genoemde eisen.

#### Beleidsregels grote rivieren

Op basis van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, valt het plangebied binnen het bergend regime van de Maas. In paragraaf 3.1.3 is dit al aan de orde gesteld. Kortheidshalve weergegeven is geconstateerd dat er geen sprake van afname bergend vermogen is aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd.

#### Overleg waterbeheerder

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg en de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat.

## 4.12 M.e.r.-beoordeling

### Algemeen

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

### **Besluit m.e.r.**

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure dient te worden uitgevoerd. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.-beoordeling nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten;
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grens overschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar kan wel geschaard worden onder onderdeel D, onder categorie D1 1.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

#### *Relevantie voor het plangebied*

Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, geldt een plan m.e.r.-plicht. Bij de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen plan m.e.r.-plicht.

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

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van een besluit 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. Naar aanleiding van het bovenstaande is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel Dlijst)	<p>D11.2 : 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.</p> <p>Het bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 15 woningen mogelijk. De indicatieve drempel uit de Dlijst wordt daarmee niet overschreden.</p>
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, waardoor geen sprake is van cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	<p>Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit.</p> <p>Voor wat betreft de afvoer van (huishoudelijk) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.</p>
Verontreiniging en hinder	<p><i>Bodem</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.3 blijkt dat er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling. Evenmin heeft de ontwikkeling een significant negatieve invloed op de bodemkwaliteit.</p> <p><i>Water</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.11 blijkt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Flora en fauna</i></p> <p>Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, het nader soortenonderzoek en de afspraken die zijn gemaakt omtrent de mogelijke bijburcht van de das ten noorden van het plangebied, kan de ontwikkeling overeenkomstig de natuurwetgeving worden uitgevoerd en is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.</p> <p>Uit het onderzoek naar stikstofdepositie is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.</p> <p><i>Archeologie</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.2 blijkt dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Geluid</i></p> <p>Op basis van paragraaf 4.1 blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen onoverkomelijke belemmeringen bestaan.</p>

	<p><i>Bedrijven en milieuzonering</i> Op basis van paragraaf 4.8 blijkt dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Luchtkwaliteit</i> Op basis van paragraaf 4.7 blijkt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Externe veiligheid</i> Op basis van paragraaf 4.5 blijkt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan. Wel dient invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.</p>
Risico voor ongevallen	De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
<b>Plaats van de projecten</b>	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd, onverhard en feitelijk braakliggend en voorzien van een natuurbestemming. Het bestaande grondgebruik levert geen belemmeringen op in relatie tot de beoogde ontwikkeling.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	<p>Wetlands: niet van toepassing</p> <p>Kustgebieden: niet van toepassing</p> <p>Berg- en bosgebieden: niet van toepassing</p> <p>Reservaten en natuurparken: niet van toepassing</p> <p>Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing (zie paragraaf 4.4)</p> <p>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Niet van toepassing</p> <p>Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: Niet van toepassing</p>
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Op basis van de in deze paragraaf opgenomen informatie heeft het college van burgemeester van wethouders op grond van artikel 7.17 Wm de beslissing genomen dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

# 5 JURIDISCHE OPZET

## 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting.

## 5.2 Regels en verbeelding

### 5.2.1 Algemene opbouw regels

De regels zijn conform de SVBP2012 opgebouwd uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. In hoofdstuk 4 zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van het bestemmingsplan is vastgelegd.

### 5.2.2 Juridisch-planologische regeling plangebied

Voor het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Woongebied' en 'Natuur' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat – Retentiegebied' opgenomen. Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de genoemde bestemmingen.

#### Woongebied

Voor het gedeelte waar de woningen en bijbehorende voorzieningen zijn voorzien, is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Ter plaatse zijn maximaal 15 woningen toegestaan, met inbegrip van bijbehorende verkeerskundige voorzieningen en bijvoorbeeld groenvoorzieningen.

#### Natuur

Voor de gronden buiten het als 'Woongebied' en als 'Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarde' bestemde gebied is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Natuur' opgenomen. Ter plaatse is de landschappelijke inpassing van Sleydal fase 5 voorzien.

#### Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarde

Voor het achterste deel van de noordelijke woonpercelen is de bestemming 'Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarde' opgenomen. Hiervoor is gekozen in verband met de ligging nabij het direct ten noorden gelegen Landgoed Nederhoven. In het verleden zijn afspraken gemaakt over het uitsluiten van gebouwen ter hoogte van de gronden waarvoor de bestemming 'Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarde' is opgenomen. In de bouwregels is het realiseren van gebouwen ter plaatse daarom uitgesloten.

Naast het rechtstreeks uitsluiten van de mogelijkheid tot het realiseren van gebouwen, is door de systematiek die in dit bestemmingsplan is toegepast, het evenmin mogelijk om bij een woning vergunningsvrije gebouwen op te richten binnen deze bestemming. In de regels is aangesloten bij het begrip erf, zoals deze ook is opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. Kort gezegd houdt dit in dat in het bestemmingsplan is geregeld dat het niet is toegestaan eventuele gebouwen te gebruiken ten dienste van de woning.

#### Waterstaat - Retentiegebied

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Retentiegebied' is overeenkomstig het Reparatieplan opgenomen voor het retentiegebied en de bijbehorende waterkering direct ten oosten van het plangebied. De als zodanig bestemde gronden zijn mede bestemd voor waterberging en waterbeheer en waterkeringen. Hierbij is de

dubbelbestemming opgenomen voor het volledige profiel van vrije ruimte behorende bij de waterkering. De beoogde woningen zijn volledig geprojecteerd buiten deze dubbelbestemming.

#### **Waterstaat – Waterbergend rivierbed**

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Rivierbed' is opgenomen in verband met de ligging binnen het bergend regime van de Maas. De als zodanig bestemde gronden zijn mede bestemd voor een waterbergende functie.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3, dient op grond hiervan weliswaar een vergunning ingevolge de Waterwet te worden aangevraagd, maar is geen compensatie van bergend vermogen noodzakelijk, omdat de ter plaatse aanwezige waterkering bescherming biedt bij de T1.250 norm (de oude norm), maar ook bij de huidige T3.000 norm. Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd.

#### **Milieuzone – roerdalslenk 3**

Voor het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk 3' opgenomen in verband met de ligging binnen de Roerdalslenk, zone 3. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van diepe boringen.

## 6 ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID

In de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten verplicht zijn om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

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

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan. In het kader hiervan is tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd is. Gelet hierop kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is verder een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komt.

# 7 PROCEDURE EN OVERLEG

## 7.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt het concept ontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Maasgouw) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan spelen.

Na het vooroverleg en de inspraak wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze wettelijke procedure kan als volgt worden samengevat: De procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan, waarna het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van zes weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingebracht.

Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad in principe binnen 12 weken te beslissen over de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden zes weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

## 7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor een reactie toegestuurd aan belanghebbende instanties. Reactie is ontvangen van de volgende instanties:

- Provincie Limburg, per e-mail d.d. 18 september 2023.
- Waterschap Limburg, per e-mail d.d. 1 september 2023.
- Veiligheidsregio Limburg-Noord, per brief d.d. 29 augustus 2023.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de vooroverlegreacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan.

Reacties provincie Limburg	Gemeentelijk standpunt
Met betrekking tot de plancapaciteitsmonitor wordt verzocht de openstaande indicatoren in te vullen.	Hieraan wordt in het kader van de vaststelling invulling gegeven.
Verzocht wordt uitgebreider te beargumenteren hoe het plan past in de provinciale/regionale woningbehoeftes en de lokale kwantitatieve en kwalitatieve behoeftes.	De onderbouwing is aangevuld, waarbij onder meer is ingegaan op het Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030.
Ten aanzien van de thema's natuur en water wordt onder meer opgemerkt dat de quickscan nog te weinig informatie bevat en dat nader onderzoek dient uit te wijzen of een ontheffing noodzakelijk is.	Het nader onderzoek is nagenoeg afgerond en wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De conclusies van het nader onderzoek en de wijze waarop onevenredige verstoring van mogelijk aanwezige soorten wordt voorkomen, worden op voorhand met de provincie Limburg gedeeld.
Ook wordt gesteld dat een kernkwaliteitenanalyse voor de ligging binnen de bronsgroene landschapszone op basis van OVL 2014 gemist wordt en dat verwacht	Met betrekking tot de kernkwaliteitenanalyse vindt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan afstemming plaats met de provincie Limburg.

wordt dat extra versterking van omliggende bronsgroene natuur aan de orde gaat zijn.	
<b>Reacties Waterschap Limburg</b>	<b>Gemeentelijk standpunt</b>
<p>Opgemerkt wordt dat de locatie binnen de zoneringen van een kering ligt. Gewezen wordt op het feit dat in de buitenbeschermingszone een aantal regels gelden. De zorgplicht is in ieder geval van toepassing. Daarnaast is er indien er een ontgraving van meer dan 2,5 meter nodig is een vergunning vereist van het Waterschap.</p> <p>Verder wordt opgemerkt dat de locatie binnen het waterbergend rivierbed van de Maas ligt en dat zonder toestemming van Rijkswaterstaat hier niet mag worden gebouwd.</p> <p>Met betrekking tot de verwerking van hemelwater worden de normen van het waterschap overgenomen. Hiermee is men akkoord. Wel wordt aandacht hiervoor gevraagd bij de toekomstige bewoners.</p>	<p>De ligging binnen de buitenbeschermingszone is bekend. Toekomstige bewoners worden hierop gewezen.</p> <p>Dit is bekend. Afstemming met RWS heeft reeds plaatsgevonden en vanuit RWS bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.</p> <p>De toekomstige bewoners worden hierop gewezen en zullen in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen moeten voldoen aan de normen van het waterschap.</p>
<b>Reacties Veiligheidsregio Limburg-Noord</b>	<b>Gemeentelijk standpunt</b>
<p>Opgemerkt wordt dat slecht "een externe veiligheidsscenario van invloed op het plangebied is, zijnde het toxisch scenario vanaf de A2 of het lateraalkanaal Linne-Buggenum. Aangezien het groepsrisico slechts beperkt toeneemt beperkt het advies zich tot de zelfredzaamheid. In het kader hiervan wordt geadviseerd om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- brandkranen aan te leggen conform gemeentelijk beleid 'bluswater en bereikbaarheid';</li> <li>- ter plaatse van de doodlopende straat een keerlus voor hulpdiensten aan te leggen, dit in overleg met Brandweer Limburg-Noord;</li> <li>- kennis te nemen van het overschrijden van de gestelde opkomsttijd. Verwezen wordt naar eventueel te nemen maatregelen zoals uiteengezet in het 'Dekkingsplan werkexemplaar 1.06 gemeente Maasgouw'.</li> </ul>	<p>Dit wordt meegenomen in het kader van de nadere uitwerking van het plan.</p> <p>In het meest recente ontwerp is een keerlus voorzien. In het kader van de nadere civieltechnische uitwerking wordt hierover afstemming gezocht met Brandweer Limburg-Noord.</p> <p>Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.</p>

## 7.3 Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sleydal fase 5 (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Voor meer informatie over de ingediende reacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'.

## 7.4 Ambtshalve wijzigingen

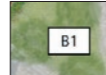
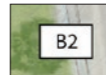
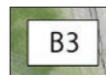
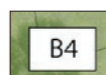
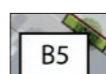



In het kader van de vaststelling zijn naast de wijzigingen als gevolg van zienswijzen, ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in de als bijlage toegevoegde Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5'.


# **BIJLAGEN**

# **B1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING / BEPLANTINGSPLAN**

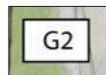


### Legenda:


-  **B1 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;  
Tilia europaea, stamomtrek op 1m 14-16cm 2 st.
  -  **B2 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;  
Sorbus aucuparia, stamomtrek op 1m 10-12cm 1 st.
  -  **B3 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;  
Prunus padus, stamomtrek op 1m 14-16cm 1 st.
  -  **B4 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;  
Prunus avium, stamomtrek op 1m 14-16cm 2 st.
  -  **B5 Straatbomen**,  
Prunus serrulata 'Amanogawa'  
stamomtrek op 1m 14-16cm  
Hoogte: 6m 7 st.
  -  **B6 Straatbomen**,  
Acer rubrum  
stamomtrek op 1m 14-16cm  
Hoogte: 6m 5 st.
  -  **B7 Straatbomen**,  
Amalanchier lamarckii  
stamomtrek op 1m 14-16cm  
Hoogte: 6m 6 st.
- Onderbegroeiing straatbomen bestaat uit plantvakken met mix van:
- Potentilla fruticosa
  - Spirea arguta
  - Galium verum
-  **B8 Straatbomen**,  
Parrotia persica  
stamomtrek op 1m 14-16cm  
Hoogte: 6m 5 st.

 **G1 Ruw grasland**,  
Behouden bestaande situatie en extensief maaibeheer toepassen

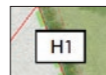
Waar mogelijk bestaande inheemse struwelen handhaven in strook.

 **G2 Kruidenrijk grasland**,  
Cruyd-Hoeck Mengsel G1 Laag Bloemrijk-grasland - lichte grond

Waar mogelijk bestaande inheemse struwelen handhaven in strook.

 **GH1 Gemengde Haag**  
Aanplanten in een enkele rij, vijf planten op een meter.

Carpinus betulus, hoogte 60-80 cm, wortelgoed,	85 st.
Crataegus monogyna hoogte 60-80 cm, wortelgoed	85 st.
Acer campestre, hoogte 60-80 cm, wortelgoed	85 st.
Cornus mas, hoogte 60-80cm, wortelgoed	85 st.
Rhamnus cathartica, hoogte 60-80cm, wortelgoed	85 st.
Rosa canina, hoogte 60-80 cm, wortelgoed	85 st.
Euonymus europaeus, hoogte 60-80cm, wortelgoed	85 st.

 **H1 Haag, erfafscheiding langs woningen**,  
Aanplanten in een enkele rij, vijf planten op een meter.

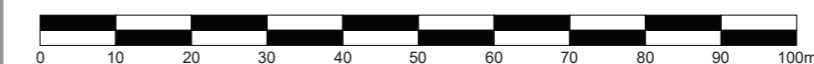
Carpinus betulus, hoogte 60-80 cm, wortelgoed,	80 st.
Cornus mas hoogte 60-80 cm, wortelgoed	80 st.
Acer campestre, hoogte 60-80 cm, wortelgoed	80 st.

2	03-03-2026		LBRI	→COLBRI←	BZ	→ROBZ←	BZ	→LOBZ←
1	03-06-2024		RVSP	→CORVSP←	BZ	→ROBZ←	BZ	→LOBZ←
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

### Sleydal fase 5 Bepantingsplan

Fase: Voorlopig  
Formaat: A2

Schaal: 1:1000  
Projectnummer: MAG072



088 - 3366333  
info@kragten.nl  
www.kragten.nl

**kragten**

## **B2 STANDAARDADVIES VEILIGHEIDSREGIO LIMBURG-NOORD**

## Memo

<b>datum</b>	01-07-2020
<b>onderwerp</b>	<b>Standaardadvisering externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord</b>

### Inleiding

In deze memo beschrijft Veiligheidsregio Limburg-Noord wanneer bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen volstaan kan worden met het toepassen van het standaardadvies bij toxisch scenario's en wanneer het uitwerken van een maatwerkadvies noodzakelijk is. Werken met standaardadvisering levert naast veiligheid en uniformiteit tevens tijdwinst op. Hierdoor kunnen de gemeenten en de veiligheidsregio meer aandacht besteden aan ruimtelijke ontwikkelingen bij risicobronnen waar voor de risicoafweging maatwerk gevraagd wordt.

Standaardadvisering beperkt zich vooralsnog tot gebieden waar zich uitsluitend een toxisch scenario kan voordoen. In geval van meerdere scenario's, wordt het advies voor het toxisch scenario meegenomen in het maatwerkadvies.

Brand- en explosiescenario's vallen onder maatwerkadvisering. Wanneer na evaluatie blijkt dat standaardadvisering vanuit het toxisch scenario goed werkt, wordt nader bezien of standaardadvisering uitgebreid kan worden.

Advisering omtrent bluswatervoorziening en bereikbaarheid rondom de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling maakt **geen** deel uit van de standaardadvisering externe veiligheid bij toxische scenario's en vindt separaat plaats, in samenhang met de beoordeling van het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Ook bij standaardadvisering past de veiligheidsregio de kernwaarden toe:

1. De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door (fysieke) veiligheid
2. Samen werken aan een veilige fysieke leefomgeving
3. De leefomgeving wordt mede vormgegeven volgens de ontwerpprincipes voor veiligheid:
  - a. Voorkomen of beperken van risico's vergroot de veiligheid
  - b. Afstand nemen tot de risico's vergroot de veiligheid
  - c. Bouwwerken en omgeving bieden bescherming
  - d. Bouwwerken en gebieden zijn snel en veilig te verlaten
  - e. De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk
4. Mensen krijgen bij crisis passende medische zorg
5. Mensen zijn bekend met risico's en weten hoe te handelen

### Het scenario:

Binnen 1.500 m afstand van de te beschouwen ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich een bestaande milieubelastende activiteit: de risicobron. Deze risicobron kan een bedrijf of een transportas (weg, spoor, water) zijn. (Er zijn op dit moment geen buisleidingen met toxische stoffen in de regio.) Bij deze risicobron kan een incident optreden waardoor giftige stoffen vrijkomen. Deze giftige stoffen verspreiden zich in de omgeving. Mensen in de omgeving die aan de giftige stoffen blootgesteld worden, zijn onvoldoende beschermd tegen de gevaren van de gifwolk.

De bestrijding bij de bron is gericht op het voorkomen en beperken van verspreiding van de gifwolk. De te beschouwen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen invloed op de bestrijdbaarheid van het scenario bij de risicobron.

Het handelingsperspectief bij dit scenario is: binnenblijven, ramen en deuren sluiten, mechanische ventilatie uitschakelen en volg de aanwijzingen van de overheid op. De te beschouwen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen invloed op de bestrijdbaarheid van het scenario bij de risicobron.

## Wanneer standaard- of maatwerkadvies?

Uitgangspunten voor standaardadvisering:

- De ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van een gebouw. Bij de ontwikkeling van een locatie geldt het handelingsperspectief uit voornoemd scenario niet en is maatwerk nodig.
- Het standaardadvies voor een ruimtelijke ontwikkeling in het gifwolkaandachtsgebied is vanuit elke risicobron gelijk.
- Het standaardadvies in het gifwolkaandachtsgebied is op elke afstand van de risicobron tot de ruimtelijke ontwikkeling gelijk.
- De ruimtelijke ontwikkeling waar advies over gevraagd wordt, ligt in het aandachtsgebied van de risicobron tot maximaal 1.500 m afstand van deze risicobron.  
*Onderbouwing: Deze afstand sluit aan bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.12 lid 4: Bij het besluit over een ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving van de milieubelastende activiteit, is het gebied waar rekening moet worden gehouden met het groepsrisico beleidsmatig afgekapt op 1,5 km.*
- In het geval dat ook het scenario brand of BLEVE van toepassing is vanuit de risicobron, is bij een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand tot 200 m van de risicobron maatwerkadvisering van toepassing.  
*Onderbouwing: Deze afstand sluit aan bij het Bkl artikel 5.13 lid 1: begrenzing brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied is maximaal 200 m.*
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen rondom Seveso-inrichtingen vallende onder Bkl artikel 5.13 lid 2 moeten de brand- en/of explosieaandachtsgebieden berekend worden. Het standaardadvies is alleen van toepassing buiten de berekende brand- en/of explosieaandachtsgebieden.

## Wat is het standaardadvies?

Het standaardadvies is uniform toepasbaar op alle situaties die binnen de criteria van het standaardadvies toxisch liggen. Door het advies als basis te gebruiken bij de wettelijk verplichte verantwoording van het groepsrisico, is de weging van de zelfredzaamheid van de aanwezige personen bij de ontwikkeling geborgd. Het doel van de te nemen maatregelen is het bieden van voldoende bescherming aan mensen binnenshuis.

Het advies voor de initiatiefnemer is:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Het advies naar de gebruiker van het gebouw is:

- Maak de gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.
- Neem het toxisch scenario en handelwijze op in het bedrijfsnoodplan.

Het advies voor de gemeente is:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

### **Wettelijke grondslag voor de advisering VRLN**

De wettelijke grondslag van advisering door de Veiligheidsregio bij ruimtelijke plannen waarin externe veiligheid relevant is, is artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes, of artikel 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De gemeente kan het standaardadvies toepassen, of vraagt advies aan de Veiligheidsregio met de opmerking dat het naar het oordeel van het college een standaard situatie betreft. De Veiligheidsregio kan vervolgens het standaardadvies uitbrengen. De Veiligheidsregio kan ook zelf concluderen dat een adviesaanvraag beantwoord kan worden met een standaardadvies.

De Veiligheidsregio monitort de inhoud van het standaardadvies en kan afhankelijk van gewijzigde inzichten het standaardadvies aanpassen indien daar aanleiding toe is.

### **Totstandkoming van het standaardadvies**

Het advies is tot stand gekomen via een projectgroep waar een afvaardiging van Veiligheidsregio Limburg Noord en Noord- en Midden-Limburgse gemeenten aan deelnamen. Daarbij zijn de werkprocessen en wettelijke kaders uitvoerig bekeken.

**B3   NOTA TER BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN  
INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN 'SLEYDAL FASE  
5' EN INSPRAAKREACTIE OP DE ONTWERP-  
WELSTANDSNOTA (BEELDKWALITEITSPLAN)  
'SLEYDAL FASE 4 EN 5'**

**Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan ‘Sleydal fase 5’ en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) ‘Sleydal fase 4 en 5’.**

**1. Procedure**

In de onderhavige situatie is sprake van een ontwerp van een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet van een wijziging van een omgevingsplan, zoals bedoeld in de Omgevingswet (Ow). Op de procedure van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is, ingevolge artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing (i.c. het recht, zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Ow).

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Sleydal fase 5’ (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend door:

- 1] [REDACTED] (ontvangen d.d. 3 januari 2024)
- 2] [REDACTED] (ontvangen d.d. 12 januari 2024)
- 3] J. [REDACTED] (ontvangen d.d. 15 januari 2024)
- 4] [REDACTED] (ontvangen d.d. 17 januari 2024)
- 5] [REDACTED] (ontvangen d.d. 17 januari 2024)

De ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) ‘Sleydal fase 4 en 5’ met de daarbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 9 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een inspraakreactie ingediend door:

- A]. [REDACTED]  
(ontvangen d.d. 15 januari 2024).

De ingekomen zienswijze en inspraakreactie zijn in de bijlage bij deze “Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan ‘Sleydal fase 5’ en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) ‘Sleydal fase 4 en 5’ (hierna: Nota) opgenomen en wordt hierna zakelijk samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens slechts tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Dit betekent dus niet dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. Bij de beoordeling van de zienswijzen en inspraakreactie zijn de volledige brieven met eventuele bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

**2. Gemeentelijk standpunt**

De zakelijke samenvatting van de zienswijzen en inspraakreactie, gevolgd door het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, is onderstaand gegeven.

## 2.1 Zienswijze 1

████████████████████ (ontvangen d.d. 3 januari 2024)

### Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze ██████████ is op 3 januari 2024 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

### 2.1.1 Samenvatting zienswijze

1. De bestemming van de grond waar Sleydal fase 5 is gepland, is onherroepelijk vastgesteld op 'natuur'. De noodzaak om de bestemming aan te passen met nieuwe woningbouw waarvoor de natuur moet wijken is niet duidelijk. Er wordt geduid op een nog steeds van toepassing zijnde afspraak tussen gemeente en Sleydal BV uit 2003, maar hoe kan de overeenkomst uit 2003 tussen de gemeente en Sleydal nog geldig zijn met de wijziging van bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015?
2. In het plan is er sprake van 'braakliggend terrein'. Dit wordt bestreden. Het terrein heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een klein natuurgebied met steeds grotere diversiteit aan bomen, planten en dieren. Daarmee heeft het terrein zich al gevoegd naar de huidige bestemming 'natuur'. Het zou passender zijn deze natuur meer toegankelijker te maken, te verrijken en als zodanig te gaan beheren. Dit is een betere bestemming.
3. Het plaatsen van 2 -kappers op percelen 1,2,3,4 past niet straatbeeld. Vanuit het straatbeeld sluiten 2 vrijstaande woningen op 2 percelen beter aan.

### 2.1.2 Reactie op de zienswijze

#### Ad 1]

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het plan "Sleydal fase 5" is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

#### Ad 2]

"Braakliggend" is omschrijving in de toelichting. Dit doet verder niets af aan de bestemming/beleid en de motivering om tot woningbouw te komen. De uitgevoerde natuur en ecologische onderzoeken zijn afgestemd op de feitelijke situatie ter plaatse.

#### Ad 3]

In het woongebied "Sleydal" is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied "Sleydal" al aanwezig.

***De zienswijze wordt ongegrond verklaard.***

## 2.2 Zienswijze 2

(ontvangen d.d. 12 januari 2024)

### Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze is op 12 januari 2024 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

### 2.2.1 Samenvatting zienswijze

1. In de uitspraak van de Raad van State, d.d. 10-12-2014 is nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij het behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is. En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".
2. Met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" is het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.
3. Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen. De kavel aan Broekbeemden 89 is in 2006 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing en is er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen". Ook is er destijds '19 april 2006' toen de kavels aan de Broekbeemden in de verkoop kwamen nadrukkelijk gecommuniceerd dat hiermee het bestemmingsplan Sleydal voltooid was.
4. Het bouwplan is door Sleydal BV uit Roermond nooit aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen. In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.
5. Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Het bouwplan wijkt qua hoogte of van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden. De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.
6. Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) en afronding fase 4, Broekbeemden) is de verkeersveiligheid/drukke zienderogen toegenomen toenemen. Broekbeemden fungeert als een soort rondweg binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken). Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben. Het aantal parkeerplaatsen neemt relatief gezien af, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.
  - 1 De verkeer aantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
  - 2 Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

7. Voor de direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest. Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

### 2.2.2 Reactie op de zienswijze

#### Ad 1]

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

Mocht dit wel het geval zijn, dan kan zij een verzoek indienen om herziening van het plan. Dit verzoek heeft Sleydal met het indienen van het ontwerpbestemmingsplan “Sleydal fase 5” (15-11-2023, NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) gedaan.

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Voor zover Sleydal B.V. een beroep doet op de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling dat een overeenkomst als de onderhavige niet kan leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Dat tussen Sleydal B.V. en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### Ad 2]

Op basis van de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in overeenkomst opgenomen aantal woningen (255). Er zijn tot op heden 238 woningen planologisch gereguleerd alsmede al gerealiseerd/vergund. Het aantal woningen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 is niet overschreden. Voor fase 5 resteren nog 17 woningen. Ruimtelijk/stedenbouwkundig zijn de 17 woningen in fase 5 niet inpasbaar. Hierdoor wordt het nu voorliggende plan met slechts 15 woningen gerealiseerd.

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

In de op 23 oktober 2023 afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het plan “Sleydal fase 5” de afronding van het totale woongebied “Sleydal” in Heel vormt. Dit betekent dat de gemeente na afronding van de planologische procedure geen verplichtingen meer heeft om woningbouwcontingenten toe te kennen ten behoeve van het woongebied “Sleydal” in Heel.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het oorspronkelijke exploitatiegebied voor o.a. fase 5 groter was (groot deel aan de oostzijde) dan het nu voorliggende gebied voor fase 5.

**Ad 3]**

Het ontbreken van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het ter plaatse geldende bestemmingsplan doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied Sleydal heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het plan "Sleydal fase 5" is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat men in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht heeft.

De woningen zijn geprojecteerd aan de rand van het woongebied "Sleydal". Het plangebied sluit aan op de aanwezige woningen aan de (noordzijde van) Broekbeemden. Vanuit Sleydal wordt aangegeven dat destijds niet specifiek over fase 5 gesproken. Wel blijkt uit verkavelingsplan fase 4 dat de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, zijn ingetekend.

Gezien de ligging van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' is RWS in het kader van de planologische procedure om advies gevraagd. RWS heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan met onderstaand advies:

*"Het gebied is op zichzelf niet Hoogwater vrij gelegen. Omliggende waterkeringen bieden echter bescherming bij T1250 (de oude norm) maar ook bij de huidige T3000 norm.*

*Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd. De eis tot compensatie voor de realisatie van de woningbouw op de desbetreffende locatie is derhalve niet meer relevant."*

**Ad 4]**

De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied "Sleydal" na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied "Sleydal" heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan "Planafbouw" (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:

*"In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan 'Heel - Panheel' (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Sleydal' toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal' (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' alsnog mogelijk gemaakt.*

*Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt."*

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

**Ad 5]**

In het woongebied “Sleydal” is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied Sleydal al aanwezig.

Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’ is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)wielstandsnota (beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’).

**Ad 6]**

De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de maatvoering voldoet zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor ‘doorgaand’ verkeer om gebruik te maken van de Broekbeemden.

Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30-zone waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde floating car data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is ‘acceptabel’ op 30 km/uur wegen. FCD is anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen die ‘mee stromen’ met het verkeer. En de V85 snelheid is de snelheid die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om ‘extremen’ uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.

De nieuwbouwontwikkeling moet voor het parkeren voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)’. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte. Indien bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dienen deze te worden gecompenseerd met het plan.

**Ad. 7]**

Zie Ad 3].

Eventuele planschade wordt via de exploitatieovereenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar (Sleydal BV).

***De zienswijze wordt ongegrond verklaard.***

### 2.3 Zienswijze 3 Inspraakreactie A

(ontvangen d.d. 15 januari 2024)

#### Ontvankelijkheid zienswijze en inspraakreactie

Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) hebben van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze en inspraakreactie [REDACTED] [REDACTED] zijn op 15 januari 2024 ontvangen. Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze en inspraakreactie tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze en inspraakreactie tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De onderhavige zienswijze en inspraakreactie is daarom ontvankelijk.

#### 2.3.1 Samenvatting zienswijze en inspraakreactie

##### Aanleiding en Doel

- 1 De inhoud van de exploitatieovereenkomst is ons niet bekend en mag ook niet van doorslaggevend belang zijn bij de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan. Ten tijde van de aankoop (in 2006) van kavel [REDACTED] (nu: Broekbeemden [REDACTED]) was niet bekend of is door de verkoper, makelaar of gemeente aan ons bekend gemaakt dat er nog een fase 5 tegenover onze huidige woning ontwikkelt zou gaan worden. Uit het verkavelingsontwerp blijkt zelfs dat een grote brede groenstrook met bomen was voorzien langs de Broekbeemden. Wij kunnen ons vrije en groene natuurlijke uitzicht gaan verliezen en minder privacy gaan ondervinden.
- 2 In een uitspraak van de Raad van State van 10-12-2014 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als 'natuur', zonder wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'wonen'. Dit betekent dat uw raad de huidige bestemming van het gebied volgens de Raad van State niet mag wijzigen en het bestemmingsplan dus niet kan vaststellen.
- 3 Voor de wijziging van dit bestemmingsplan zijn de bewoners aan de Broekbeemden, inwoners uit de buurt en andere betrokkenen in zijn geheel niet meegenomen. Zijn de nieuwe eigenaren van de binnenkort op te leveren woningen aan de Broekbeemden (huisnummers 61 t/m 71) wel over dit voornemen tot wijziging bestemmingsplan geïnformeerd? Wij zijn van mening dat zonder het doorlopen van een participatietraject een dergelijk bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld door uw raad.
- 4 Onder economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat eventuele planschade uit fase 5 voor rekening en risico van de exploitant Sleydal BV komt, waardoor de gemeente geen financieel risico loopt met de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan. Dit mag voor uw raad geen drijfveer zijn om met het bestemmingplan in te stemmen en het economisch belang van de exploitant voorop te stellen. U dient daartoe alle, doch met name de belangen van de direct betrokkenen (waaronder ook de flora en fauna, natuur en milieu) en het publieke belang in ogenschouw te houden. De inrichting van de wijk het Sleydal wijst er op dat economisch gewin van de exploitant altijd voorop heeft gestaan, door zo veel mogelijk uitgeefbare kavelruimte te realiseren.
- 5 Het plangebied wordt momenteel veel gebruikt door de kinderen op basisschoolleeftijd uit de buurt om in de natuur te ravotten, te graven en te spelen. In het voorliggende bestemmingsplan ontbreekt de ruimte voor kinderen om in de toekomst buiten te kunnen blijven spelen. Hier zou in het bestemmingsplan meer ruimte voor ingericht kunnen worden door de kavels van woningen 12 t/m 15 aan de achterzijde te verkleinen.

##### Geldende bestemmingsplan

- 6 Voor het gehele bestemmingsgebied geldt momenteel de bestemming 'natuur'. Dit volledige gebied is in het kader van behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarde en voor het milieu van de natuurlijke levensgemeenschappen als 'natuur' bestemd en ook zo dienen te blijven. Door de huidige bestemming te wijzigen verdwijnt dit.
- 7 Het volledige gebied wordt momenteel gebruikt waarvoor het ook bestemd is, namelijk 'natuur', waarbij een beperkt recreatief medegebruik is toegestaan. Een wijziging van de bestemming is uitdien hoofde dan ook niet aan de orde. Wel kan het volledige gebied heringericht worden o.a. met inheemse planten en vruchtbomen en (onverharde) paden, zodat het beter toegankelijk wordt voor eenieder. Het gebied is nog steeds niet zodanig ingericht als op dit verkavelingsontwerp was voorzien. Wij hebben daar uiteraard nadeel van ondervonden.

Landschappelijke inpassing

- 8 De oostzijde van het plangebied wordt voorzien van een bloemrijk grasland en bestaand struweel wordt zoveel mogelijk behouden. Hierbij wordt echter geen rekening er mee gehouden dat in het Sleydal het gebruik van een grote hoeveelheid van grondverbeteraar noodzakelijk is om (inheemse) beplanting in voldoende mate te kunnen laten groeien en bloeien. In het huidige plan wordt daar niet op ingegaan. Tevens dienen de aanwezige woekerende bramenstruiken in het plangebied ofwel verwijderd of periodiek gesnoeid te worden. Het bestemmingsplan besteedt daar onvoldoende aandacht aan.
- 9 Het voornemen bestaat om wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam. Momenteel maken wandelaars en hondenbezitters veelvuldig gebruik van de paden in het plangebied en klimmen over de afscheiding tussen het plangebied en het dijklichaam. Dit dient in het plan stilliger geformuleerd te worden, waarbij ook in een toegangspoort naar de dijk wordt voorzien.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

- 10 Bewoners hebben nooit notie gehad van toekomstige woningbouw en zijn hier ook nooit over geïnformeerd. In het verkavelingsontwerp van Sleydal fase 4 was zelfs een volledig groene (gras)strook van een aantal meters breed met bomen voorzien over de volledige lengte van de huidige (nog af te graven) grondwal/dijk binnen het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt daarmee af van dit verkavelingsontwerp, zodat dit plan daarop aangepast dient te worden. De kavels 11 t/m 15 passen niet bij dit ontwerp en dienen in het bestemmingsplan geschrapt te worden.
- 11 Nu de woningen na al die jaren binnen het plangebied Sleydal fase 4 binnenkort allemaal zijn gerealiseerd en opgeleverd, dient het openbaar gebied ingericht te worden, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp uit fase 4. Een wijziging van het bestemmingsplan past niet bij dat ontwerp en zorgt juist voor meer stenen in plaats van meer groen (natuur).
- 12 Het voorliggende plan sluit niet aan op de bestaande woningen, aangezien in het bestemmingsplan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen met maximaal 2 bouwlagen zullen worden toegestaan. Aansluiting op de bestaande woningen is slechts mogelijk door uitsluitend vrijstaande woningen bestaande uit 1 bouwlaag (bungalows/levensloopbestendige woningen) toe te staan. Daarnaast komen de woningen (11 t/m 15) die direct aan de Broekbeemden zijn voorzien te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal. De nieuwe woningen op deze stijl aan te sluiten. Ook het voorliggende beeldkwaliteitsplan dient voor fase 5 daar op aangepast te worden.
- 13 Er bestaan negatieve effecten voor de omgeving in functionele zin. Door de bebouwing komt er een geheel andere functie. Er kan niet meer op dezelfde wijze gewandeld en in de natuur gespeeld worden. Een parkachtige omgeving waar rust en ruimte te vinden is, waar ruimte is om te bewegen en ontspannen en tot ons zelf te komen past beter in de huidige bestemming 'natuur' dan de voorgestelde woningbouw.

Nationale omgevingsvisie

- 14 Een herinrichting van het plangebied met bestemming 'natuur' tot een parkachtige omgeving brengt een betere balans tussen bebouwde omgeving en het open landschap, tussen natuur en cultuur en tussen land en water. Ook zorgt natuur voor een gezondere leefomgeving waar mensen vitaler van worden en waar de biodiversiteit door verbeterd en beter beschermd wordt. Woningbouw doet dit alles teniet.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

- 15 De grondgebonden levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren voorzien niet in de actuele behoefte. De behoefte ligt veel meer bij betaalbare starterswoningen en woningen voor gescheiden ouders met opgroeiende kinderen. Aan deze behoefte wordt in dit bestemmingsplan niet voorzien. Ook zijn de voorziene kavels daarvoor veel te groot, omdat senioren vanwege het onderhoud de behoefte hebben aan een kleine tuin of bij voorkeur een patio. Er is niets bekend over en zijn wij niet op de hoogte van eventuele bindende afspraken die tussen de gemeente en Sleydal BV zouden zijn gemaakt. Dit kan en mag dan ook geen invloed hebben op uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan Sleydal fase 5 is dus overbodig en voldoet niet aan de uitgangspunten van de ladder en de behoefte van senioren om verder te ontwikkelen.

Omgevingsvisie Limburg

- 16 Het plangebied Sleydal fase 5 valt binnen de groenblauwe mantel en heeft derhalve als thema aardkunde, landbouw, landschap, natuur en is onderdeel van de mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Volgens de provincie ligt de focus in deze gebieden op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Door het wijzigen van het bestemmingsplan en het toestaan van woningbouw binnen het plangebied wordt

niet meer voorzien in een ruime mate van groenvoorzieningen binnen het woongebied en is ook geen sprake meer van een landschappelijke inpassing en van biodiversiteit, waarvoor de groenblauwe zones van cruciaal belang zijn. Ook zijn binnen het gehele Sleydal slechts zeer beperkt groenvoorzieningen aanwezig. Door het plangebied als 'natuur' te behouden en opnieuw in te richten kan juist wél voldaan worden aan de omgevingsvisie van de provincie. Mogelijke afspraken tussen de exploitant Sleydal BV en de gemeente mogen geen invloed hebben op een wijziging van het bestemmingsplan. De huidige bestemming van het plangebied past beter bij de omgevingsvisie Limburg.

- 17 Bij dit onderdeel wordt aangegeven dat sprake is van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen waar concrete behoefte aan zou zijn. Dit wordt betwijfeld. (zie punten punt 12 en 15). Er is geen sprake van 'betaalbare' woningen in het kader van de bouwimpuls. Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong past daar veel beter in en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.
- 18 Er wordt uitgegaan van oud beleid. Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden, waarmee de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is geworden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van de vervallen Omgevingsverordening Limburg 2014. Ten tijde van het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan was reeds bekend dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 zou worden ingevoerd.
- 19 Aangegeven wordt dat de braakliggende gronden bestaan uit extensief beheerd grasland en kruiden. Doch de exploitant voert momenteel geen enkel beheer uit over dit braakliggende stuk grond. Slechts sporadisch en na meldingen van de bewoners aan de Broekbeemden wordt twee tot driemaal per jaar circa 2 meter breed gemaaid langs de openbare weg (Broekbeemden).
- 20 Het voorliggende bestemmingsplan voldoet niet aan de kaders vastgelegd in de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 en kan derhalve niet door uw raad worden vastgesteld. Dat er bindende afspraken tussen de exploitant en de gemeente zouden zijn gemaakt, doet daar niets aan af.

#### Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025

- 21 In de structuurvisie was voorheen sprake van het schrappen van plannen voor woningen (afbouw planvoorraad woningbouw 2018). Zo ook voor de woningen in het Sleydal, omdat de laatste fase (fase 4) enkele decennia in beslag heeft genomen. Bewoners al deze (te lange) tijd overlast gehad van deze bouwwerkzaamheden met de bij behorende geluidsoverlast en het bouwverkeer en schade. Wanneer dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, zullen bewoners opnieuw jarenlang overlast ondervinden. Voor de huidige bewoners en een ongewenste en ongezone ontwikkeling, die ten koste gaat van de kwaliteit van hun leefomgeving.
- 22 Volgens de visie ontstaat er een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen voor met name 1- en 2-persoonshuishoudens. Ook neemt de woningbehoefte toe als gevolg van gescheiden gezinnen. Het bestemmingsplan sluit naar onze mening niet aan op het principe 'juiste woningen op de juiste plaats', omdat er gezien de grootte van de kaveloppervlaktes van de woningen geen sprake is van kleinere betaalbare woningen voor de doelgroep. In het plan is aangegeven dat gezien de variatie in omvang van de kavels de prijzen zullen variëren. Dit wordt in twijfel getrokken. Onduidelijk is voor welke doelgroepen de woningen zijn bedoeld?
- 23 Gezien de omvang van de kavels zijn de woningen niet geschikt voor de doelgroep "senioren". Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong dat recent van start is gegaan en op een steenworp afstand ligt, past veel beter en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

#### Omgevingsvisie Maasgouw

- 24 Het voorliggende bestemmingsplan past niet binnen de door uw raad vastgestelde omgevingsvisie, omdat het plan buiten het bestaand bebouwd gebied valt en onder de zogenaamde groenblauwe natuurzone valt.
- 25 Er wordt niet voldaan aan de koers van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving. In het voorliggende bestemmingsplan wordt namelijk aan de kwantiteit (maximaal te realiseren hoeveelheid woningen) prioriteit gegeven en niet aan de kwaliteit van de leefomgeving. De eventuele bindende afspraken mogen naar onze mening een te nemen besluit niet beïnvloeden.

Akoestiek

- 26 De openstelling van de ontsluitingsweg heeft namelijk geleid tot meer verkeer in en door de wijk en met name de ontsluitingsweg Broekbeemden. Ook de oplevering van alle woningen uit fase 4 dit jaar zal leiden tot een hogere verkeersintensiteit dan nu het geval is.
- 27 Naast de toename van de verkeersintensiteit hebben bewoners ook last van de bouwactiviteiten met bijbehorende geluidsoverlast en bouwverkeer.

Ecologie

- 28 Uit het onderzoek blijkt dat bij de bouw van de 15 woningen mogelijk negatieve effecten ontstaan op de flora en fauna in het gebied. Ook blijkt dat als gevolg van de beschermde diersoorten alleen in de periode 15 augustus t/m 15 oktober grondwerkzaamheden plaats kunnen vinden binnen het plangebied en dat overige bouwwerkzaamheden slechts in de maanden november t/m februari mogen plaatsvinden. Deze periode per jaar is te gering om een bouwplan van 15 woningen zonder enige ontheffing te kunnen realiseren.
- 29 In het plangebied zijn een aantal bomen gesitueerd, waaronder een grote walnotenboom. Het bestemmingsplan geeft aan dat geen kap van bomen is voorzien. Deze stelling in het plan is niet correct, omdat volgens het beplantingsplan in de bijlage andersoortige bomen zijn voorzien dan op dit moment aanwezig zijn.

Kabels en leidingen

- 30 Voor de hoogspanningsverbinding geldt volgens het RIVM een magneetveldzone van 105 meter. De woningen op de kavels 10 en 15 zijn zodanig gesitueerd dat de gevels exact op deze 105 meter grens liggen. Uit hoofde van veiligheid en volksgezondheid voor de toekomstige bewoners dienen beide kavels en woningen uit het plan geschrapt te worden. en als natuur/groenblauw gebied ingericht dienen te gaan worden. Ook dienen beide kavels smaller te worden ingericht (in breedte gelijk aan de overige kavels), zodat meer ruimte voor natuur en groen ontstaat.

Verkeer

- 31 Het Sleydal is zeer krap opgezet om maar zo veel mogelijk uitgeefbare grond te realiseren door de exploitant Sleydal BV. De straten en de trottoirs zijn veel te smal en lantaarnpalen staan midden op het trottoir. Ook is in de wijk slechts aan een zijde van de straat een trottoir aangelegd, waardoor telkens overgestoken dient te worden. Het gevolg is dat inwoners met rolstoelen (Koraal groep en Daelzicht), ouders met kinderwagens en partners telkens over de straat lopen in de wijk. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden die naar onze mening opgelost dienen te worden. Ook leidt de flauwe bocht in de Broekbeemden in combinatie met het smalle wegoppervlakte regelmatig tot (bijna) aanrijdingen. Daarnaast zijn de parkeervakken te smal ingericht en staan de auto's gedeeltelijk op het weggedeelte, waardoor ook weer gevaarlijke situaties voor de verkeersdeelnemers zoals fietsers kunnen ontstaan. Het huidige openbare gebied van de Broekbeemden (fase 4 en 5) is nog niet definitief ingericht en kan op deze situatie nog worden aangepast. Vanaf kavel 1 uit het plangebied tot aan de ontsluitingsweg richting het lateraal kanaal kan de huidige Broekbeemden nog verbreed worden. Op deze wijze kan een breder rijvlak, bredere parkeervakken en een trottoir aan beide zijden van de weg dat voldoet aan de huidige vereisten worden aangelegd, waarmee bovenstaande onveilige situaties vermeden kunnen worden. Het is belangrijk om dit juist nu op te pakken, omdat de hoofdontsluiting van veel gemotoriseerd verkeer via de Broekbeemden plaats vindt. Het voorliggende bestemmingsplan leidt tot onveilige situaties aan de Broekbeemden.
- 32 De verkeersintensiteit is de laatste jaren op de Broekbeemden toegenomen. Ook komt fase 4 tot een afronding en zullen deze nieuwe bewoners zorgen voor meer verkeersintensiteit op het krappe wegproefiel van de ontsluitingsweg Broekbeemden. De toegestane maximumsnelheid in de wijk is overigens 50 km per uur en niet zoals in het bestemmingsplan aangegeven 30 km per uur. Het gemotoriseerd verkeer rijdt over de Broekbeemden ook regelmatig harder dan 30 km per uur. Het voorliggende bestemmingsplan is niet inpasbaar.

Parkeren

- 33 Het plan geeft niet aan in welke prijsklasse de 15 woningen vallen. De op dit moment 'aanwezige' parkeerplekken in het openbaar gebied langs de Broekbeemden zullen volgens het voorliggende plan komen te vervallen. Dit vormt met name een probleem voor de woningen die nu al in fase 4 aan een insteekweg/erftoegangsweg liggen, maar waar geen openbare parkeervoorzieningen op deze insteekweg/erftoegangsweg zelf zijn gerealiseerd. Ook een keerlus voor de hulpdiensten ontbreekt in deze wegen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte is

onvoldoende rekening gehouden met de woningen binnen Sleydal fase 4 die aan of langs de Broekbeemden (huisnummers 59 t/m 89) zijn of op dit moment worden gerealiseerd.

- 34 Thuiswonende kinderen die een rijbewijs hebben en werken beschikken over een eigen vervoersmiddel, waardoor de parkeerdruk in de wijk de laatste jaren veel hoger is geworden. Momenteel zijn er onvoldoende openbare parkeerplekken, waardoor vervoermiddelen in de berm of op de stoep staan geparkeerd, dat veel hinder voor wandelaars, rolstoelgebruikers en ouders met kinderwagens veroorzaakt.

#### Bijlage landschappelijke inpassing/beplantingsplan

- 35 Op dit moment staan er binnen het plangebied diverse walnotenbomen en bramenstruiken, waarvan de gezonde vruchten door de inwoners worden genuttigd. Nieuwe vruchtbomen die in de toekomst in een parkachtige omgeving kunnen worden genuttigd, ontbreken in het voorliggend beplantingsplan dat in de bijlage is opgenomen.

#### Beeldkwaliteitsplan

- 36 Het beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en fase 5 wordt te laat ter vaststelling voorgelegd aan uw raad, aangezien de woningen uit fase 4 op korte termijn opgeleverd zullen gaan worden.
- 37 Voor het stedenbouwkundig ontwerp verwijzen wij graag naar de hierboven genoemde punten. Het voorliggende ontwerp past niet bij de in het bestemmingsplan opgenomen doelgroep (vrijstaande) levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Naar onze mening zou het dan dienen te gaan om woningen bestaande uit 1 bouwlaag, waar de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gesitueerd (bungalows). De opgenomen foto's passen daar niet bij. Ook is onder maat en schaal bij fase 5 een 2-laags mogelijkheid opgenomen. Dit dient uit het plan verwijderd te worden.
- 38 De in het bestemmingsplan opgenomen woningen komen te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal, waar een jaren 30 stijl het uitgangspunt vormt i.p.v. een moderne architectuur met strakke witte gevels. De opgenomen foto's en de aansluiting bij het architectonisch beeld van Sleydal-oost passen daar niet bij.
- 39 Bij de insteekweg/erftoegangsweg wordt geen afzonderlijk trottoir aangelegd, terwijl dit wel leidt naar een veel gebruikt wandelpad richting de dijk. Naar onze mening zou de insteekweg ten minste aan een zijde, zoals in de rest van de wijk uit oogpunt van veiligheid voorzien te worden van een trottoir.

### **2.3.2 Reactie op de zienswijze**

#### **Ad 1]**

Omdat in de overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal geen einddatum is opgenomen is nog geldig. Dit staat los van het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015. Hierdoor heeft de gemeente nog steeds een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het planologische mogelijk maken van de, volgens de overeenkomst, nog niet gerealiseerd aantal woningen.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied "Sleydal" heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in aantal woningbouwmogelijkheden die zijn afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijk beleid. Dit doet er niets aan dat via andere planologische procedures de resterende woningen zoals opgenomen in de overeenkomst op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat men in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht heeft.

Naast de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2024 (uitspraak 201310759/1/R1) is de mogelijkheid dat er binnen het woongebied "Sleydal" na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen worden in diverse documenten terug te vinden.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:

*“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel - Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.*

*Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 gezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.*

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

#### **Ad 2]**

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

Mocht dit wel het geval zijn, dan kan zij een verzoek indienen om herziening van het plan. Dit verzoek heeft Sleydal met het indienen van het ontwerpbestemmingsplan “Sleydal fase 5” (15-11-2023, NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) gedaan.

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Voor zover Sleydal B.V. een beroep doet op de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling dat een overeenkomst als de onderhavige niet kan leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Dat tussen Sleydal B.V. en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **Ad 3]**

De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:

*“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel - Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.*

*Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.*

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

#### **Ad 4]**

Omdat in de overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal geen einddatum is opgenomen is deze overeenkomst nog geldig. Dit staat los van het bestemmingsplan ‘Heel – Panheel’ d.d. 19 maart 2015. Hierdoor heeft de gemeente nog steeds een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het planologische mogelijk maken van de, volgens de overeenkomst, nog niet gerealiseerd aantal woningen. De afwenteling van eventuele planschade op de initiatiefnemer maakt deel uit van deze overeenkomst.

Op basis van de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied wat betreft zowel de belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255). Tot op heden zijn 238 woningen planologisch gereguleerd alsmede al gerealiseerd/vergund. Het aantal woningen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 is niet overschreden. Fase 4 is voltooid. Voor fase 5 resteren nog 17 woningen. Van deze 17 woningen zijn maar 15 woningen ruimtelijk/stedenbouwkundig inpasbaar.

Hierdoor wordt het nu voorliggende plan met 15 woningen gerealiseerd. In de op 23 oktober 2023 afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het plan “Sleydal fase 5” de afronding van het totale woongebied “Sleydal” in Heel vormt. Dit betekent dat de gemeente na afronding van de planologische procedure geen verplichtingen meer heeft om woningbouwcontingenten toe te kennen ten behoeve van het woongebied “Sleydal” in Heel.

Overigens wordt opgemerkt dat fase 5 in het oorspronkelijk exploitatiegebied groter (groot deel aan de oostzijde) was dan alleen het nu voorliggende fase 5.

#### **Ad 5]**

De gronden van het voorliggende plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het betreft geen openbaar gebied. Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling die is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Fase 5 grenst aan gebied met natuur waar ruimte om te spelen is. Planaanpassing is niet aan de orde.

#### **Ad 6]**

Dat de huidige bestemming “Natuur” geen woningbouw toelaat doet er niets aan dat via een planologische procedures de resterende woningen zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied wat betreft zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase alsook de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Wel dient natuurcompensatie plaats te vinden. Zie: Ad. 11.

**Ad 7]**

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Omdat in de overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal geen einddatum is opgenomen is nog geldig. Dit staat los van het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015. Hierdoor heeft de gemeente nog steeds een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het planologische mogelijk maken van de, volgens de overeenkomst, nog niet gerealiseerd aantal woningen.

De gronden van het voorliggende plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het betreft geen openbaar gebied/openbaar groen.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Ter bescherming van de aanwezige dassenburcht wordt achterste bestemmingsgrens van de bestaande woningen doorgetrokken. De resterende strook van iets meer dan 12 meter breedte behoudt natuurbestemming.

**Ad 8]**

Bij de keuze voor de beplanting in het gebied wordt rekening gehouden met de ondergrond. De beplanting wordt daarop afgestemd. Zodra het beheer wordt overgedragen aan de gemeente zal een ecologisch beheer worden doorgevoerd. Onderdeel hiervan is het (gefaseerd) maaien van graslanden en braamstruwelen.

**Ad 9]**

Het bestemmingsplan geeft op de verbeelding en in de regels de planologische mogelijkheden van het gebied juridisch weer. De verdere invulling volgt hieruit en is vastgelegd in de GKM-overeenkomst.

De route over de dijk blijft openbaar. Vanuit de wijk zal een voetpad naar de dijk leiden. Over de nadere detaillering (bv. trap, toegangspoortje) zullen met het waterschap nadere afspraken moeten worden gemaakt.

**Ad 10]**

De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woning gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied “Sleydal”:

*“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel - Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.*

*Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.*

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

**Ad 11]**

Dat de huidige bestemming “Natuur” geen woningbouw toelaat doet er niets aan dat via een planologische procedures de resterende woningen zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een

inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afroning van het woongebied wat betreft zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase alsook de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Hierbij wordt opgemerkt dat de gronden van het voorliggende plangebied in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Het betreft geen openbaar gebied/openbaar groen. In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Het plan "Sleydal fase 5" is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Overigens wordt opgemerkt dat fase 5 in het oorspronkelijk exploitatiegebied groter (groot deel aan de oostzijde) was dan alleen het nu voorliggende fase 5.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Het realiseren en in standhouden van de natuurcompensatie is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.5.1 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing').

#### **Ad 12]**

In het woongebied "Sleydal" is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied Sleydal al aanwezig.

Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Sleydal fase 4 en fase 5' is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan 'Sleydal fase 4 en fase 5').

#### **Ad 13]**

Zie ad 11].

#### **Ad 14].**

Het bestemmingsplan voldoet aan de Nationale omgevingsvisie. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.1.1 van de toelichting.

#### **Ad 15]**

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Daarom wil de Rijksoverheid dat er 900.000 woningen gebouwd worden tot en met 2030. Omdat woonwensen en financiële mogelijkheden van mensen verschillen, zijn er allerlei soorten woningen nodig.

De gemeente heeft de verplichting om hier een bijdrage aan te leveren. In het coalitieprogramma 2022-2026 is opgenomen dat de gemeente Maasgouw wil dat er minimaal 400 woningen worden gebouwd in de periode 2022-2026. Dat zijn 100 woningen per jaar verdeeld over alle kernen van de gemeente. Hoewel er vooral behoefte is aan betaalbare huurwoningen is ook behoefte aan levensloopbestendige woningen. Deze zijn niet alleen bestemd voor senioren maar ook voor doorstromers en medioren die toch nog ruimte willen. Door te bouwen voor deze groep ontstaat doorstroming voor de groep starters en ouderen met opgroeiende kinderen.

Ook dient de afronding van het woongebied "Sleydal" met fase 5 stedenbouwkundig te kloppen. Door de ruimere kavels ontstaat een ruimtelijk beeld dat aansluit bij het stedenbouwkundig beeld dat aan de rand van het woongebied "Sleydal" aanwezig is.

De recente realisatie van 9 woningen Broekbeemden (opgeleverd 2e helft 2023) heeft geleerd, dat er een grote vraag is naar 'levensloopbestendige woningen', waarbij het opmerkelijk is dat de betreffende woningen op een iets grotere kavel de preferentie van de (oudere) kopers had.

**Ad 16]**

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het een voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

**Ad 17]**

Zie ad 15.

Het nieuwbouwplan "Heel mooi wonen in Heel" maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Wel wordt vermeld dat met alleen het plan "Heel mooi wonen in Heel" de woonvraag in Maasgouw niet wordt opgelost.

**Ad 18]**

In de onderhavige situatie is sprake van een ontwerp van een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet van een wijziging van een omgevingsplan, zoals bedoeld in de Omgevingswet (Ow). Op de procedure van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is, ingevolge artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing (i.c. het recht, zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Ow). Bij het opstellen van het bestemmingsplan is dan ook getoetst aan wet- en regelgeving zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de omgevingswet. De Omgevingsverordening 2014 is beleidsneutraal omgezet naar de Omgevingsverordening 2021.

**Ad 19]**

Dit betreft geen zienswijze maar een constatering over het onderhoud/beheer van het gebied.

**Ad 20]**

Ingevolge artikel 2.7.2, lid 1 van de Omgevingsverordening en artikel 2, lid 2 van de Beleidsregel ter vervanging van verloren gegane kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie 2018. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het een voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

**Ad 21]**

Het bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018' voorziet niet in het schrappen van woningen in het plangebied Sleydal. Het bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018' maakt in het plangebied Sleydal 17 extra woningen mogelijk.

Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018' aangegeven dat van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door Sleydal te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal, door Sleydal eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.

Sleydal fase 4 en Sleydal fase 5 maken deel uit van het een groter woongebied. Mogelijk overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden is inherent aan ontwikkeling van een dergelijk woongebied.

**Ad 22]**

Zie ad 15

Volgens het voorliggende bestemmingsplan mogen alleen vrijstaande levensloopbestendige woningen en twee-aaneen gebouwde levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Door de verschillen tussen deze woningen en de variatie in kavelgrootte zal de prijs per kavel variëren.

**Ad 23]**

Zie ad 15 en Ad 17

**Ad 24]**

In het voorliggende geval ligt het plangebied weliswaar binnen een gebied dat is aangeduid als groenblauwe natuurzone, maar is sprake van een ontwikkeling in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied, ter hoogte van een gebied waarover reeds in 2003 bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer zijn gemaakt. Verder wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast zoals beschreven in paragraaf 2.3. Bestaande natuurwaarden (groenblauwe zone) worden gecompenseerd en waar mogelijk versterkt. Tot slot is in lijn met de structuurvisie sprake van energiezuinige woningen. De beoogde ontwikkeling wordt daarom passend geacht binnen de kaders van de Omgevingsvisie Maasgouw.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Het realiseren en in standhouden van de natuurcompensatie is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.5.1 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing').

Overigens wordt opgemerkt dat fase 5 stedenbouwkundig altijd deel heeft uitgemaakt van oorspronkelijke exploitatiegebied

**Ad 25]**

Uitgangspunt voor het maximaal aantal toe voegen woningen in "Sleydal fase 5" was:

- de resterende te realiseren woningen (19) op basis van de exploitatie-overeenkomst van 3 juni 2003;
- het ruimtelijk kwalitatief invullen van het resterende plangebied.

Om het resterende plangebied kwalitatief in te vullen heeft Sleydal BV besloten om niet 19 maar 15 woningen te realiseren in fase 5. De overige 4 woningen zijn gerealiseerd in fase 4 om ook een stedenbouwkundig verantwoorde afronding van fase 4 te realiseren.

De 15 woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen. Deze zijn niet alleen bestemd voor senioren maar ook voor doorstromers en medioren die toch nog ruimte willen. Door te bouwen voor deze groep ontstaat doorstroming voor de groep starters en ouderen met opgroeiende kinderen.

Ook dient de afronding van het woongebied "Sleydal" met fase 5 stedenbouwkundig te kloppen. Door de ruimere kavels ontstaat een ruimtelijk beeld dat aansluit bij het stedenbouwkundig beeld dat aan de rand van het woongebied "Sleydal" aanwezig is. Het beeldkwaliteitsplan geeft, voor aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd, de kaders voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte (openbare ruimte en de overgang tussen openbaar en privé). Hiermee wordt zowel de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied alsook de kwaliteit richting de omgeving geborgd

**Ad 26]**

De openstelling van Broekbeemden in het verleden heeft geen betrekking op het nu voorliggende bestemmingsplan. Bij het ontwerp van de infrastructuur is rekening gehouden met het aantal woningen dat in het woongebied “Sleydal” waren voorzien (en opgenomen in de exploitatie-overeenkomst van 2003).

**Ad 27]**

Sleydal fase 4 en Sleydal fase 5 maken deel uit van het een groter woongebied. Mogelijk overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden is inherent aan ontwikkeling van een dergelijk woongebied.

**Ad 28]**

Er zal tijdens de realisatiefase worden gewerkt binnen de kaders van de Wet natuurbescherming/Omgevingswet.

**Ad 29]**

Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, is artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. Daarnaast zijn de aanwezige houtopstanden niet opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw en vallen zij niet onder een gemeentelijke kapvergunningplicht. Voor het verwijderen van de aanwezige houtopstanden is daarom geen kapvergunning of melding vereist.

**Ad 30]**

In het voorzorgbeleid voor magneetvelden in de elektriciteitsinfrastructuur staat het advies om (alleen) bij bovengrondse hoogspanningslijnen afstand te houden tussen hoogspanningslijnen en gevoelige bestemmingen zoals woningen (exclusief de tuin). Gemeente, provincie en Rijk krijgen het advies de magneetveldzone te berekenen. Dat kunnen zij doen als er plannen zijn om binnen de rekenafstand van een hoogspanningslijn nieuwe gevoelige bestemmingen te bouwen. Voor de nabij Sleydal aanwezige hoogspanningsverbinding geldt een rekenafstand van 105 meter. De geprojecteerde woningen zijn buiten deze afstand gelegen.

**Ad 31]**

De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de maatvoering voldoet zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor ‘doorgaand’ verkeer om gebruik te maken van de Broekbeemden.

**Ad 32]**

*Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30-zone waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde floating car data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is ‘acceptabel’ op 30 km/uur wegen. FCD is anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen die ‘mee stromen’ met het verkeer. En de V85 snelheid is de snelheid die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om ‘extremen’ uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.*

**Ad 33]**

De nieuwbouwwontwikkeling moet voor het parkeren voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)’. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte. Indien bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dienen deze te worden gecompenseerd met het plan. In de inrichtingstekening Sleydal fase 5 is op het einde van de rijbaan een keerlus voorzien. Deze keerlus kan ook door hulpdiensten worden gebruikt.

**Ad 34]**

Zie Ad 33. Bij de ontwikkeling van de vorige fasen is altijd getoetst aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)’.

**Ad 35]**

Het beplantingsplan is besproken binnen de omgevingscommissie en daarin goedgekeurd.

De zienswijze wordt:

- gegrond verklaard voor zover het betreft:
  1. Paragraaf 4.4.2 onderdeel “Beschermd gebieden: Houtopstanden - niet aan de orde” wordt aangevuld met een onderbouwing dat artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming niet van toepassing is en dat de aanwezige houtopstanden niet zijn opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw waardoor voor het verwijderen van aanwezige houtopstanden geen omgevingsvergunning voor het kappen nodig is.
  2. Paragraaf 3.2.1 onderdeel “Beschermingszones natuur en landschap” wordt aangevuld met een toelichting en onderbouwing van de te realiseren natuurcompensatie conform de provinciale Beleidsregel “natuurcompensatie 2018”.
  3. In artikel 5.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Daarnaast wordt in artikel 5.6.5 een afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee, onder voorwaarden, kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.4.
- voor het overige ongegrond verklaard.

## **A Beeldkwaliteitsplan**

### **Ad 36]**

De beoogde woningen voor fase 4 zoals opgenomen in het geldende Beeldkwaliteitsplan d.d. 30-05-2005 voldoen niet aan het huidige volkshuisvestelijke beleid.

Wonen is een actueel thema waarbij het vooral een uitdaging is kwalitatief de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste locatie te realiseren. Concreet betekent dit in ieder geval dat de resultaten van het Woningmarktonderzoek leidend zijn dus vooral aandacht voor de kleinere huishoudens (1- en 2-persoons), het middenhuursegment en senioren.

De vergunde/gerealiseerde 0-trede-/levensloopbestendige woningen in fase 4 voldoen in tegenstelling tot de woningen zoals beschreven in het geldende beeldkwaliteitsplan d.d. 30-05-2005 wel aan de woningbehoefte.

Om zo spoedig mogelijk tot afronding van fase 4 met woningen die voldoen aan de woningbehoefte (en de regels van het bestemmingsplan) heeft het college besloten om het concept beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en 5 als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling voor de woningen in fase 4 te beschouwen.

Teneinde fase 5 planologisch mogelijk te maken, is het nodig een bestemmingsplanherziening aan te zetten. Tegelijk daarmee zal een wijziging/ aanvulling op de geldende Welstandsnota (het geldende Beeldkwaliteitsplan) in procedure worden gebracht. Met andere woorden Sleydal fase 5 kan pas worden gerealiseerd als zowel het bestemmingsplan alsook de aangepaste welstandsnota is vastgesteld.

### **Ad 37]**

Er is sprake van levensloopbestendige woningen. Dit betekent dat alle noodzakelijk voorzieningen/functies op begane grond gerealiseerd worden.

In artikel 5.1 deel uitmakende van de regels van het bestemmingsplan “fase 5” is opgenomen dat uitsluitend levensloopbestendige woningen zijn toegestaan.

### **Ad 38]**

Aan Broekbeemden ligt een variatie aan woningen. Aan de zuidelijke rand liggen de meer klassieke woningen terwijl aan de noordelijke kant modernere woningen zijn gelegen. De modernere architectuur van de woning aan de noordelijke kant wordt doorgetrokken naar de woningen in fase 5.

Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’ is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’).

### **Ad 39]**

De weg betreft een doodlopende straat waaraan zeven woningen worden ontsloten. De verkeersintensiteit op deze weg zal daardoor zeer beperkt zijn. Het aanleggen van een afzonderlijk trottoir is in deze situatie niet noodzakelijk.

De inspraakreactie op het Beeldkwaliteitsplan geeft geen aanleiding tot aanpassing en wordt derhalve ongegrond verklaard

## 2.4

(ontvangen d.d. 17 januari 2024)

### Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze [REDACTED] is op 17 januari 2024 ontvangen. Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

#### 2.4.1 Samenvatting zienswijze

1. In de uitspraak van de Raad van State, d.d. 10-12-2014 is nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij het behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is. En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".
2. Met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc. ) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" is het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.
3. Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen. De kavel aan Broekbeemden 89 is in 2006 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing en is er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen". Ook is er destijds '19 april 2006' toen de kavels aan de Broekbeemden in de verkoop kwamen nadrukkelijk gecommuniceerd dat hiermee het bestemmingsplan Sleydal voltooid was.
4. Het bouwplan is door Sleydal BV uit Roermond nooit aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen. In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.
5. Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Het bouwplan wijkt qua hoogte of van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden. De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.
6. Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) en afronding fase 4, Broekbeemden) is de verkeersveiligheid/drukke zienderogen toegenomen toenemen. Broekbeemden fungeert als een soort rondweg binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken). Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben. Het aantal parkeerplaatsen neemt relatief gezien af, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.
  - De verkeersaantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
  - Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.
7. Voor de direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

#### 2.4.2 Reactie op de zienswijze

##### Ad 1]

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

Mocht dit wel het geval zijn, dan kan zij een verzoek indienen om herziening van het plan. Dit verzoek heeft Sleydal met het indienen van het ontwerpbestemmingsplan “Sleydal fase 5” (15-11-2023, NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) gedaan.

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Voor zover Sleydal B.V. een beroep doet op de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling dat een overeenkomst als de onderhavige niet kan leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Dat tussen Sleydal B.V. en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

##### Ad 2]

Op basis van de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in overeenkomst opgenomen aantal woningen (255). Er zijn tot op heden 238 woningen planologisch gereguleerd alsmede al gerealiseerd/vergund. Het aantal woningen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 is niet overschreden. Voor fase 5 resteren nog 17 woningen. Ruimtelijk/stedenbouwkundig zijn de 17 woningen in fase 5 niet inpasbaar. Hierdoor wordt het nu voorliggende plan met slechts 15 woningen gerealiseerd.

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

In de op 23 oktober 2023 afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het plan “Sleydal fase 5” de afronding van het totale woongebied “Sleydal” in Heel vormt. Dit betekent dat de gemeente na afronding van de planologische procedure geen verplichtingen meer heeft om woningbouwcontingenten toe te kennen ten behoeve van het woongebied “Sleydal” in Heel.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het oorspronkelijke exploitatiegebied voor o.a. fase 5 groter was (groot deel aan de oostzijde) dan het nu voorliggende gebied voor fase 5.

**Ad 3]**

Het ontbreken van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het ter plaatse geldende bestemmingsplan doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied Sleydal heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het plan "Sleydal fase 5" is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat men in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht heeft.

De woningen zijn geprojecteerd aan de rand van het woongebied "Sleydal". Het plangebied sluit aan op de aanwezige woningen aan de (noordzijde van) Broekbeemden. Vanuit Sleydal wordt aangegeven dat destijds niet specifiek over fase 5 gesproken. Wel blijkt uit verkavelingsplan fase 4 dat de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, zijn ingetekend.

Gezien de ligging van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' is RWS in het kader van de planologische procedure om advies gevraagd. RWS heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan met onderstaand advies:

*"Het gebied is op zichzelf niet Hoogwater vrij gelegen. Omliggende waterkeringen bieden echter bescherming bij T1250 (de oude norm) maar ook bij de huidige T3000 norm.*

*Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd. De eis tot compensatie voor de realisatie van de woningbouw op de desbetreffende locatie is derhalve niet meer relevant."*

**Ad 4]**

De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied "Sleydal" na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied "Sleydal" heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan "Planafbouw" (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:

*"In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan 'Heel - Panheel' (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Sleydal' toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal' (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' alsnog mogelijk gemaakt.*

*Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt."*

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

**Ad 5]**

In het woongebied “Sleydal” is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied Sleydal al aanwezig.

Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’ is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’).

**Ad 6]**

De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de maatvoering voldoet zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor ‘doorgaand’ verkeer om gebruik te maken van de Broekbeemden.

Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30-zone waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde floating car data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is ‘acceptabel’ op 30 km/uur wegen. FCD is anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen die ‘mee stromen’ met het verkeer. En de V85 snelheid is de snelheid die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om ‘extremen’ uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.

De nieuwbouwontwikkeling moet voor het parkeren voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)’. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte. Indien bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dienen deze te worden gecompenseerd met het plan.

**Ad. 7]**

Zie Ad 3].

Eventuele planschade wordt via de exploitatieovereenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar (Sleydal BV).

***De zienswijze wordt ongegrond verklaard.***

## 2.5 Zienswijze 5

(ontvangen d.d. 17 januari 2024)

### Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze van [REDACTED] is op 17 januari 2024 ontvangen. Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

### 1.3.1 Samenvatting zienswijze

- 1 In de quickscan flora en fauna wordt aanvullend onderzoek aanbevolen naar grote leeuwenklaus, das en zowel jaarrond beschermde vogelnesten als overige vogelnesten. Het rapport van dit aanvullend onderzoek ontbreekt bij de openbare stukken en zouden wij wanneer beschikbaar graag willen inzien.
- 2 Daarnaast wordt in de quickscan flora en fauna beschreven dat rekening gehouden moet worden met de vrijstellingsperiode van de steenmarter en de levendbarende hagedis. Wij zouden voor de start van de werkzaamheden graag in het ecologisch werkprotocol en de planning zien op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
- 3 In de omgeving is de streng beschermde teunisbloempijlstaart waargenomen. In de quickscan wordt echter op deze soort niet verder ingegaan terwijl één van de waardplanten van deze soort, de teunisbloem, aan de rand van het plangebied voorkomt. Ons inziens is aanvullend onderzoek naar deze nachtvlindersoort noodzakelijk.
- 4 Het plangebied heeft nu onder andere de bestemming natuur in de bronsgroene landschapszone. Graag zouden wij zien hoe de huidige natuurwaarden in het toekomstige plan gecompenseerd worden.

### 2.5.2 Reactie op de zienswijze

#### Ad .1

Door Bureau Kragten is een nader onderzoek (MAG072, 18 januari 2024) uitgevoerd naar takkennesten, Grote Leeuwenklaus en das. Uit dit nader onderzoek blijkt dat:

- Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklaus.

Gezien het feit dat voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en de grote leeuwenklaus geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en voor de grote leeuwenklaus.

- Das

Mogelijk wordt door de ingreep een bijburcht van de das verstoord. Hiervoor zijn passende maatregelen nodig, die beschreven dienen te worden in een ecologisch werkprotocol. Indien met behulp van dit ecologisch werkprotocol verstoring van de das voorkomen kan worden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

#### Ad 2]

Na het verlenen van een omgevingsvergunning is een ecologisch werkprotocol voor de uitvoeringsfase van de geplande werkzaamheden verplicht. Hierin staat precies hoe tijdens de uitvoering van het project rekening wordt gehouden met beschermde dier- en plantensoorten. Het protocol voorkomt verstoring van soorten en het vernielen van verblijf- en of rustplaatsen en is een voorwaarde van het bevoegd gezag. Het

#### Ad 3]

Er is inderdaad een losse waarneming van de teunisbloempijlstaart gedaan in de omgeving van het gebied. Deze soort is betrekkelijke zeldzaam en is beschermd volgens de Habitatrichtlijn. De laatste jaren breidt deze soort zich evenwel gestaag uit vanuit het zuiden. In België is deze soort inmiddels wijdverspreid. En ook in Nederland is sprake van een duidelijke toename (bron: Vlinderstichting). Thans is de status in het kader van de rode lijst: niet bedreigd.

De teunisbloempijlstaart is gebonden aan onder andere de teunisbloem. De teunisbloem komt inderdaad in de omgeving het plangebied voor. Deze plant groeit evenwel in de omgeving in nog veel grotere aantallen. Met name aan de buitenzijde van de dijk ter hoogte van het plangebied en in de omgeving van drinkwaterspaarbekken De Lange Vlieter. Het plangebied is geen essentieel onderdeel zijn het leefgebied van de teunisbloempijlstaart en van wezenlijk belang voor het voortbestaan van deze soort. In de omgeving is bovendien ruim voldoende vervangend leefgebied.

**Ad 4]**

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Het realiseren en in standhouden van de natuurcompensatie is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.5.1 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing').

De zienswijze wordt:

- gegrond verklaard voor zover het betreft:
  1. Paragraaf 4.4.3 "Nader onderzoek" is geactualiseerd op basis van het uitgevoerde nader onderzoek (MAG072, 18 januari 2024) uitgevoerd naar takkennesten, Grote Leeuwenklauw en das.
  2. Ter bescherming van de bijburcht van de das wordt de meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming 'Natuur'. Langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
  3. Paragraaf 3.2.1 onderdeel "Beschermingszones natuur en landschap" wordt aangevuld met een toelichting en onderbouwing van de te realiseren natuurcompensatie conform de provinciale Beleidsregel "natuurcompensatie 2018".
  4. In artikel 5.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Daarnaast wordt in artikel 5.6.5 een afwijkingmogelijkheid opgenomen waarmee, onder voorwaarden, kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.4.
- voor het overige ongegrond verklaard

**3. Raadsbesluit**

Het raadsbesluit is als losse bijlage beschikbaar.

**4. Bijlagen**

Als bijlagen zijn:

1. de door te voeren aanpassingen n.a.v. de ingediende zienswijze;
  2. de ontvangen zienswijze;
- toegevoegd.

## Bijlage 1: Door te voeren aanpassingen n.a.v. de ingediende zienswijze

### Toelichting

#### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg onderdeel - Beschermingszones natuur en landschap

Was

##### Beschermingszones natuur en landschap

Op basis van de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' ligt het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone, die in de Omgevingsvisie Limburg is vertaald in de groenblauwe mantel. In paragraaf 2.7 en meer specifiek artikel 2.7.2 is aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gevolgd.



*Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' van de Omgevingsverordening Limburg 2014.*

In het ontwerpplan van Sleydal fase 5 is veel ruimte ingeruimd voor groenvoorzieningen, zowel binnen het woongebied zelf, als in de vorm van de te behouden groenvoorzieningen aan de noordzijde. Daarnaast is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.3). Gelet op het bovenstaande wordt de ontwikkeling als geheel daarom passend geacht binnen de bronsgroene landschapszone, mede gelet op het feit dat de ontwikkeling feitelijk een afronding van Sleydal vormt en invulling geeft aan reeds in 2003 gemaakte bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer.

##### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan wordt passend geacht binnen de provinciale beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

**Wordt****Beschermingszones natuur en landschap**

Op basis van de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' ligt het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone, die in de Omgevingsvisie Limburg is vertaald in de groenblauwe mantel. In paragraaf 2.7 en meer specifiek artikel 2.7.2 is aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gevolgd. Compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie 2018 en ingevolge artikel 3, lid 3 van de Beleidsregelnatuurcompensatie 2018 dient een activiteit in de Bronsgroene landschapszone in natura gecompenseerd te worden.



*Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' van de Omgevingsverordening Limburg 2014.*

In verband met de ligging van het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone is in overleg met de gemeente Maasgouw en de provincie Limburg een landschappelijk compensatieplan uitgewerkt. Onderstaand wordt hier kort op ingegaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het landschappelijk compensatieplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

De gemeente Maasgouw heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor compensatie in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Na een zorgvuldige screening van eventueel beschikbare en geschikte gronden, is daarbij de keuze gevallen op een voormalig depot van de gemeentebedrijven en een perceel van Stichting Limburgs Landschap.

Het voormalig depot van de gemeentebedrijven is gelegen langs de Mgr. Savelbergweg en kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04865. De bestaande parkeervoorzieningen ter plaatse blijven gehandhaafd. Het beschikbare oppervlak bedraagt 6.137 m<sup>2</sup>. Hiervan is 3.878 m<sup>2</sup> bestaand bos wat niet in de compensatie meegenomen mag worden. Voor dit perceel wordt 2.259 m<sup>2</sup> als compensatie oppervlakte meegenomen.

Het resterende deel van de te compenseren oppervlakte (10.394 m<sup>2</sup>) wordt na overleg met Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel ingevuld. Het betreft het perceel kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04851. De beschikbare ruimte van het betreffende nog in te richten gebied bedraagt 11.265 m<sup>2</sup>, één en ander zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.

Ten behoeve van de compensatie is tussen initiatiefnemer en Stichting Limburgs Landschap een overeenkomst afgesloten voor de aanleg en het beheer van de compensatiegronden. Daarnaast is tussen de provincie Limburg en de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten waarin de compensatieverplichting is verankerd. Tot slot is de uitvoering en instandhouding van de compensatie door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de regels zoals deze in de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn opgenomen met betrekking tot ontwikkelingen binnen de bronsgroene landschapszone. Gelet op het voorgaande wordt de ontwikkeling als geheel passend geacht binnen de bronsgroene landschapszone.



*Weergave landschappelijke compensatie.*

#### Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan wordt passend geacht binnen de provinciale beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

#### Paragraaf 4.4.2 onderdeel “Beschermd gebied: Houtopstanden - niet aan de orde”

##### Was

#### Houtopstanden - niet aan de orde

In het kader van de beoogde ontwikkeling is geen kap van bomen voorzien. Artikel 4.2 Houtopstanden van de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

##### Wordt

#### Houtopstanden - niet aan de orde

Artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming verbiedt het vellen of doen vellen van een houtopstand zonder voorafgaande melding aan de provincie (Gedeputeerde Staten). Dit geldt voor houtopstanden buiten de bebouwde de bebouwde kom. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Heel ligt, is artikel 4.2 van de Wet Natuurbescherming niet van toepassing.

Daarnaast zijn de aanwezige houtopstanden niet opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw. Voor het verwijderen van aanwezige houtopstanden is geen omgevingsvergunning voor het kappen nodig.

### Paragraaf 4.4.3 Nader onderzoek

#### Was

##### Conclusie

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek dienen enkele vervolgonderzoeken te worden uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden in een latere fase in deze toelichting opgenomen. Mocht uit een onderzoek naar voren komen dat sprake is van aanwezigheid van een beschermde soort, dan zullen passende mitigerende maatregelen worden getroffen en zal indien nodig een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

#### Wordt

##### 4.4.3 Nader onderzoek

In verband met de bevindingen van het in de vorige subparagraaf beschreven verkennend flora- en faunaonderzoek, is een nader onderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd naar de mogelijke geschiktheid van het plangebied en de directe omgeving voor roofvogels met grote takkennesten, de grote leeuwenklaus en de das. Onderstaand worden de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

##### Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklaus

Gezien het feit dat voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en de grote leeuwenklaus geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en voor de grote leeuwenklaus.

##### Das

In het bosje aan de noordelijke rand van het onderzoeksgebied is ter hoogte van de aangetroffen holen, een dassen bijburcht aanwezig, die niet functioneert als kraamburcht maar wel regelmatig bezocht wordt. De wissels van de das liggen buiten het onderzoeksgebied, tussen de burcht en de Sleijbeek, en door het populierenbosje. Er verdwijnen geen wissels en de bijburcht kan in principe eveneens intact blijven. Door de ingreep kan deze bijburcht echter wel verstoord worden.

Indien het populierenbosje behouden blijft en de strook grond tussen het onderzoeksgebied en de Sleijbeek behouden blijft en ingericht blijft in de huidige staat, zal de das geen hinder ondervinden in het bereiken van foerageergebieden of de bijburcht. De das foerageert niet binnen het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied zelf zijn geen wissels aangetroffen.

Wel dient verstoring van de das voorkomen te worden. Mede na afstemming met en op verzoek van de provincie Limburg, heeft op vrijdag 29 maart 2024 een aanvullend locatiebezoek plaatsgevonden met daarbij vertegenwoordigers van de gemeente Maasgouw, de dassenwerkgroep Maasgouw en Kragten. Tijdens dit locatiebezoek is de situatie ter plekke zorgvuldig bekeken en geanalyseerd. Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied wordt niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming 'Natuur'. Deze gronden worden overgedragen aan de gemeente Maasgouw.
- Aan de noordzijde van de woonpercelen, langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
- Het restant van het perceel dat de bestemming 'Natuur' behoudt, blijft in de huidige vorm behouden (ruw gras met struweel). Hier wordt extensief maaibeheer toegepast.
- De gemeente Maasgouw gaat het perceel integraal met de overige groenvoorzieningen ecologisch beheren.

##### 4.4.4 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, het nader onderzoek en de afspraken die zijn gemaakt et betrekking tot de das, wordt onevenredige verstoring van de das voorkomen. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en het plan kan in overeenstemming met de natuurwetgeving worden uitgevoerd.

## Regels

In de regels zijn artikel 5.5.4 en 5.6.5 toegevoegd

### *5.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke compensatie*

Het is uitsluitend toegestaan de gronden met de bestemming 'Woongebied' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in 5.1, indien de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke compensatie zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, na het onherroepelijk worden van dit plan zijn opgestart en uiterlijk 1 januari 2028 zijn gerealiseerd en indien de landschappelijke compensatie vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

### *5.6.5 Afwijken landschappelijke compensatie*

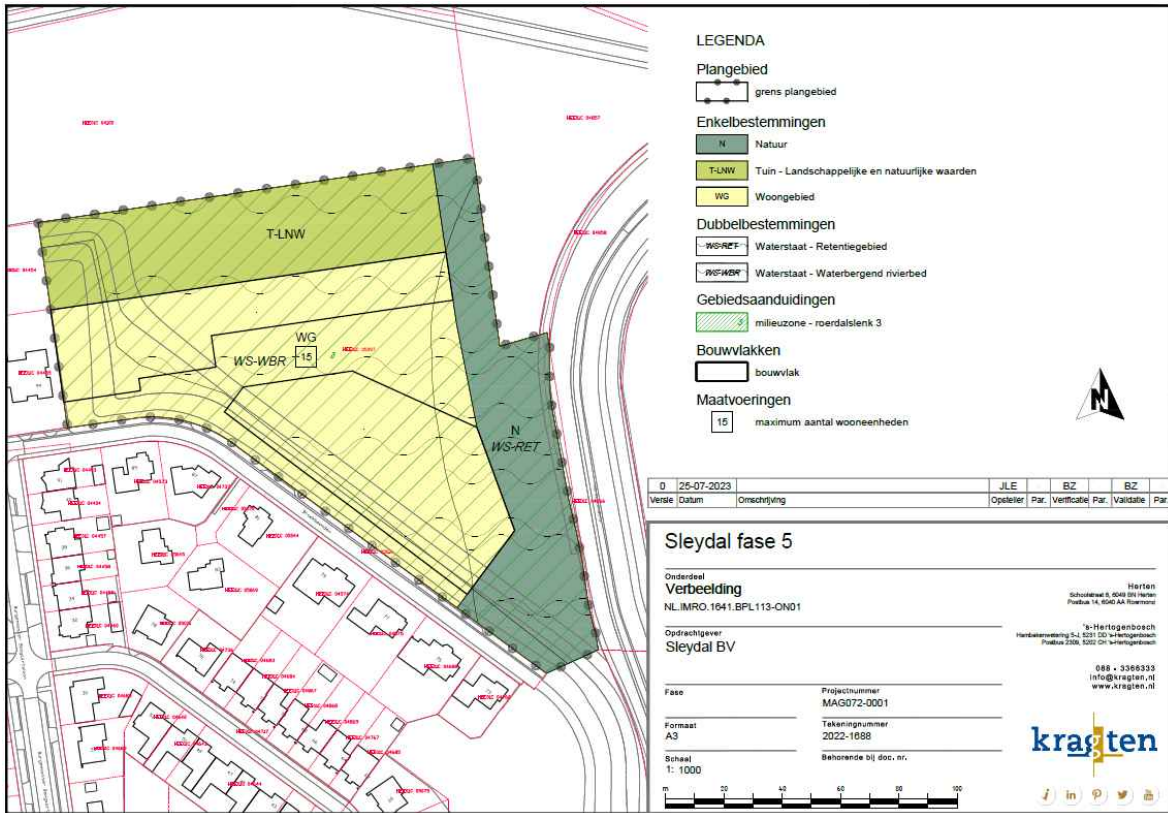
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonenden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.4:

- a. voor het later realiseren en/of afronden van de landschappelijke compensatie indien onvoorziene omstandigheden hiertoe aanleiding geven, mits de realisatie van de landschappelijke compensatie wordt afgerond voorafgaand aan de ingebruikname van woningen binnen het plangebied.

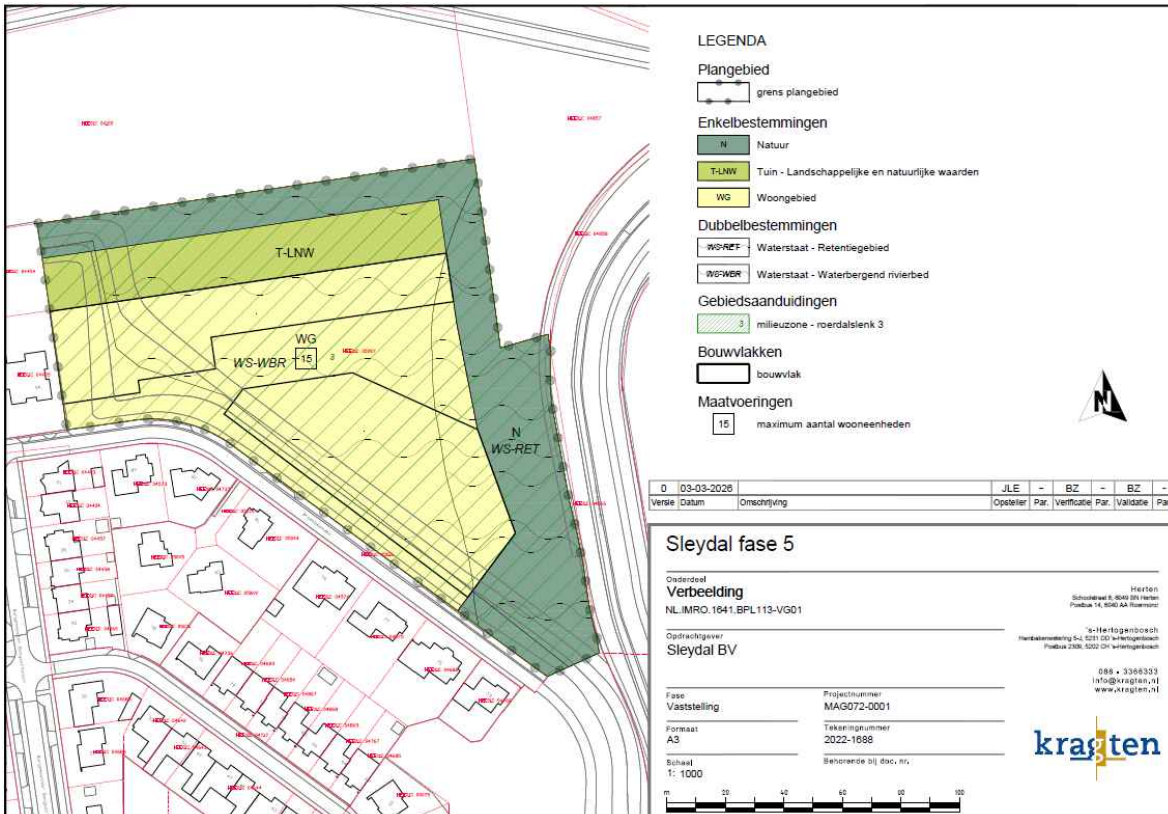
## Verbeelding

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de gegrond verklaarde zienswijzen (toevoeging bestemming 'Natuur' aan de noordzijde van het plangebied).

## Was



## Wordt



**Bijlage 2 de ontvangen zienswijze**

Aan: Gemeenteraad, Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht

Van: [REDACTED]

Datum: 28 december 2023

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01)



Geachte raad,

Middels deze weg deel ik graag mijn zienswijze op het gepubliceerde bestemmingsplan, op de volgende punten:

1. De bestemming van de grond waar Sleydal fase 5 is gepland, is onherroepelijk vastgesteld op 'natuur'. De noodzaak om de bestemming aan te passen met nieuwe woningbouw waarvoor de natuur moet wijken is niet duidelijk. Er wordt geduid op een nog steeds van toepassing zijnde afspraak tussen gemeente en Sleydal BV uit 2003, maar hoe kan die nog geldig zijn met de wijziging van bestemmingsplan 'Heel – Panheel' dd 19 maart 2015?
2. In het plan is er sprake van 'braakliggend terrein'. Ik bestrijd dit. We kijken nu 15 jaar uit op dit terrein en hebben het zien ontwikkelen tot een klein natuurgebied met steeds grotere diversiteit aan bomen, planten en dieren. Daarmee heeft het terrein zich al gevoegd naar de huidige bestemming 'natuur'. Het zou passender zijn deze natuur meer toegankelijker te maken, te verrijken en als zodanig te gaan beheren. Dit is naar mijn mening een betere bestemming.
3. Het plaatsen van 2-kappers op percelen 1,2,3,4 past niet straatbeeld. Vanuit het straatbeeld sluiten 2 vrijstaande woningen op 2 percelen beter aan.

Met vriendelijke groet,



De gemeenteraad van Maasgouw  
t.a.v. de heer ■■■■■■■■, afdeling Ruimtelijke Ordening  
Postbus 7000  
6050 AA Maasbracht



Heel, 10 januari 2024.

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01)

Geachte raad,

In het Gemeentebblad Nr. 518987 van 7 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01), hierna genoemd: het ontwerp bestemmingsplan, bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

#### 1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158.

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

#### 2. Huidige bestemming.

Voor het plangebied geeft zowel het bestemmingsplan 'Heel-Panheel' als het 'reparatieplan' zeer duidelijk aan dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-roerdalslenk 3' opgenomen voor het gehele plangebied.

In de uitspraak van de Raad van State 10-12-2014 is er nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij de behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is.

En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".

Daarnaast is met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.

### 3. Nieuwe bestemming.

Het nieuwe bestemmingsplan waarvoor thans een ontwerp is vastgesteld door het college geeft binnen het plangebied 'Sleydal fase 5' de mogelijkheid voor de bouw van 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

#### a. Bestemming.

Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming zoals verwoord onder bovenstaand punt en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen.

Wij hebben in 2006 het kavel aan Broekbeemden 89 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu Fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing is en dat er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen" is. Tevens is er destijds '19 april 2006' toen onze kavels aan de Broekbeemden in de verkoop kwamen nadrukkelijk gecommuniceerd dat hiermee het bestemmingsplan Sleydal voltooid was.

#### b. Omgevingsdialoog.

Het bouwplan is door de initiatiefnemer, zijnde Sleydal BV uit Roermond nooit in welke vorm dan ook aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen, het is enkel bij toeval dat we opmerkzaam zijn gemaakt door derden over het bestaan van dit ontwerpplan.

In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

#### c. Hoogte en aard van de bebouwing.

De voorgestelde hoogte van de te realiseren bebouwing en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is opgenomen, is aan aanleiding voor het volgende:

Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving.

Het bouwplan wijkt qua hoogte af van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden.

De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.

#### d. Verkeersveiligheid/drukke en Parkeren.

Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) in de afgelopen jaren en nu heel recent ook afronding fase 4, Broekbeemden) hebben wij de verkeersveiligheid/drukke

zienderogen zien toenemen, waarbij de Broekbeemden als een soort rondweg fungeert binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken). Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben.

Daarnaast moeten we vaststellen dat het aantal parkeerplaatsen relatief gezien afneemt, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.

1. De verkeer aantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
2. Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

e. Tot slot.

Voor ons en diverse direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest.

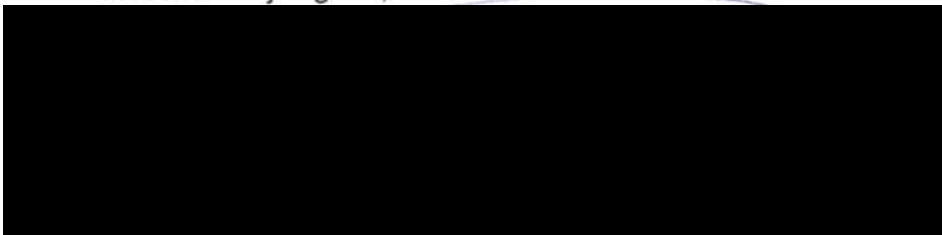
Wij spreken de hoop uit dat de gemeente aan de verdere ontwikkeling en uitwerking van dit plan geen medewerking verleent.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar (aannemende dat de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst heeft gesloten) bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



## Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5 en beeldkwaliteitsplan

Aan de gemeenteraad van Maasgouw

Postbus 7000

6050 AA MAASBRACHT

Heel, 15 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5 en inspraakreactie op beeldkwaliteitsplan fase 4 en 5

Geachte leden van de raad,

In het gemeenteblad is op 7 december 2023 onder nummer 518987 het ontwerp bestemmingsplan Sleydal 5 en ontwerp welstandsnota (beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en 5) ter inzage gelegd.

Hierbij maak ik onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan en geef ik ook een inspraakreactie op de ontwerp welstandsnota.

### Aanleiding en doel

1. Aangegeven wordt dat op 3 juni 2003 tussen de gemeente en Sleydal BV een exploitatieovereenkomst is gesloten, waarin bindende afspraken zijn gemaakt over het ontwikkelen van een toekomstige uitbreiding van het exploitatiegebied met Sleydal fase 5 als afronding van het plan 'Sleydal'. De inhoud van deze exploitatieovereenkomst is ons niet bekend en mag ook niet van doorslaggevend belang zijn bij de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan. Ook was ten tijde van de aankoop (in 2006) van kavel ■■■ (nu: Broekbeemden ■■■) uit het bestemmingsplan Sleydal fase 4.1 was ons niet bekend of is door de verkoper, makelaar of gemeente aan ons bekend gemaakt dat er nog een fase 5 tegenover onze huidige woning ontwikkelt zou gaan worden. Uit het verkavelingsontwerp blijkt zelfs dat een grote brede groenstrook met bomen was voorzien langs de Broekbeemden. Wij zijn dan ook zeer verrast dat dit bestemmingsplan nu opeens ter inzage ligt en wij ons vrije en groene natuurlijke uitzicht hierdoor kunnen gaan verliezen (**bijlagen**) en minder privacy zullen ondervinden. U zult dan ook begrijpen dat wij verwachten dat uw raad dit bestemmingsplan niet zal vaststellen.
2. In een uitspraak van de Raad van State van 10-12-2014 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als 'natuur', zonder wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'wonen'. Dit betekent dat uw raad de huidige bestemming van het gebied volgens de Raad van State niet mag wijzigen en het bestemmingsplan dus niet kan vaststellen.
3. Gemeenten gebruiken de laatste jaren veel de term participatie. Hiermee wordt bedoeld dat de bewoners, inwoners en andere betrokkenen/organisaties vooraf meegenomen worden in belangrijke wijzigingen in hun leefomgeving. Middels inspraakrondes worden vooraf wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt en zo veel mogelijk meegenomen, zodat draagkracht onder de betrokkenen wordt verkregen. Voor de wijziging van dit bestemmingsplan zijn de bewoners aan de Broekbeemden, inwoners uit de buurt en andere betrokkenen in zijn geheel niet meegenomen. De reden daarvan is ons onbekend. Zijn de nieuwe eigenaren van de binnenkort op te leveren woningen aan de Broekbeemden (huisnummers 61 t/m 71) wel over dit voornemen tot wijziging bestemmingsplan geïnformeerd? Wij zijn van mening dat zonder het doorlopen van een participatietraject een dergelijk bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld door uw raad.

4. Onder economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat eventuele planschade uit fase 5 voor rekening en risico van de exploitant Sleydal BV komt, waardoor de gemeente geen financieel risico loopt met de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan. Dit mag voor uw raad geen drijfveer zijn om met het bestemmingsplan in te stemmen en het economisch belang van de exploitant voorop te stellen. U dient daartoe alle, doch met name de belangen van de direct betrokkenen (waaronder ook de flora en fauna, natuur en milieu) en het publieke belang in ogenschouw te houden. De inrichting van de wijk het Sleydal wijst er op dat economisch gewin van de exploitant altijd voorop heeft gestaan, door zo veel mogelijk uitgeefbare kavelruimte te realiseren. Zo ook in deze fase van het plan. U kunt dan ook niet anders dan het bestemmingsplan niet vaststellen.
5. Het plangebied wordt momenteel veel gebruikt door de kinderen op basisschoollleeftijd uit de buurt om in de natuur te ravotten, te graven en te spelen. Zo wordt de in de buurt bekende 'klimboom' (walnotenboom) bij de dijk al jarenlang gebruikt om bij te spelen en in te klimmen en te klauteren. Ook maken buurtbewoners jaarlijks dankbaar gebruik van de gezonde walnoten die deze boom oplevert. In het voorliggende bestemmingsplan ontbreekt de ruimte voor kinderen om in de toekomst buiten te kunnen blijven spelen. Natuur en buiten spelen is voor deze kinderen van groot belang voor hun verdere ontwikkeling. Hier zou in het bestemmingsplan meer ruimte voor ingericht kunnen worden door de kavels van woningen 12 t/m 15 aan de achterzijde te verkleinen.

#### Geldende bestemmingsplannen

6. Voor het gehele bestemmingsgebied geldt momenteel de bestemming 'natuur'. Het gebied wordt ook al jaren op deze wijze gebruikt door de verschillende dieren, insecten, vogels, bomen, planten en struiken. Dit gebied is voor de natuur van grote waarde, omdat het aansluit aan de noordzijde op de beek de Sleye en aan de noordwestzijde op een stuk bos. Dit volledige gebied is in het kader van behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarde en voor het milieu van de natuurlijke levensgemeenschappen als 'natuur' bestemd en ook zo dienen te blijven. Door de huidige bestemming te wijzigen verdwijnt dit.
7. Het gebied wordt ook veel door kinderen uit de buurt en omgeving in de basisschool leeftijd gebruikt om te spelen en te ravotten. Daarnaast wordt het gebied veel door wandelaars en hondenliefhebbers gebruikt. Het volledige gebied wordt momenteel dus gebruikt waarvoor het ook bestemd is, namelijk 'natuur', waarbij een beperkt recreatief medegebruik is toegestaan. Een wijziging van de bestemming is uit dien hoofde dan ook niet aan de orde. Wel kan het volledige gebied heringericht worden o.a. met inheemse planten en vruchtbomen en (onverharde) paden, zodat het beter toegankelijk wordt voor eenieder. Met name de noordzijde direct langs de Broekbeemden, waar nu de nog af te graven grondwal/dijk ligt, is nog steeds niet zodanig groen ingericht als dat op het verkavelingsontwerp van Sleydal fase 4 was aangegeven (**bijlage**). De exploitant Sleydal BV heeft dit gebied sinds de realisatie van onze woning (2007) nog steeds niet zodanig ingericht als op dit verkavelingsontwerp was voorzien. Wij hebben daar uiteraard nadeel van ondervonden.

#### Landschappelijke inpassing

8. Aangegeven wordt dat de oostzijde van het plangebied wordt voorzien van een bloemrijk grasland en dat bestaand struweel zoveel mogelijk wordt behouden. Hierbij wordt echter geen rekening er mee gehouden dat in het Sleydal het gebruik van een grote hoeveelheid van grondverbeteraar noodzakelijk is om (inheemse) beplanting in voldoende mate te kunnen laten groeien en bloeien. In het huidige plan wordt daar niet op ingegaan. Tevens dienen de aanwezige woekerende bramenstruiken in het plangebied ofwel verwijderd of periodiek gesnoeid te worden. Het bestemmingsplan besteedt daar onvoldoende aandacht aan.
9. Aangegeven wordt dat het voornemen bestaat om wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam. Momenteel maken wandelaars en hondenbezitters veelvuldig gebruik van de paden in het plangebied en klimmen over de afscheiding tussen het plangebied en het dijklichaam. Dit dient in het plan stelliger geformuleerd te worden, waarbij ook in een toegangspoort naar de dijk wordt voorzien.

### Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

10. Aangegeven wordt dat het plangebied al vele jaren bedoeld is voor toekomstige woningbouw. Dit is niet juist, aangezien wij als bewoners daar geen notie van hadden en ook nooit daarover zijn geïnformeerd. In het verkavelingsontwerp van Sleydal fase 4 (**bijlage**) was zelfs een volledig groene (gras)strook van een aantal meters breed met bomen voorzien over de volledige lengte van de huidige (nog af te graven) grondwal/dijk binnen het plangebied. Deze groene strook loopt volgens het verkavelingsontwerp uit fase 4 vanuit de laatste gerealiseerde woning aan de Broekbeemden ten westen van het plangebied door tot aan de ontsluitingsweg richting het kanaal. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt daarmee af van dit verkavelingsontwerp, zodat dit plan daarop aangepast dient te worden. De kavels 11 t/m 15 passen niet bij dit ontwerp en dienen in het bestemmingsplan geschrapt te worden.
11. Nu de woningen na al die jaren binnen het plangebied Sleydal fase 4 binnenkort allemaal zijn gerealiseerd en opgeleverd, dient naar onze mening het openbaar gebied ingericht te worden, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp uit fase 4 (**bijlage**) op basis waarvan wij in 2006 hebben besloten om de kavel aan te kopen. Een wijziging van het bestemmingsplan past niet bij dat ontwerp en zorgt juist voor meer stenen in plaats van meer groen (natuur).
12. De reeds bestaande woningen ten noorden van de Broekbeemden bestaan uit woningen met slechts 1 bouwlaag (zogenaamde bungalows/levensloopbestendige woningen). Deze woningen hebben de slaapkamer en de badkamer op de begane grond. Het voorliggende plan sluit op dit punt dus niet aan op de bestaande woningen, aangezien in het bestemmingsplan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen met maximaal 2 bouwlagen zullen worden toegestaan. Aansluiting op de bestaande woningen in het bestemmingsplan is naar onze mening slechts mogelijk door ten noorden van de Broekbeemden uitsluitend vrijstaande woningen bestaande uit 1 bouwlaag (bungalows/levensloopbestendige woningen) toe te staan. Daarnaast komen de woningen (11 t/m 15) die direct aan de Broekbeemden zijn voorzien te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal, waar in fase 4.1 een jaren 30 stijl het uitgangspunt vormt. Deze woningen dienen naar onze mening dan ook meer op deze stijl aan te sluiten. Ook het voorliggende beeldkwaliteitsplan dient voor fase 5 daar op aangepast te worden (klassiek en maximaal 1 bouwlaag).
13. Er bestaan weldegelijk negatieve effecten voor de omgeving in functionele zin. Immers door de bebouwing komt er een geheel andere functie. Er kan niet meer op dezelfde wijze gewandeld en in de natuur gespeeld worden. Door juist minder woningen in het gebied te realiseren en de natuur aan de oost- en noordoostzijde van het plangebied meer ruimte te bieden, zal een positieve invloed hebben op wandelaars, hondenbezitters, spelende kinderen, dieren, vogels en insecten en de algehele leefomgeving binnen fase 5 en het Sleydal als geheel. Een parkachtige omgeving waar rust en ruimte te vinden is, waar ruimte is om te bewegen en ontspannen en tot ons zelf te komen past beter in de huidige bestemming 'natuur' dan de voorgestelde woningbouw.

### Nationale omgevingsvisie

14. Een herinrichting van het plangebied met bestemming 'natuur' tot een parkachtige omgeving brengt ook een betere balans tussen bebouwde omgeving en het open landschap, tussen natuur en cultuur en tussen land en water. Ook zorgt natuur voor een gezondere leefomgeving waar mensen vitaler van worden en waar de biodiversiteit door verbeterd en beter beschermd wordt. Woningbouw doet dit alles teniet.

### Ladder voor duurzame ontwikkeling

15. Aangegeven wordt dat er sprake is van grondgebonden levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Deze woningen passen inderdaad in de huidige type woningen aan de noordzijde van de Broekbeemden (bungalows), doch voorzien naar onze mening niet in de actuele behoefte. Immers de behoefte ligt veel meer bij betaalbare starterswoningen en woningen voor gescheiden ouders met opgroeiende kinderen. Aan deze behoefte wordt in dit bestemmingsplan niet voorzien.

Ook zijn de voorziene kavels daarvoor veel te groot, omdat senioren vanwege het onderhoud de behoefte hebben aan een kleine tuin of bij voorkeur een patio'tuin. Tenslotte is ons niets bekend over en zijn wij niet op de hoogte van eventuele bindende afspraken die tussen de gemeente en Sleydal BV zouden zijn gemaakt. Dit kan en mag dan ook geen invloed hebben op uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan Sleydal fase 5 is dus overbodig en voldoet niet aan de uitgangspunten van de ladder en de behoefte van senioren om verder te ontwikkelen.

#### Omgevingsvisie Limburg

16. Het plangebied Sleydal fase 5 valt binnen de groenblauwe mantel en heeft derhalve als thema aardkunde, landbouw, landschap, natuur. Het plangebied is daarmee onderdeel van de mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Volgens de provincie ligt de focus in deze gebieden op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Door het wijzigen van het bestemmingsplan en het toestaan van woningbouw binnen het plangebied wordt niet meer voorzien in een ruime mate van groenvoorzieningen binnen het woongebied en is ook geen sprake meer van een landschappelijke inpassing en van biodiversiteit, waarvoor de groenblauwe zones van cruciaal belang zijn. Ook zijn binnen het gehele Sleydal slechts zeer beperkt groenvoorzieningen aanwezig, uitsluitend aan de Burg. Bongaertslaan. Zo ligt ook het 'groene pleintje'/grasveld in het centrum van het reeds bestaande gebied er verwaarloost bij. Door het plangebied als 'natuur' te behouden en opnieuw in te richten (mede zoals aangegeven in het verkavelingsontwerp fase 4) kan juist wél voldaan worden aan de omgevingsvisie van de provincie. Mogelijke afspraken tussen de exploitant Sleydal BV en de gemeente mogen geen invloed hebben op een wijziging van het bestemmingsplan. De huidige bestemming van het plangebied past beter bij de omgevingsvisie Limburg.
17. Opnieuw wordt aangegeven dat sprake is van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen waar concrete behoefte aan zou zijn. Wij betwijfelen dit en verwijzen naar punt 12 en 15. Ook zal, gezien de oppervlakte van de aan te bieden kavels, binnen het plan geen sprake zijn van 'betaalbare' woningen in het kader van de bouwimpuls. Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong dat recent van start is gegaan en op een steenworp afstand ligt, past daar veel beter in en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

#### Omgevingsverordening Limburg 2014

18. Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden, waarmee de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is geworden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van de vervallen Omgevingsverordening Limburg 2014. Ten tijde van het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan was reeds bekend dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 zou worden ingevoerd. Naar onze mening dient het ontwerp bestemmingsplan op dit punt geactualiseerd te worden en kan het plan nu niet door uw raad worden vastgesteld, omdat uitgegaan wordt van oud beleid.
19. Aangegeven wordt dat de braakliggende gronden bestaan uit extensief beheerd grasland en kruiden. Doch de exploitant voert momenteel geen enkel beheer uit over dit braakliggende stuk grond. Slechts sporadisch en na meldingen van de bewoners aan de Broekbeemden wordt twee tot driemaal per jaar circa 2 meter breed gemaaid langs de openbare weg (Broekbeemden).
20. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet niet aan de kaders vastgelegd in de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 en kan derhalve niet door uw raad worden vastgesteld. Dat er bindende afspraken tussen de exploitant en de gemeente zouden zijn gemaakt, doet daar niets aan af.

## Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

21. In de structuurvisie was voorheen sprake van het schrappen van plannen voor woningen (afbouw planvoorraad woningbouw 2018). Zo ook voor de woningen in het Sleydal, omdat de laatste fase (fase 4) enkele decennia in beslag heeft genomen. Wij zijn als bewoners blij dat deze fase nu in 2024, na oplevering van de laatste woningen, eindelijk volledig kan worden afgerond. Wij hebben namelijk gedurende al deze (te lange) tijd overlast gehad van deze bouwwerkzaamheden met de bij behorende geluidsoverlast en het bouwverkeer. Er is zelfs een keer schade veroorzaakt door het omvallen van een bouwkraan in onze achtertuin. Wanneer dit bestemmingsplan wordt door uw raad wordt vastgesteld, zullen wij opnieuw jarenlang (volgens het bestemmingsplan realisatie binnen 5 jaar) overlast ondervinden. Voor de huidige bewoners en een ongewenste en ongezonde ontwikkeling, die ten koste gaat van de kwaliteit van hun leefomgeving.
22. Volgens de visie ontstaat er een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen voor met name 1- en 2 persoonshuishoudens. Ook neemt de woningbehoefte toe als gevolg van gescheiden gezinnen. Het bestemmingsplan sluit naar onze mening niet aan op het principe 'juiste woningen op de juiste plaats', omdat er gezien de grootte van de kaveloppervlaktes van de woningen geen sprake is van kleinere betaalbare woningen voor de doelgroep. In het plan is aangegeven dat gezien de variatie in omvang van de kavels de prijzen zullen variëren. Wij trekken deze stelling in twijfel en verwachten dat er geen sprake is van betaalbare woningen voor de doelgroep. Onder het kopje Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten is aangegeven dat in het plangebied levensloopbestendige woningen voor senioren worden gerealiseerd, terwijl hier nu wordt aangegeven dat dezelfde woningen ook geschikt zijn voor 2-persoonshuishoudens en gezinnen met één kind. Voor welke doelgroepen zijn de woningen in dit plangebied nu bedoeld? Het voorliggende bestemmingsplan is daar niet helder in of onvolledig. Deze twee doelgroepen dienen naar onze mening nog aangevuld te worden onder het kopje Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. Het bestemmingsplan kan om deze reden niet worden vastgesteld door uw raad.
23. In het bestemmingsplan zijn grote kavels voorzien voor senioren. In het algemeen kan gesteld worden dat senioren geen grote kavels wensen, omdat zij na verloop van tijd niet meer in staat zullen zijn om deze kavels naar behoren te kunnen onderhouden. Voor senioren ligt de behoefte juist bij levensloopbestendige woningen met een kleine kaveloppervlakte of met juist met een patio'tuin. De woningen die nu binnen dit bestemmingsplan zijn gepland voldoen niet aan deze behoefte, waardoor geen sprake is van de juiste woningen op de juiste plaats. Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong dat recent van start is gegaan en op een steenworp afstand ligt, past veel beter en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

## Omgevingsvisie Maasgouw

24. Het voorliggende bestemmingsplan past niet binnen de door uw raad vastgestelde omgevingsvisie, omdat het plan buiten het bestaand bebouwd gebied valt en onder de zogenaamde groenblauwe natuurzone valt. Hierdoor zijn wij van mening dat het plan niet door uw raad kan worden vastgesteld.
25. Ook past het plan niet binnen de omgevingsvisie, omdat de koers is verlegd van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving. In het voorliggende bestemmingsplan wordt namelijk aan de kwantiteit (maximaal te realiseren hoeveelheid woningen) prioriteit gegeven en niet aan de kwaliteit (de rijkdom van dieren en planten behouden en herstellen en het hebben van rust en ruimte) van de leefomgeving. De eventuele bindende afspraken mogen naar onze mening een te nemen besluit niet beïnvloeden.

## Akoestiek

26. Aangegeven wordt dat met de toevoeging van 15 woningen niet zal leiden tot een onevenredige toename van verkeer. Met het feit dat de ontsluitingsweg richting het kanaal sinds enkele jaren aan beide zijden is opengesteld voor verkeer wordt niet stilgestaan. Deze openstelling heeft namelijk geleid tot meer verkeer in en door de wijk (ook met name Duitse toeristen die naar de Jumbo of het

centrum gaan) en met name de ontsluitingsweg Broekbeemden. Ook de oplevering van alle woningen uit fase 4 dit jaar zal leiden tot een hogere verkeersintensiteit dan nu het geval is.

27. Naast de toename van de verkeersintensiteit hebben wij als bewoners ook last van de bouwactiviteiten met bijbehorende geluidsoverlast en bouwverkeer. Deze kan door dit plan naar verwachting nog eens 5 jaar lang aanhouden, terwijl wij reeds twee decennia lang overlast ondervinden. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van onze leefomgeving.

#### Ecologie

28. Uit het onderzoek blijkt dat bij de bouw van de 15 woningen mogelijk negatieve effecten ontstaan op de flora en fauna in het gebied. Ook blijkt dat als gevolg van de beschermde diersoorten alleen in de periode 15 augustus t/m 15 oktober grondwerkzaamheden plaats kunnen vinden binnen het plangebied en dat overige bouwwerkzaamheden slechts in de maanden november t/m februari mogen plaatsvinden. Deze periode per jaar is te gering om een bouwplan van 15 woningen zonder enige ontheffing te kunnen realiseren, zodat het bestemmingsplan door uw raad niet kan worden vastgesteld.
29. In het plangebied zijn een aantal bomen gesitueerd, waaronder een grote walnotenboom. Het bestemmingsplan geeft aan dat geen kap van bomen is voorzien. Deze stelling in het plan is niet correct, omdat volgens het beplantingsplan in de bijlage ander soortige bomen zijn voorzien dan op dit moment aanwezig zijn.

#### Kabels en leidingen

30. Voor de hoogspanningsverbinding geldt volgens het RIVM een magneetveldzone van 105 meter. De woningen op de kavels 10 en 15 zijn zodanig gesitueerd dat de gevels exact op deze 105 meter grens liggen. Uit hoofde van veiligheid en volksgezondheid voor de toekomstige bewoners zijn wij van mening dat deze beide kavels en woningen uit het plan geschrapt dienen te worden en als natuur/groenblauw gebied ingericht dienen te gaan worden. Ook dienen beide kavels smaller te worden ingericht (in breedte gelijk aan de overige kavels), zodat meer ruimte voor natuur en groen ontstaat.

#### Verkeer

31. Het Sleydal is inderdaad zeer krap opgezet om maar zo veel mogelijk uitgeefbare grond te realiseren door de exploitant Sleydal BV. De straten en de trottoirs zijn veel te smal en lantaarnpalen staan midden op het trottoir. Ook is in de wijk slechts aan een zijde van de straat een trottoir aangelegd, waardoor telkens overgestoken dient te worden. Het gevolg is dat inwoners met rolstoelen (Koraal groep en Daelzicht), ouders met kinderwagens en partners telkens over de straat lopen in de wijk. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden die naar onze mening opgelost dienen te worden. Ook leidt de flauwe bocht in de Broekbeemden in combinatie met het smalle wegoppervlakte regelmatig tot (bijna) aanrijdingen. Daarnaast zijn de parkeervakken te smal ingericht en staan de auto's gedeeltelijk op het weggedeelte, waardoor ook weer gevaarlijke situaties voor de verkeersdeelnemers zoals fietsers kunnen ontstaan. Het huidige openbare gebied van de Broekbeemden (fase 4 en 5) is nog niet definitief ingericht en kan op deze situatie nog worden aangepast. Vanaf kavel 1 uit het plangebied tot aan de ontsluitingsweg richting het lateraal kanaal kan de huidige Broekbeemden nog verbreed worden. Op deze wijze kan een breder rijvlak, bredere parkeervakken en een trottoir aan beide zijden van de weg dat voldoet aan de huidige vereisten worden aangelegd, waarmee bovenstaande onveilige situaties vermeden kunnen worden. Het is belangrijk om dit juist nu op te pakken, omdat de hoofdontsluiting van veel gemotoriseerd verkeer via de Broekbeemden plaats vindt. Het voorliggende bestemmingsplan leidt tot onveilige situaties aan de Broekbeemden.
32. Naast inwoners en bezoekers van de wijk het Sleydal wordt deze zijde van de Broekbeemden ook veelvuldig gebruikt door Duitse toeristen die de dorpskern (Jumbo) gemotoriseerd bezoeken. De verkeersintensiteit is de laatste jaren hierdoor op de Broekbeemden toegenomen. Ook komt fase 4 tot een afronding en zullen deze nieuwe bewoners zorgen voor meer verkeersintensiteit op het

krappe wegproefiel van de ontsluitingsweg Broekbeemden. De toegestane maximum snelheid in de wijk is overigens 50 km per uur en niet zoals in het bestemmingsplan aangegeven 30 km per uur. Het gemotoriseerd verkeer rijdt over de Broekbeemden ook regelmatig harder dan 30 km per uur. Het voorliggende bestemmingsplan is naar onze mening niet inpasbaar.

#### Parkeren

33. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 22 parkeerplekken in het openbaar gebied voor de nieuw te bouwen woningen. Het plan geeft niet aan in welke prijsklasse de 15 woningen vallen. De op dit moment aanwezige parkeerplekken in het openbaar gebied langs de Broekbeemden zullen volgens het voorliggende plan komen te vervallen. Dit vormt met name een probleem voor de woningen die nu al in fase 4 aan een insteekweg/erftoegangsweg liggen, maar waar geen openbare parkeervoorzieningen op deze insteekweg/erftoegangsweg zelf zijn gerealiseerd. Ook een keerlus voor de hulpdiensten ontbreekt in deze wegen. Naar onze mening is bij het bepalen van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte onvoldoende rekening gehouden met de woningen binnen Sleydal fase 4 die aan of langs de Broekbeemden (huisnummers 59 t/m 89) zijn of op dit moment worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan houdt daar onvoldoende rekening mee.
34. Door het onvoldoende aanwezig zijn van betaalbare woningen voor starters blijven kinderen veel langer thuis wonen. Deze beschikken, zodra ze een rijbewijs hebben en werken, allemaal over een eigen vervoersmiddel, waardoor de parkeerdruk in de wijk de laatste jaren veel hoger is geworden. Momenteel zijn er onvoldoende openbare parkeerplekken, waardoor vervoermiddelen in de berm of op de stoep staan geparkeerd, dat veel hinder voor wandelaars, rolstoelgebruikers en ouders met kinderwagens veroorzaakt. Het voorliggende bestemmingsplan houdt geen rekening met deze ontwikkelingen.

#### Bijlage landschappelijke inpassing/beplantingsplan

35. Op dit moment staan er binnen het plangebied diverse walnotenbomen en bramenstruiken, waarvan de gezonde vruchten door de inwoners worden genuttigd. Nieuwe vruchtbomen die in de toekomst in een parkachtige omgeving kunnen worden genuttigd, ontbreken in het voorliggend beplantingsplan dat in de bijlage is opgenomen.

#### Beeldkwaliteitsplan

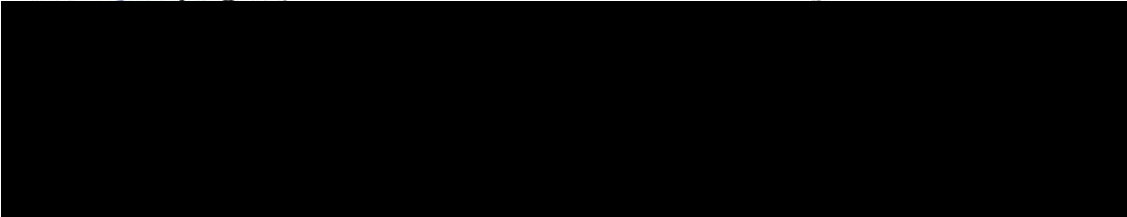
36. Het beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en fase 5 wordt te laat ter vaststelling voorgelegd aan uw raad, aangezien de woningen uit fase 4 op korte termijn opgeleverd zullen gaan worden.
37. Voor het stedenbouwkundig ontwerp verwijzen wij graag naar de hierboven genoemde punten. Het voorliggende ontwerp past niet bij de in het bestemmingsplan opgenomen doelgroep (vrijstaande) levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Naar onze mening zou het dan dienen te gaan om woningen bestaande uit 1 bouwlaag, waar de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gesitueerd (bungalows). De opgenomen foto's passen daar niet bij. Ook is onder maat en schaal bij fase 5 een 2-laags mogelijkheid opgenomen. Dit dient uit het plan verwijderd te worden.
38. De in het bestemmingsplan opgenomen woningen komen te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal, waar een jaren 30 stijl het uitgangspunt vormt i.p.v. een moderne architectuur met strakke witte gevels. De opgenomen foto's en de aansluiting bij het architectonisch beeld van Sleydal-oost passen daar niet bij.
39. Bij de insteekweg/erftoegangsweg wordt geen afzonderlijk trottoir aangelegd, terwijl dit wel leidt naar een veel gebruikt wandelpad richting de dijk. Naar onze mening zou de insteekweg ten minste aan een zijde, zoals in de rest van de wijk uit oogpunt van veiligheid voorzien te worden van een trottoir.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5 en het ontwerp welstandsnota (beeldkwaliteitsplan fase 4 en 5).

Wij verzoeken uw raad met inachtneming van bovenstaande zienswijze het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp welstandsnota zoals dit nu ter inzage ligt niet vast te stellen en af te voeren van de voorraadagenda.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt. Mocht uw raad het bestemmingsplan vaststellen, dan worden wij graag nader geïnformeerd over het proces en de mogelijkheden van een planschadevergoeding.

Met vriendelijke groet,



Mede namens onze inwonende kinderen:



**Bijlagen:**

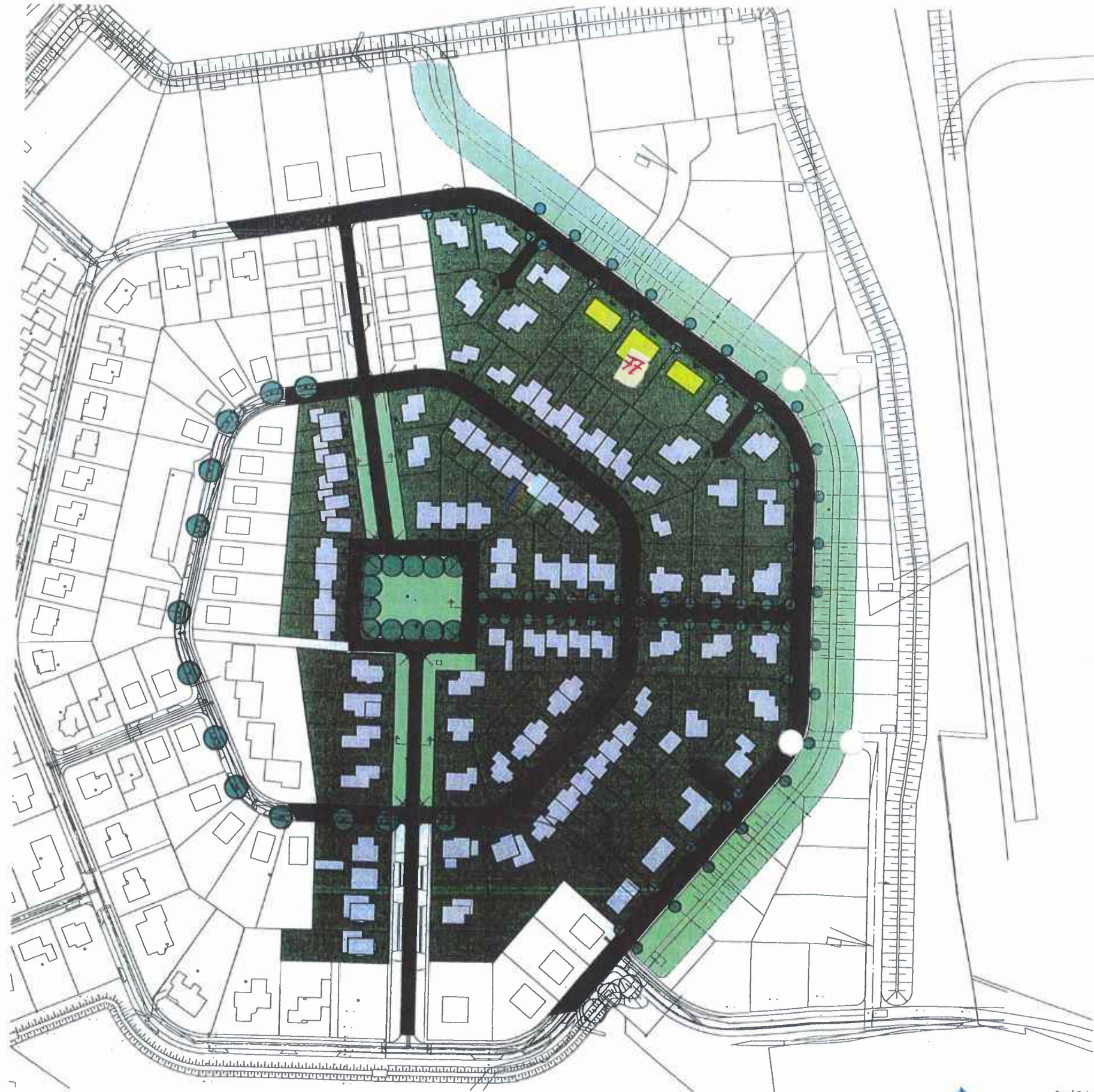
1. Huidige vrije uitzicht op het natuurgebied vanuit de voorgevel van onze woning;
2. Verkavelingsontwerp Sleydal fase 4 met de brede groene (gras)strook direct aan de Broekbeemden.

Bijlage: foto's huidige uitzicht vanuit de voorgevel van de woning Broekbeemden op natuurgebied





# VERKAVELINGSONTWERP



2

# SLEYDAL TE HEEI

  
**JACK FRENKEN**  
D.V.M. 189622421-00-120018018-0-2

Graaf Reinaldstraat 1  
6041 XB Roermond  
Tel : (0475) 335225  
Fax : (0475) 332945  
E-mail: info@jackfrenken.nl  
www.jackfrenken.nl



De gemeenteraad van Maasgouw  
t.a.v. de heer ■■■■■ afdeling Ruimtelijke Ordening  
Postbus 7000  
6050 AA Maasbracht



Heel, 12 januari 2024.

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5'  
(NL.IMRO.1641.BPL113-ON01)

Geachte raad,

In het Gemeentebld Nr. 518987 van 7 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01), hierna genoemd: het ontwerp bestemmingsplan, bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

#### 1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158.

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

#### 2. Huidige bestemming.

Voor het plangebied geeft zowel het bestemmingsplan 'Heel-Panheel' als het 'reparatieplan' zeer duidelijk aan dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-roerdalslenk 3' opgenomen voor het gehele plangebied.

In de uitspraak van de Raad van State 10-12-2014 is er nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij de behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is.

En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".

Daarnaast is met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.

### 3. Nieuwe bestemming.

Het nieuwe bestemmingsplan waarvoor thans een ontwerp is vastgesteld door het college geeft binnen het plangebied 'Sleydal fase 5' de mogelijkheid voor de bouw van 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

#### a. Bestemming.

Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming zoals verwoord onder bovenstaand punt en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen.

Wij hebben in 2013 de woning aan de Broekbeemden 79 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu Fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing is en dat er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen" is.

#### b. Omgevingsdialoog.

Het bouwplan is door de initiatiefnemer, zijnde Sleydal BV uit Roermond nooit in welke vorm dan ook aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen, het is enkel bij toeval dat we opmerkzaam zijn gemaakt door derden over het bestaan van dit ontwerpplan.

In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

#### c. Hoogte en aard van de bebouwing.

De voorgestelde hoogte van de te realiseren bebouwing en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is opgenomen, is aan aanleiding voor het volgende:

Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving.

Het bouwplan wijkt qua hoogte af van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden.

De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.

#### d. Verkeersveiligheid/drukke en Parkeren.

Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) in de afgelopen jaren en nu heel recent ook afronding fase 4, Broekbeemden) hebben wij de verkeersveiligheid/drukke zienderogen zien toenemen, waarbij de Broekbeemden als een soort rondweg fungeert binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken).

Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben.

Daarnaast moeten we vaststellen dat het aantal parkeerplaatsen relatief gezien afneemt, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.

1. De verkeer aantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
2. Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

e. Tot slot.

Voor ons en diverse direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest. Ook hebben wij als bewoners van Broekbeemden 79 al veel schade opgelopen bij de bouw vd kavels naast ons. Onze woning vertoont vele scheuren nadat de bouw van deze woningen voltooid was .

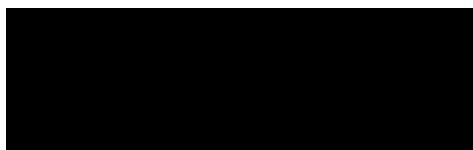
Wij spreken de hoop uit dat de gemeente aan de verdere ontwikkeling en uitwerking van dit plan geen medewerking verleent.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar (aannemende dat de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst heeft gesloten) bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



Ingekomen  
17 JAN 2024  
M  E-S [ ] R [ ]  
MER [ ]

17-1  
7000

NL Frankering betaald €9.95

PAKKET AANGETEKEND NL  
AD

P 213406 AVP 

Postbus 7000  
6050AA MAASBRACHT

Alleen Huisadres  
Handtekening voor ontvangst



13-01-2024 12:21

3SKAAG320790410

31 gr.

Gemeenteraad van Maasgouw  
t.a.v. [REDACTED]  
afdeling Ruimtelijke Ordening  
Postbus 7000  
6050 AA  
Maasbracht

H1 VL-F VLDW 1015/  
1052(Z)+Z  
 Postbus 7000 6050AA  
Naam: KBR De Kempenaer V.O.F.  
Adres: Molenvweg 23, 6051HG Maasbracht

afz:

F



Geachte gemeente Maasgouw,

Naar aanleiding van de openbare stukken van Sleydal Fase 5, gepubliceerd in gemeenteblad 2023, 518987, in de rubriek ruimtelijk plan of omgevingsdocument op 07-12-2023 om 9:00 hebben wij een aantal opmerkingen.

- In de quickscan flora en fauna wordt aanvullend onderzoek aanbevolen naar grote leeuwenklauw, das en zowel jaarrond beschermde vogelnesten als overige vogelnesten. Het rapport van dit aanvullend onderzoek ontbreekt bij de openbare stukken en zouden wij wanneer beschikbaar graag willen inzien.
- Daarnaast wordt in de quickscan flora en fauna beschreven dat rekening gehouden moet worden met de vrijstellingsperiode van de steenmarter en de levendbarende hagedis. Wij zouden voor de start van de werkzaamheden graag in het ecologisch werkprotocol en de planning zien op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
- In de omgeving is de streng beschermde teunisbloempijlstaart waargenomen. In de quickscan wordt echter op deze soort niet verder ingegaan terwijl één van de waardplanten van deze soort, de teunisbloem, aan de rand van het plangebied voorkomt. Ons inziens is aanvullend onderzoek naar deze nachtvlindersoort noodzakelijk.
- Het plangebied heeft nu onder andere de bestemming natuur in de bronsgroene landschapszone. Graag zouden wij zien hoe de huidige natuurwaarden in het toekomstige plan gecompenseerd worden.

In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van Broekbeemden XXXXXXXXXX

# **B4 NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN 'SLEYDAL FASE 5'**

## Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5'

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sleydal fase 5 (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn in de *Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'* opgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden, ten opzichte van het ontwerp daarvan, de wijzigingen zoals opgenomen in de *Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'* doorgevoerd. Korthedshalve wordt voor de wijzigingen verwezen naar de *Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'*.

Naast de door te voeren wijzigingen zoals opgenomen in de *Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'* worden de navolgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5 (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-VG01) ten opzichte van het ontwerp daarvan:

### Toelichting

- De in paragraaf 2.2 Toekomstige situatie opgenomen impressie van de toekomstige situatie is aangepast conform de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

Was



Wordt



- In **Paragraaf 2.3 Landschappelijke inpassing** is (de beschrijving van) de toekomstige landschappelijke inpassing uitgebreid.

## Was

### 2.3 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing, tevens beplantingsplan, is als bijlage op schaal bij deze toelichting opgenomen. Navolgend is deze eveneens weergegeven.

Er is voor gekozen om tussen het dijklichaam aan de oostzijde van het plangebied en de woningen, te voorzien in een strook bloemrijk grasland (mengsel Cl van Cruydt-Hoeck), met een enkele boom, waarbij is gekozen voor een mix van *Tilia europaea* en *Sorbus aucuparia*. Hiermee wordt feitelijk aangesloten bij de groenstrook ten zuiden van het plangebied. Bestaand struweel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aan de achterzijde van de woningen langs de zijde van het dijklichaam is voorzien in een haag in een enkele rij met de volgende soorten: *Carpinus betulus*, *Cornus mos* en *Acer campestre*.

Verder is voorzien in straatbomen bestaande uit een mix van soorten: *Prunus serrulata* 'Amanogawa', *Acer rubrum* en *Amalanchier lamarckii*. De onderbegroeiing bij de straatbomen bestaat uit plantvakken met een mix van *Buddleja* "Buzz", *Lavandula angustifolia*, *Rosa rugosa*, *Euonymus europaeus* en *Galium verum*.

Tot slot bestaat het voornemen om vanuit het plangebied voor wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam.



Weergave landschappelijke inpassing/beplantingsplan.

## Wordt

### 2.3 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing, tevens beplantingsplan, is als bijlage op schaal bij deze toelichting opgenomen. Navolgend is deze eveneens weergegeven.

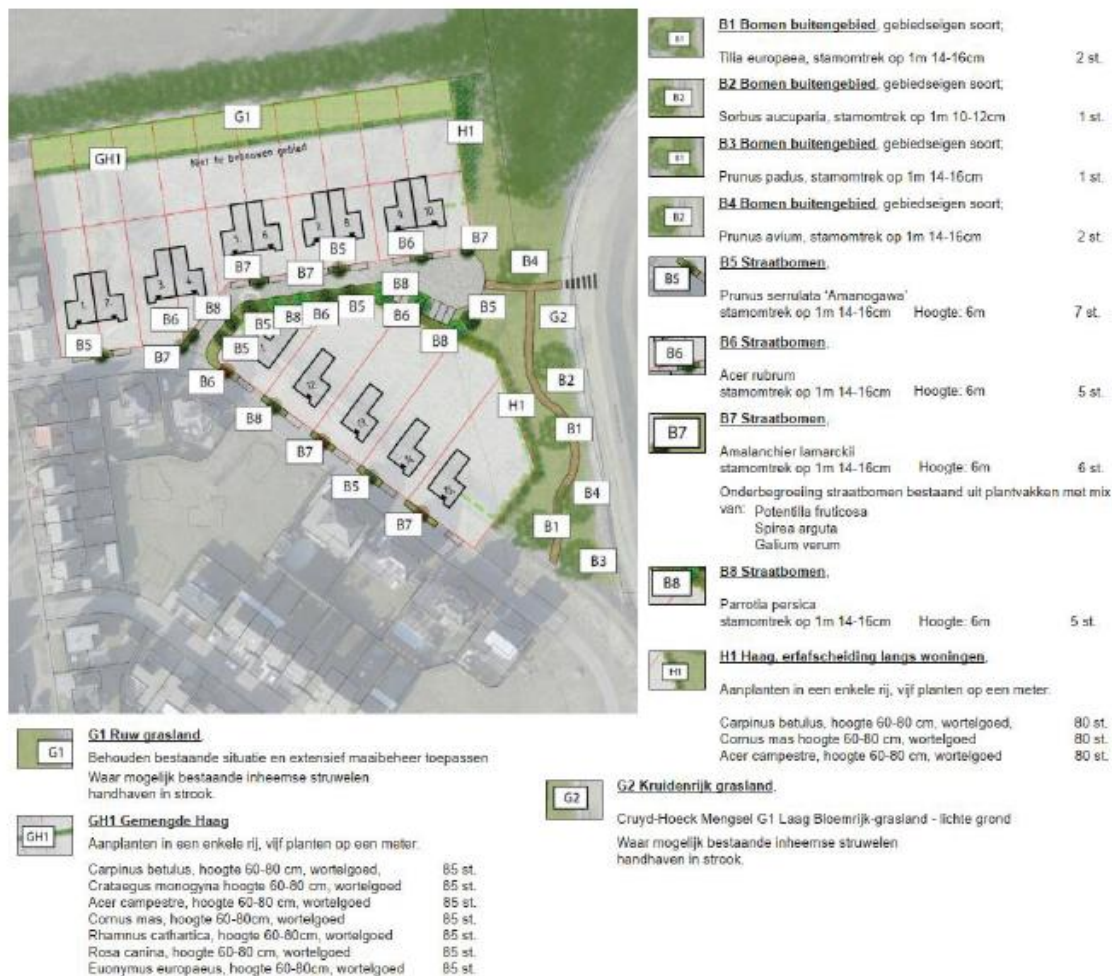
Er is voor gekozen om tussen het dijklichaam aan de oostzijde van het plangebied en de woningen, te voorzien in een strook bloemrijk grasland (mengsel G1 van Cruydt-Hoeck), met een enkele boom, waarbij is gekozen voor een mix van *Tilia europaea*, *Sorbus aucuparia*, *Prunus padus* en *Prunus avium*. Hiermee wordt feitelijk aangesloten bij de groenstrook ten zuiden van het plangebied. Bestaand struweel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aan de achterzijde van de woningen langs de zijde van het dijklichaam is voorzien in een haag in een enkele rij met de volgende soorten: *Carpinus betulus*, *Cornus mas* en *Acer campestre*.

Verder is voorzien in straatbomen bestaande uit een mix van soorten: *Prunus serrulata* 'Amanogawa', *Acer rubrum*, *Amalanchier lamarckii* en *Parrotia persica*. De onderbegroeiing bij de straatbomen bestaat uit plantvakken met een mix van *Potentilla fruticosa*, *Spirea arguta* en *Galium verum*.

Langs de noordelijke grens van de toekomstige woonpercelen wordt een gemengde haag aangeplant met een mix van *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Acer campestre*, *Cornus mas*, *Rhamnus cathartica*, *Rosa canina* en *Euonymus europaeus*. De strook ten noorden van deze haag behoudt de bestemming 'Natuur', waarbij de bestaande situatie blijft behouden en extensief maaibeheer door de gemeente wordt toegepast.

Tot slot bestaat het voornemen om vanuit het plangebied voor wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam.



- In **paragraaf 4.12 M.e.r. beoordeling** is in de tabel met de kenmerken van het plan de uitkomst van het aanvullende onderzoek naar soorten en de gemaakte afspraken over de mogelijke bijburcht van de das opgenomen.

#### Was

##### Flora en fauna

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, dienen enkele vervolgonderzoeken te worden uitgevoerd. Deze worden uitgevoerd en in een latere fase in deze toelichting opgenomen. Mocht uit een onderzoek naar voren komen dat sprake is van aanwezigheid van een beschermd soort, dan zullen passende mitigerende maatregelen worden getroffen en zal indien nodig een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

#### Wordt

##### Flora en fauna

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, het nader soortenonderzoek en de afspraken die zijn gemaakt omtrent de mogelijke bijburcht van de das ten noorden van het plangebied, kan de ontwikkeling overeenkomstig de natuurwetgeving worden uitgevoerd.

- **Paragraaf 5.2.2 juridische-planologisch regeling plangebied, kopje “Natuur”** is in overeenstemming met de definitieve verbeelding van het plangebied gebracht.

#### Was

##### Natuur

Voor de gronden buiten het als ‘Woongebied’ bestemde gebied is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de bestemming ‘Natuur’ opgenomen. Ter plaatse is de landschappelijke inpassing van Sleydal fase 5 voorzien.

#### Wordt

##### Natuur

Voor de gronden buiten het als ‘Woongebied’ en als ‘Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarde’ bestemde gebied is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de bestemming ‘Natuur’ opgenomen. Ter plaatse is de landschappelijke inpassing van Sleydal fase 5 voorzien.

- Omdat enkele ambtshalve wijziging zijn doorgevoerd is **paragraaf 7.4 in de toelichting** opgenomen.

##### 7.4 Ambtshalve wijzigingen

In het kader van de vaststelling zijn naast de wijziging en als gevolg van zienswijzen, ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in de als bijlage toegevoegde Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan ‘Sleydal Fase 5’.

### Bijlage bij regels

De definitieve versie van het landschappelijk inpassingsplan (projectnr: MAG072d.d. 03-03-2026) en de definitieve versie van het landschappelijk compensatieplan (rapportnummer 2020514-MAG072-LCP-1.0, d.d. 14 mei 2025) zijn als bijlage bij de regels toegevoegd.

### Bijlage in de toelichting

De volgende bijlagen zijn in de toelichting gevoegd:

- B3 Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan ‘Sleydal fase 5’ en inspraakreactie op de ontwerp -welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) ‘Sleydal fase 4 en 5’.
- B4 Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan ‘Sleydal fase 5’

### Bijlage bij toelichting

De meest recente onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. Dit zijn:

- Nader onderzoek Takkennesten, Grote Leeuwenklauw en Das, Rapportnr. 2240405=MAG072-RAP-AOFF-1.0, d.d. 5 april 2024.
- Stikstofdepositie onderzoek, Sleydal fase 5, Heel, Rapportnr. 20260302-MAG072-RAP-STD-2.0, d.d. 2 maart 2026.



## **Sleydal fase 5**

# Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>4</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Bodemonderzoek</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Flora- en fauna onderzoek</b>	<b>87</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Nader soortenonderzoek</b>	<b>127</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Stikstofdepositieonderzoek</b>	<b>148</b>

## **Bijlagen bij toelichting**

## **Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan**

# SLEYDAL FASE 4 EN 5

Beeldkwaliteitplan



Opdrachtgever:  
Projectnr:

Sleydal BV  
MAG072

Datum:

10 augustus 2023





# SLEYDAL FASE 4 & 5

## Beeldkwaliteitplan

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072

Datum: 10 augustus 2023

T 088 - 33 66 333  
F 088 - 33 66 099  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)



© 2021 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veelevoudigd en/  
of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie,  
microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder  
voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens  
verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter  
beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe  
te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming  
wordt verleend.

Opsteller:  
CRU

Verificatie:  
BZ

Validatie:  
PGE



# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE 4</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE 5</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>BEELDKWALITEIT BEBOUWING</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE</b>	<b>13</b>



Plangebied fase 4 & fase 5

# 1 INLEIDING

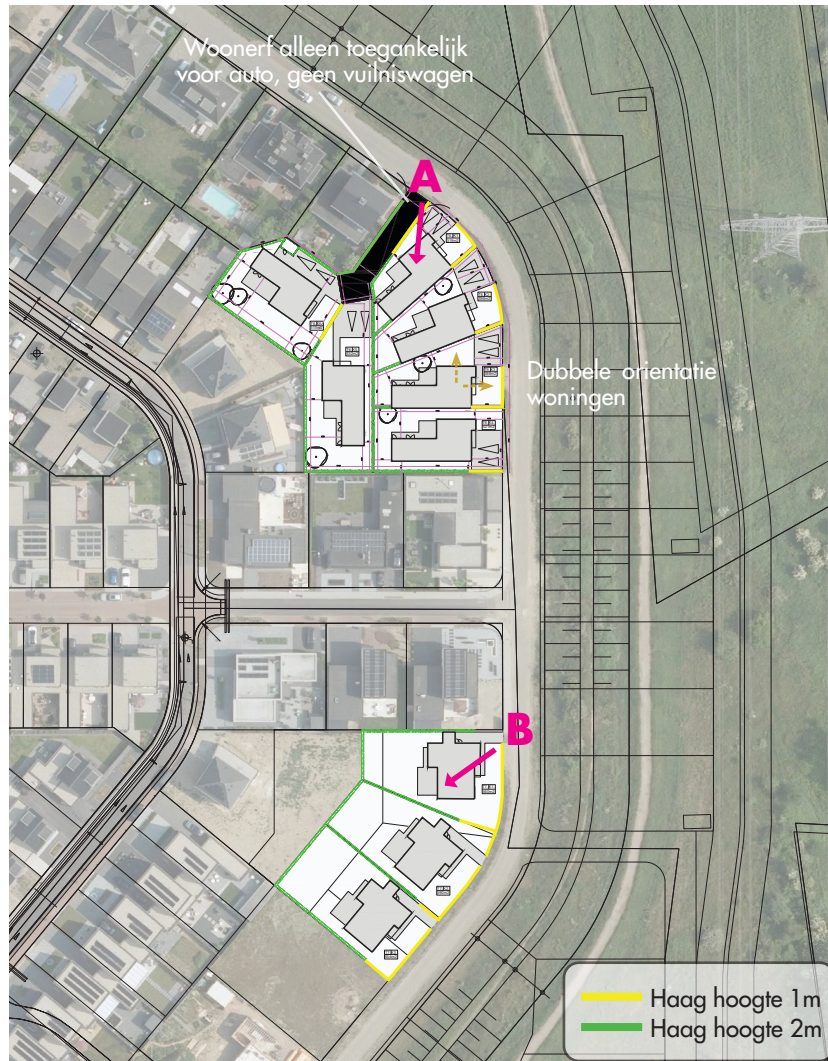
Dit beeldkwaliteitplan is opgesteld voor de resterende 9 woningen binnen de oostzijde van fase 4 van de ontwikkeling van Sleydal en voor de ontwikkeling fase 5, waarbinnen 15 woningen zijn voorzien. Voor beide fasen geldt dat wordt voorzien in levensloopbestendig woningen.

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte, situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan doet geen uitspraken over maatvoering en situering van woningen. Het bestemmingsplan is leidend ten opzichte van het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de buitenruimte (openbare ruimte - overgang openbaar-privé) in het gebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een definitieve architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen.

Het beeldkwaliteitplan wordt door de Omgevingscommissie MER gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen.

## 2 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE 4



Stedenbouwkundig ontwerp Sleydal Fase 4 (Janssen Wuts Architecten, 2021)



Zicht vanaf de Broekbeemden op het noordelijk te bouwen deel van fase 4.



Zicht vanaf de Broekbeemden op het zuidelijk te bouwen deel van fase 4.

### 3 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP FASE 5



Stedenbouwkundig ontwerp Sleydal Fase 5



Zicht op fase 5 vanaf de Broekbeemden uit de westelijke hoek van het plangebied.



Zicht op fase 5 vanaf de Broekbeemden uit de zuidelijke hoek van het plangebied.

## FASE 4



## FASE 5



## 4 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

### STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

In Sleydal is sprake van een mix van grondgebonden vrijstaande en geschakelde woningen, in uiteenlopende en gevarieerde architectuurstijlen. Ook de groottes van de percelen zijn divers.

In het westelijk (oudste) deel is veelal sprake van woningen in 1,5 bouwlaag met kap, vaak uitgevoerd in een traditionele architectuur met baksteen en pannendaken. Naar het oosten (nieuwere deel) is meer sprake van modernere architectuur, met strakke witte gevels en platte daken. Ter afronding hiervan wordt voor fase 4 aangesloten op deze typologie.

Voor fase 4a gebeurt dit door de woningen te oriënteren op de straat (Broekbeemden). Gezien de overmaat van het perceel en de behoefte aan kleinere percelen is ervoor gekozen een informele insteek te realiseren waar nog 2 woningen zijn gesitueerd. Een en ander in de moderne bouwstijl die aansluit bij de andere woningen en in Sleydal-oost.

In fase 4b zijn alle 3 de woningen georiënteerd op de straat (Broekbeemden). Ook de bouwstijl van deze woningen sluit aan op het architectonisch beeld van Sleydal-oost.

In fase 5 is sprake van een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten. De woningen sluiten typologisch aan op de andere woningen in Sleydal-oost.

Langs Broekbeemden wordt de straatwand doorgezet tot aan de groen overgang naar het oosten.

### MAAT EN SCHAAL

- Minimum en maximum maten bouwwerken conform bestemmingsplan.
- Fase 4: Hoogte 1-laags.  
Fase 5: Hoogte 1-laags en 2-laags of 1-laags met kap.
- Elk hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een architectonische eenheid.

### VORM EN GEBAAR

- Oriëntatie van het bouwblok gericht op de openbare ruimte, landschappelijke omringende kwaliteiten.
- Relatie vanuit de woning met de omgeving is belangrijk (raampartijen), geen gesloten zichtbare gevels.
- Indien de zijdelingse perceelsgrens grenst aan een weg of ander openbaar gebied, dienen bouwblok en erf tweezijdig tweezijdig georiënteerd te zijn.

### MATERIAAL EN KLEUR

- Hoofd en bijgebouw(en) zijn passend bij elkaar en zijn in vorm en materiaalgebruik duidelijk op elkaar afgestemd.
- Kleurgebruik dient ingetogen te zijn, felle kleuren zijn niet toegestaan.
- Accenten en toevoegingen met een afwijkend hoofdmateriaal (hout, pleisterwerk, glas, metaal, baksteen, gekeimd) zijn mogelijk en passend bij het hoofdvolume.



Afbeelding van een eerder gerealiseerd gebied in Sleydal, met vergelijkbare beeldkwaliteit

## AFSCHERMING



## BESTRATING



## 5 BEELDKWALITEIT BUITENRUIMTE

### ALGEMEEN

- Pad als verbinding van Sleydal naar de dijk.
- Spievorm hofje opent zich naar de dijk.
- Trapje op dijk aanleggen, aansluitend aan voetpad.
- De groenstrook tussen dijk en woningen sluit aan op groenstrook langs de dijk ten zuiden van het plangebied en wordt als één geheel ecologisch beheerd. Hierdoor ontstaat een ecologische verbinding parallel aan de dijk, met daar doorheen een struinp pad zoals dat ook nu al door deze strook loopt. Inheemse kruidenmengsels worden toegepast van in Nederland geoogst autochtoon zaad van kruiden en van gebiedseigen, inheemse verspreide bomen en heesters. Ingestoken wordt op extensief maai-beheer.

### ERFAFSCHIEDINGEN (GRENS PRIVÉ-OPENBAAR)

- De nadruk ligt bij erfafscheidingen op het groen.
- Aan de zij- en achterzijden, voor zover deze aan de openbare ruimte grenzen, worden hagen of beplanting toegepast, aangevuld met gaashekwerken met groen.
- Grove bouwmaterialen als houten schermen, betonschuttingen of B2-blokken zijn niet toegestaan.
- Fase 4: Erfafscheidingen dienen te bestaan uit gebiedseigen hagen (beukenhaag, haagbeuk, liguster, taxus e.d.).
- Fase 5: Erfafscheiding dienen te bestaan uit gebiedseigen gemengde hagen met soorten zoals beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn, gele kornoelje.

### WEGEN

- De nieuwe woonstraat in het plangebied kent eenzelfde profiel als de woonstraten in het aangrenzende woongebied. Voor de insteekweg is gekozen voor een doorgaande bestrating, zonder een aparte loopstrook.
- Rijbaan: klinkerverharding (gebakken) met parkeerplekken in klinkerverharding of grasbetontegels.



## **Bijlage 2 Bodemonderzoek**



**RAPPORT**

**VOORONDERZOEK**

**LOCATIE SLEYDAL**  
Broekbeemden ong.

**TE HEEL**

**VERANTWOORDING**

Titel : Vooronderzoek  
Sleydal te Heel

Status : Definitief

Opdrachtgever : Kragten  
Postbus 14  
6040 AA Roermond

Contactpersoon : Dhr. B. Zonnenberg

Projectnummer : 140220303/R1

Projectleider : Dhr. ing. E.G.C. van Horen

Opsteller rapport : Dhr. ing. M.A.E. Andriën

Controle rapport : Dhr. ing. E.G.C. van Horen

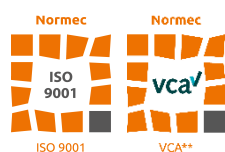
Directie : Dhr. ing. E.G.C. van Horen

Handtekening :

Datum : 17 oktober 2022

Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV  
Postbus 5049  
6097 ZG Heel

tel. : 0475 – 573231  
fax. : 0475 – 571509  
e-mail : advies@mah-bv.nl



Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV beschikt over de volgende certificaten:

NEN-EN-ISO 9001: 2008 nr. EC-KWA-01453, VCA\*\* nr. EC-VCA-20321, Monsterneming voor partijkeuringen protocollen 1001 en 1002 nr. EC-SIK-10049, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018 nr. EC-SIK-20307, Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering, ingrepen in de waterbodem en nazorg protocollen 6001 en 6003 nr. EC-SIK-60066 en SCA Procescertificaat voor asbestinventarisatie volgens SC-540 nr. 07-D070088. In § 1.3 staat beschreven welke certificering van toepassing is op de werkzaamheden beschreven in dit rapport.

Niets uit deze uitgave mag vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.



---

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>1</b>
1.1	Aanleiding onderzoek.....	1
1.2	Onderzoeksdoel.....	1
1.3	Waarborg en geldigheid.....	1
1.4	Opbouw van het rapport.....	1
<b>2</b>	<b>VOORONDERZOEK</b> .....	<b>2</b>
2.1	Algemene gegevens onderzoekslocatie.....	2
2.2	Situering locatie.....	2
2.3	Bodemkundige, geologische en geohydrologische gegevens.....	2
2.4	Historische en huidige informatie.....	3
2.5	Milieuvergunningen.....	4
2.6	Voorgaand bodemonderzoek.....	4
2.7	Boven- en/of ondergrondse opslagtanks.....	6
2.8	Asbest.....	6
2.9	Veldinspectie.....	6
<b>3</b>	<b>CONCLUSIE EN AANBEVELING</b> .....	<b>7</b>

## BIJLAGEN

- 1 Topografische kaart
- 2 Kadastrale informatie
- 3 Locatie checklist
- 4 Plattegrond
- 5 Luchtfoto
- 6 Foto's locatie
- 7 Gegevens vooronderzoek



---

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding onderzoek

In opdracht van Kragten is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een historisch onderzoek uitgevoerd voor een locatie binnen het gebied Sleydal gelegen aan de Broekbeemden ong. te Heel.

Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen woningbouwontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie.

### 1.2 Onderzoeksdoel

Het doel van het vooronderzoek is het vaststellen of de locatie verdacht is ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreiniging.

### 1.3 Waarborg en geldigheid

Dit vooronderzoek is door MAH-BV met de grootste zorg en conform de richtlijn NEN 5725 uitgevoerd. Het rapport van het vooronderzoek is gebaseerd op informatie verkregen uit onder andere het gemeentearchief, het archief van MAH-BV en informatie van de opdrachtgever.

### 1.4 Opbouw van het rapport

Het vooronderzoek wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 worden de conclusies en aanbevelingen gedaan.



## 2 VOORONDERZOEK

### 2.1 Algemene gegevens onderzoekslocatie

Eigenaar	:	Sleydal BV Stationsplein 7b 6041 GN Roermond
Locatie	:	Adres : Sleydal (ong.) Plaats : Heel Coördinaten : x = 191.335, y = 354.562 Oppervlakte : Circa 18.500 m <sup>2</sup>
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente : Heel en Panheel Sectie : C Perceelnummer : 5097 (gedeeltelijk)
Gebruik locatie	:	Huidig : Grondwal/dijk en braakliggend perceel

De topografische ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1. De kadastrale en eigendomssituatie is opgenomen in bijlage 2. De plattegrond is opgenomen in bijlage 4.

#### Bronnen:

- Kadaster;
- Opdrachtgever.

### 2.2 Situering locatie

De onderzoekslocatie is gelegen binnen het gebied Sleydal ten zuidoosten van de kern Heel. In de directe omgeving zijn een woonwijk, (openbaar)groen, landbouwgronden en een dijk (kade) gelegen. De onderzoekslocatie is ten noordoosten van de Broekbeemden gesitueerd.

### 2.3 Bodemkundige, geologische en geohydrologische gegevens

Uit de bodemkaart van Nederland (1:50.000) blijkt dat de bebouwde kom van Heel niet in kaart is gebracht. Uit extrapolatie van de gegevens kan worden afgeleid dat de (oorspronkelijk) bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie gerekend kan worden tot de Kalkloze Polderdanwel Ooivaaggronden. Deze relatief jonge gronden (met nog weinig bodemvorming) zijn gevormd in lichte zavel.

De geohydrologische gesteldheid hangt nauw samen met de geohydrologische opbouw van het gebied. De geohydrologische opbouw van de bodem in Midden-Limburg wordt in belangrijke mate bepaald door een zuidzuidoost noordnoordwest lopend breukensysteem. De drie hoofdbreuken zijn de Feldbiss, de Peelrandbreuk en de Tegelenbreuk. Door deze breuken is het gebied van west naar oost onderverdeeld in de Roerdalslenk, de Peelhorst en de Slenk van Venlo. De onderzoekslocatie is gelegen in de Roerdalslenk.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de geologische bodemopbouw in de omgeving van de onderzoekslocatie.

Tabel 1: Overzicht geohydrologische bodemopbouw

Globale diepte (m-mv)	Geohydrologische eenheid	Lithografische eenheid	Lithologie
0 – 2	Deklaag (Zanddiluvium)	Holoceen Nuenen groep	bovenlaag: zandige klei onderlaag: uiterst fijn tot middel fijn zand en leem
2 – 100	Eerste watervoerende pakket	Formatie van Veghel Formatie van Sterksel Formatie van Kedichem Formatie van Tegelen	middel grof tot uiterst grof zand  zand zand
100 – 160	Scheidende laag	Brunssumklei	fijne zanden met klei
160 – 250	Tweede watervoerende pakket	Waubachzanden Mioceen e.a. tertiare afz.	zand

De stromingsrichting van het grondwater is oostelijk. Het grondwater bevindt zich ter plaatse van de onderzoekslocatie op een diepte van circa 17 m+NAP. De hoogteligging van de locatie bedraagt circa 21 m+NAP. Op basis hiervan kan het grondwater op de onderzoekslocatie op een diepte van circa 4 m-mv aangetroffen worden.

De onderzoekslocatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

#### Bronnen:

- Bodemkaart van Nederland (STIBOKA, Wageningen 1972);
- Geologische Overzichtskaart van Nederland (RGD Haarlem 1975);
- Grondwaterkaart van Nederland 1977 (Dienst Grondwaterverkenning TNO, Delft);
- Grondwaterkaart van Limburg 1990 (Dienst grondwaterverkenning Provincie Limburg, VWM);
- Kaart P.M.V. Aanwijzing Milieubeschermingsgebieden (Provincie Limburg, febr. 1995);
- Topografische kaart 1995 (Topografische Dienst, Emmen).

## 2.4 Historische en huidige informatie

Op (historische) topografische kaarten is te zien dat het gebied Sleydal tot 1988 alleen in gebruik is geweest als natuur- en landbouwgebied. Op topografische kaarten van 1988 t/m 1997 is ter plaatse van het gebied, ten zuiden van de huidige onderzoekslocatie, een wegenstructuur ingetekend en vanaf 1998 is op topografische kaarten te zien dat het westelijk deel van de woonwijk Sleydal bebouwd is.

Op een topografische kaart uit 2004 is te zien dat op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie een grondwal / dijk is aangelegd. Uit navraag bij de gemeente Maasgouw blijkt dat deze grondwal / dijk reeds is aangelegd toen Heel nog een zelfstandige gemeente was. Bij de gemeente Maasgouw is geen informatie (meer) aanwezig over de herkomst van de grond waarmee de grondwal / dijk is gerealiseerd.

Vanaf 2009 is op topografische kaarten te zien dat ten zuidwesten van de onderzoekslocatie, de huidige wegenstructuur binnen het gebied Sleydal volledig is aangelegd en dat binnen het gebied steeds meer woonbebouwing is gerealiseerd. Op de topografische kaart van 2013 is te zien dat ten oosten van de onderzoekslocatie een dijk (kade) is aangelegd. Van 2013 tot heden hebben in de omgeving van de onderzoekslocatie vrijwel geen veranderingen meer plaatsgevonden.

Uit eerder bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van het gebied Sleydal in de jaren '60 ten behoeve van de grindwinning ontgroning heeft plaatsgevonden en dat het gebied in de jaren '70 weer gedeeltelijk is aangevuld / opgehoogd met zand- en kleigrond welke is vrijgekomen bij de ontgroning.



Voor zover bekend is de onderzoekslocatie zelf nooit bebouwd geweest en alleen in gebruik geweest als natuur- en/of landbouwgrond.

Momenteel bestaat de onderzoekslocatie uit een braakliggend terrein waarbinnen zich een grondwal / dijk bevindt. Het maaiveld is begroeid met gras, onkruid en enkele bomen en struiken.

Bronnen:

- Gemeente Maasgouw;
- Topotijdreis.nl;
- Bodemarchief MAH-BV.

## 2.5 Milieuvergunningen

Op de onderzoekslocatie vinden geen in het kader van de Wet Milieubeheer vergunningsplichtige activiteiten plaats.

Bron:

- Gemeente Maasgouw.

## 2.6 Voorgaand bodemonderzoek

Uit het bodeminformatiesysteem van het Servicecentrum MER blijkt dat ter plaatse van het Sleydal meerdere bodem- en vooronderzoeken zijn uitgevoerd. De omgevingsrapportage uit het bodeminformatiesysteem is opgenomen in bijlage 7-1. Voorafgaand aan de ontwikkeling van de wijk Sleydal zijn ter plaatse in 3 fase de onderstaande bodemonderzoeken uitgevoerd.

- Verkennend bodemonderzoek bestemmingplan Sleydal (fase 1), uitgevoerd door Heidemij Advies, d.d. 1993 (waar de huidige onderzoeklocatie deel van uitmaakt) zie bijlage 7-2.

Het onderzoekgebied had een oppervlakte van ca. 26 hectare en betrof de bouw kavels gelegen aan de Broekbeemden aan het uiterst westelijk deel van het bestemmingsplan. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten met nikkel aan zink zijn aangetoond. In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de streefwaarde. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten met arseen en chroom aangetoond.

- Verkennend en nader bodemonderzoek bestemmingplan Sleydal (fase 2), uitgevoerd door Kragten, d.d. 11 januari 1999 (zie bijlage 7-3).

Het onderzoekgebied had een oppervlakte van ca. 36 hectare en betrof de bouw kavels te midden van het Heerepad en aan de Burg. Bongaartsaan (gelegen in het centrum van het bestemmingsplan). Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat aanvankelijk in één mengmonster van de bovengrond een sterk verhoogd gehalte met PAK was aangetoond. Na analyse van de afzonderlijke deelmonsters is ter plaatse van de verontreinigde boring een nader bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij nog slechts licht verhoogde PAK gehalten zijn aangetoond. Het sterk verhoogd gehalte met PAK (toplaag tot 0,2 m-mv) werd beschouwd als een puntverontreiniging van zeer geringe omvang, waardoor bodesanering niet nodig werd geacht. Daarnaast zijn bij het verkennend bodemonderzoek in zowel de mengmonsters van de boven- als de ondergrond licht verhoogde gehalten met EOX aangetoond. In het grondwater plaatselijk licht verhoogde gehalten aan chroom en/of toluen aangetoond.



- Verkennend en nader bodemonderzoek bestemmingplan Sleydal (fase 3), uitgevoerd door Kragten, d.d. 2 juli 2003 (zie bijlage 7-4).

Het onderzoeksgebied had een oppervlakte van ca. 27 hectare en betrof de bouwkwavels gelegen aan weerszijde van het Heerepad en de Burg. Bongaartslaan. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte parameters de streefwaarde overschrijdt. In het grondwater is aanvankelijk plaatselijk een sterk verhoogd gehalte met nikkel aangetoond, echter na herbemonstering zijn in het grondwater slechts licht verhoogde gehalten met nikkel aangetoond.

In de periode 2003 tot heden zijn in de wijk Sleydal (niet zijnde huidige onderzoeklocatie) meerdere bodem- en vooronderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat binnen het gebied geen bodemverontreinigingen zijn te verwachten.

Uit de Atlas Limburg blijkt verder dat de onderzoekslocatie gelegen is binnen bodemlocaties met de codes LI193700037 en LI193700118. Hierover is de volgende informatie bekend:

- LI-code LI193700037 betreft de bodemlocatie 'Savelbergweg Pol' en betreft het uiterwaardengebied ten oosten van de Mon. Savelbergweg (bij het buurtschap Pol). De locatie strekt zich uit vanaf de wijk Sleydal tot aan de in zuidelijke richting gelegen rivier de Maas. Het gebied is als bodemlocatie aangemerkt vanwege de aanwezige bodemverontreiniging als gevolg van overstroming en afzetting van verontreinigd slib aangevoerd door de rivier de Maas.
- LI-code LI193700118 betreft de bodemlocatie 'Kanaalweg / Osen / Roermondseweg' en betreft een zeer groot uiterwaardengebied ten westen van het lateraalkanaal vanaf Heel tot Buggenum. Het gebied is als bodemlocatie aangemerkt vanwege de aanwezige bodemverontreiniging als gevolg van afzetting van verontreinigd Maasslib.

Uit de bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart Regio Limburg Noord blijkt dat onderhavige locatie gelegen is binnen een gebied met de bodemfunctieklasse wonen. Uit de ontgravingskaart blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Uit de PFAS-bodemkwaliteitskaart Regio Limburg Noord blijkt dat zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart Regio Limburg Noord en de historische gegevens zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie in de bodem geen puntbronnen te verwachten aan PFAS en/of GenX. De onderzoekslocatie wordt derhalve als onverdacht beschouwd voor wat betreft het voorkomen van PFAS (anders dan diffuus) en/of GenX in de bodem.

Uit onderzoek naar diffuse bodemverontreiniging in de provincie Limburg blijkt dat in Limburg door verzuring, bemesting (van met name zandgronden), depositie en natuurlijke processen in de bodem verhoogde gehalten aan zware metalen (met name cadmium, koper, nikkel en zink) in de bovengrond en in het grondwater te verwachten zijn.

Bronnen:

- Archief MAH-BV;
- Gemeente Maasgouw;
- Atlas Limburg;
- Diffuse verontreinigingen in de provincie Limburg, omgaan met onzekerheden-gevalsebeschrijvingen; Provincie Limburg, augustus 1996.



---

## 2.7 Boven- en/of ondergrondse opslag tanks

Ter plaatse van de onderzoekslocatie en in de directe omgeving zijn geen boven- en/of ondergrondse opslag tanks gesitueerd (geweest).

Bron:

- Gemeente Maasgouw.

## 2.8 Asbest

Voor zover bekend hebben op de onderzoekslocatie nimmer bedrijfsmatige activiteiten met asbest zoals productie en/of bewerking plaatsgevonden. Daarnaast is geen informatie bekend over de mogelijke dempingen of ophogingen met asbesthoudende materialen in de bodem. Er zijn voor zover bekend geen calamiteiten geweest (bv. brand) waarbij asbesthoudende materialen zijn vrijgekomen.

Op de onderzoekslocatie zijn geen gebouwen gesitueerd (geweest) waarop uitpandig asbesthoudende materialen zijn toegepast (geweest).

Middels de veldinspectie zal moeten worden aangetoond of de locatie al dan niet als onverdacht kan worden beschouwd voor wat betreft het voorkomen van asbest op en/of in de bodem.

## 2.9 Veldinspectie

De onderzoekslocatie is op 30 september 2022 bezocht en visueel geïnspecteerd waarbij gebruik is gemaakt van de locatie checklist (zie bijlage 3 en foto's bijlage 6).

Bij de visuele inspectie van maaiveld zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen en/of andere bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.



---

### 3 CONCLUSIE EN AANBEVELING

Uit het vooronderzoek heeft geen informatie opgeleverd waaruit blijkt dat, na het verkennend bodemonderzoek dat de firma Heidemij in 1993 heeft uitgevoerd, ter plaatse van de onderzoekslocatie bodembedreigende activiteiten en/of calamiteiten hebben plaatsgevonden.

Het gebruik van de onderzoekslocatie als landbouwgrond en braakliggend terrein heeft naar verwachting niet geleid tot verontreiniging van de bodem.

Wel blijkt dat omstreeks 2003 op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie een grondwal / dijk is aangelegd met grond waarvan de herkomst en kwaliteit onbekend is. Aangezien uit de bodemkwaliteitskaart Regio Limburg Noord blijkt dat de grondwal / dijk ligt in een gebied waar zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de ontgravingsklasse landbouw / natuur is de verwachting dat ook de grondwal / dijk als onverdacht kan worden beschouwd voor wat betreft het voorkomen van bodemverontreinigingen.

Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek wordt de volledige onderzoekslocatie dan ook als **onverdacht** aangemerkt.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie behoeft ons inziens niet verder fysisch-chemisch te worden onderzocht




## BIJLAGEN

BIJLAGE 1

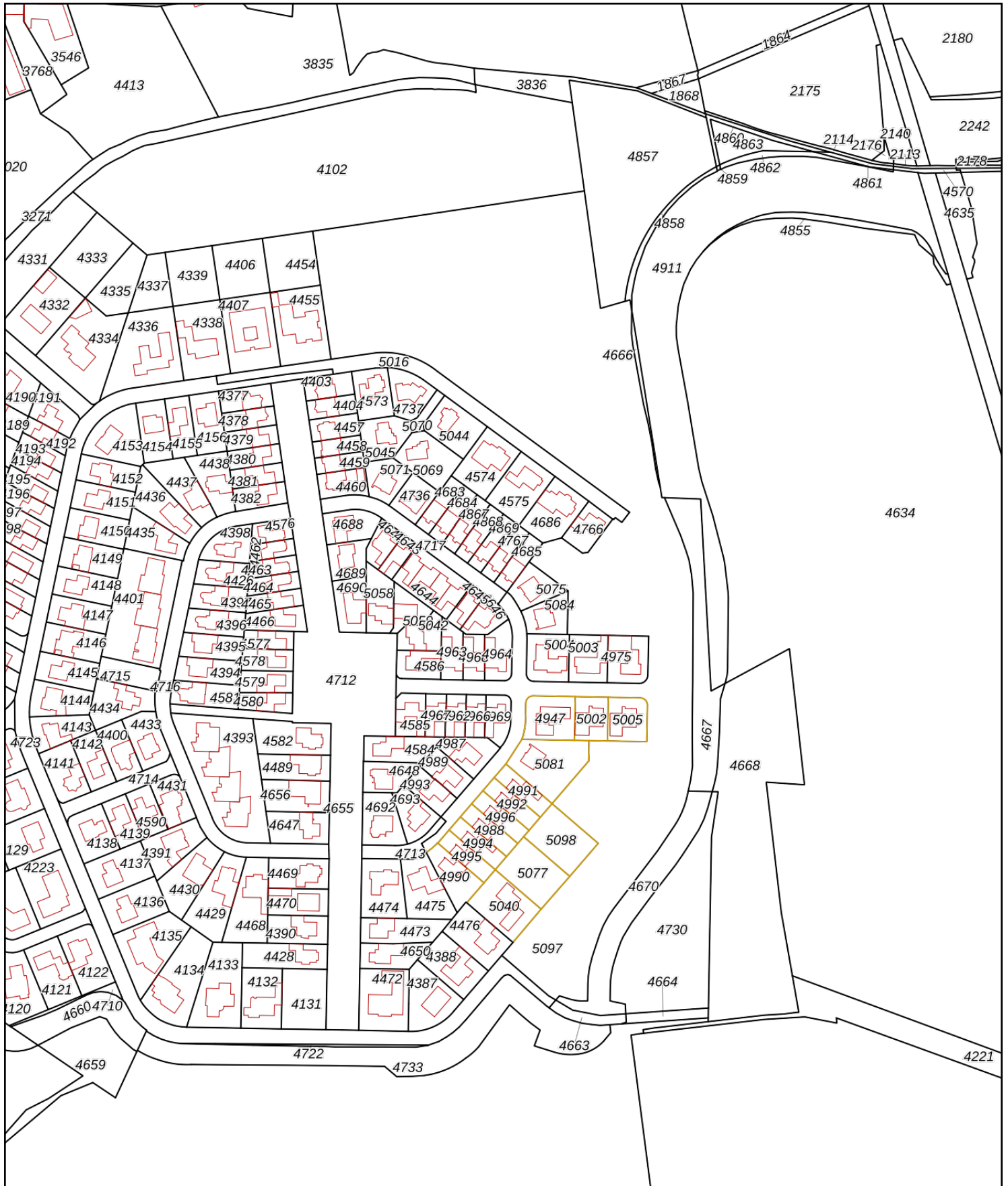
TOPOGRAFISCHE KAART




 = globale ligging onderzoekslocatie



**BIJLAGE 2**  
**KADASTRALE INFORMATIE**



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2800</p> <p>Kadastrale gemeente Heel en Panheel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5097</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	<a href="#">Heel en Panheel C 5097</a> <small>Kadastrale objectidentificatie : 031910509770000</small>
Kadastrale grootte	33.412 m <sup>2</sup>
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	191356 - 354209
Ontstaan uit	<a href="#">Heel en Panheel C 5085</a>

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

### RECHTEN

<b>1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)</b>	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	<a href="#">Hyp4 8624/53 Roermond</a> <span style="float: right;">Ingeschreven op 01-09-1993</span>
Naam gerechtigde	<a href="#">Sleydal Bv</a>
Adres	Stationsplein 7 B 6041 GN ROERMOND
Statutaire zetel	WEERT
KvK-nummer	<a href="#">13028841</a> (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>
<b>1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel</b>	
Afkomstig uit stuk	<a href="#">Hyp4 3516/52 Roermond</a> <span style="float: right;">Ingeschreven op 27-09-1976</span>
Naam gerechtigde	<a href="#">Saranne B.V.</a>
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	<a href="#">09118831</a> (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>
Vermeld in stukken	<a href="#">Hyp4 20962/00002 Rotterdam</a> <span style="float: right;">Ingeschreven op 01-03-2001 om 00:00</span> Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Heel en Panheel C 5097

UW REFERENTIE

140220303

GELEVERD OP

01-09-2022 - 12:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11135152508

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-08-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-08-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 17238/00046 Amsterdam](#)

Naamswijziging rechtspersoon

**Ingeschreven op** 01-03-2001 om 00:00

[Hyp4 15516/00023 Eindhoven](#)

Naamswijziging rechtspersoon

**Ingeschreven op** 01-03-2001 om 00:00

[Hyp4 11453/00030 Zwolle](#)

Naamswijziging rechtspersoon

**Ingeschreven op** 01-03-2001 om 00:00



**BIJLAGE 3**  
**LOCATIE CHECKLIST**



---

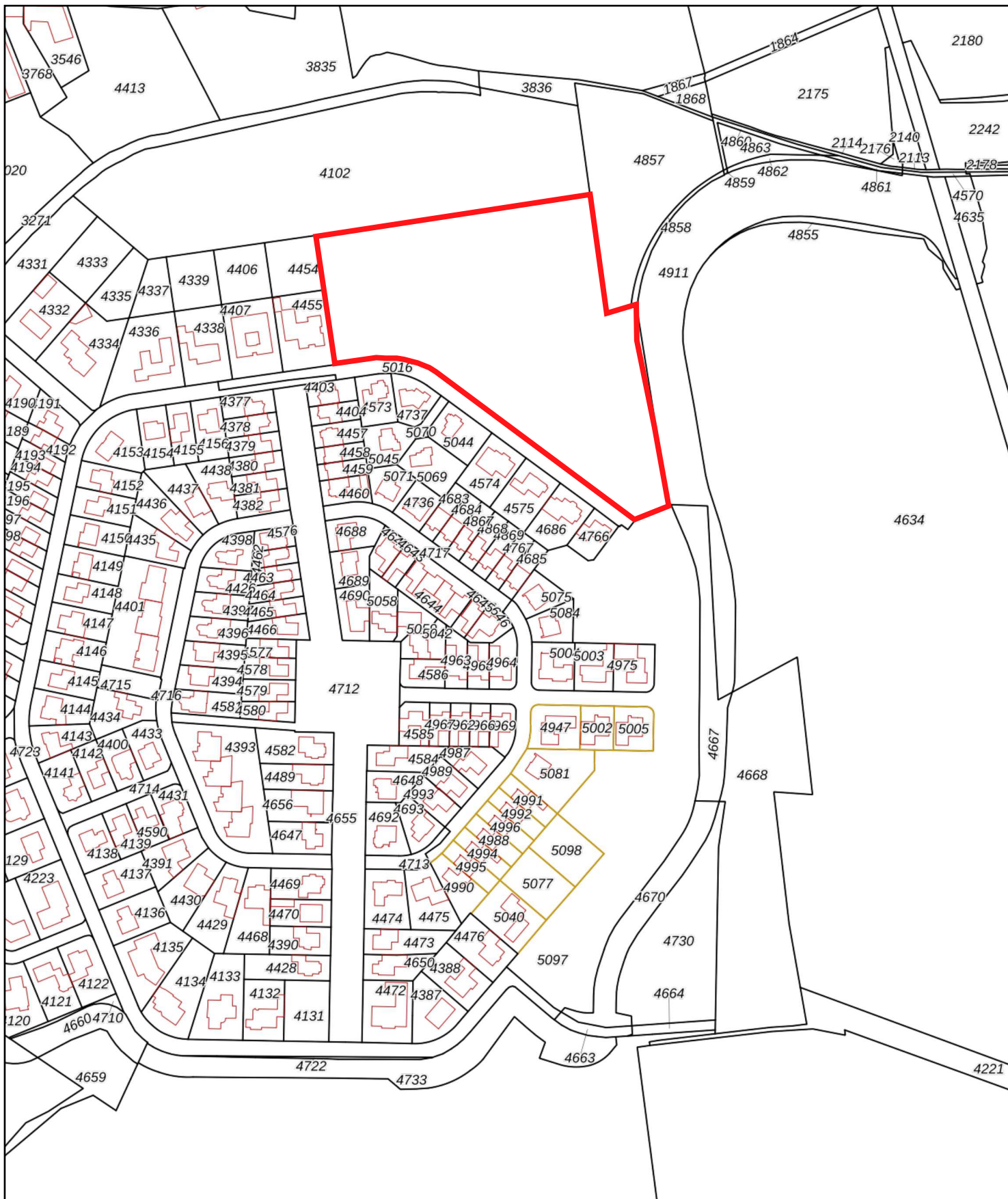
## LOCATIE CHECKLIST

---

1. huidig gebruik..... grondwal/dijk en braakliggend terrein
2. bedrijfsactiviteiten ..... geen
3. opslag afval / gevaarlijke stoffen (asbest)..... nee
4. terrein verharding/ puinlagen (asbest) ..... nee
5. leidingen ..... nee
6. ophogingen / grondverzet (asbest) ..... nee
7. ondergrondse / bovengrondse tanks ..... nee
8. brandplaats (asbest)..... nee
- 9 riolering ..... nee
- 10 verwarming (kolen /gas / olie) ..... nee
- 11 zinkput..... nee
- 12 omgeving (bedrijven / grondgebruik) ..... woonwijk, (openbaar)groen, landbouwgronden en een dijk
- 13 uitpandige asbesttoepassingen (plaats/wat/staat)..... nee
- 14 overige bijzonderheden ..... geen



**BIJLAGE 4**  
**PLATTEGROND**



0 50 100 150 200 250m

<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2800</p> <p>Kadastrale gemeente Heel en Panheel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5097</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--	---



**BIJLAGE 5**  
**LUCHTFOTO**



 = globale ligging onderzoekslocatie



**BIJLAGE 6**  
**FOTO'S ONDERZOEKSLOCATIE**



foto 1.



foto 2.



foto 3.



foto 4.



foto 5.



foto 6.



foto 7.



foto 8.



foto 9.



foto 10.



foto 11.



foto 12.



foto13.



foto 14.



foto 15.



foto 16.



foto 17.



foto 18.



foto 19.



foto 20.



foto 21



Foto 22.



foto 23.



foto 24.



foto 25.



foto 26.



foto 27.



foto 28.



foto 29.



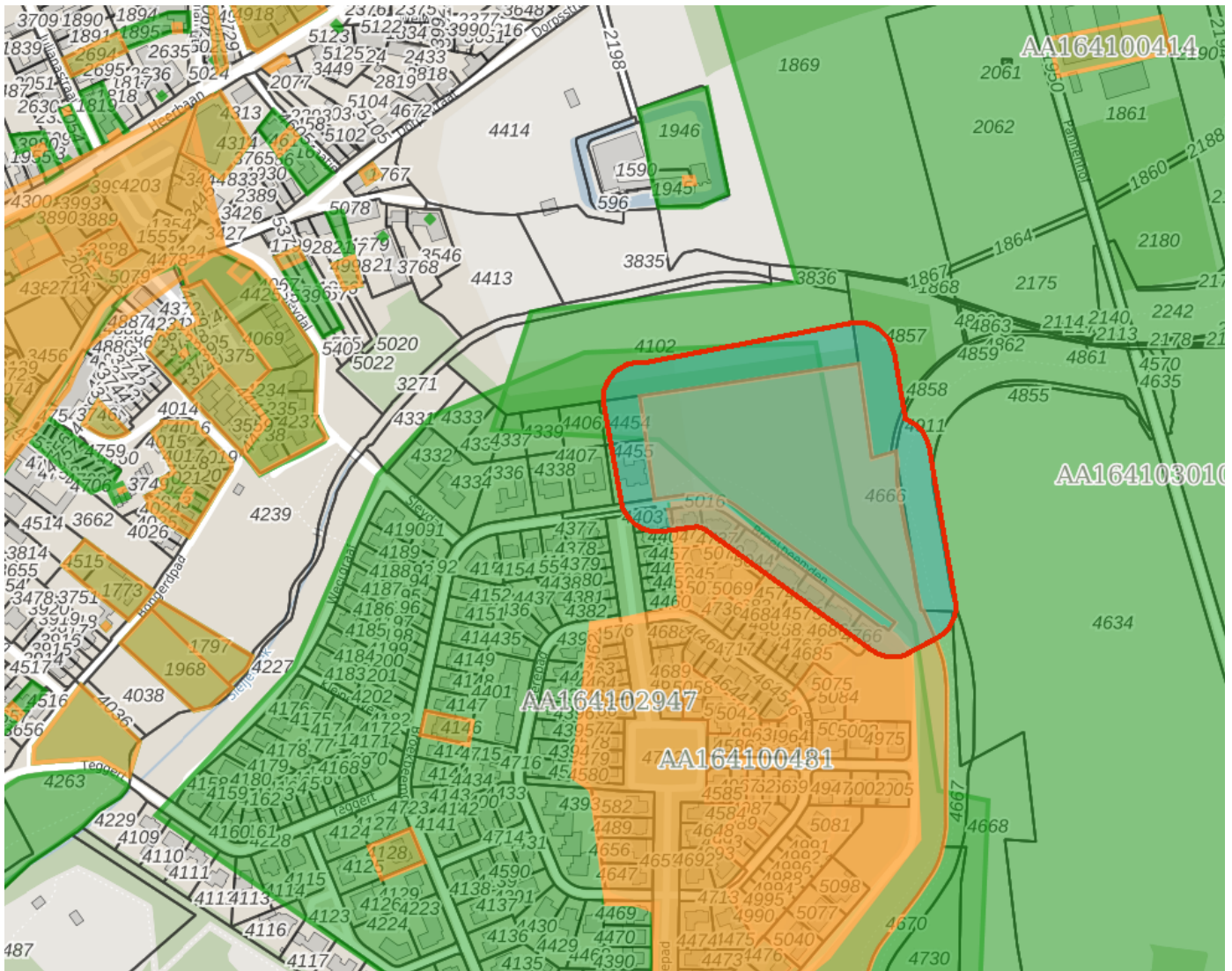
**BIJLAGE 7**  
**GEGEVENS VOORONDERZOEK**



**BIJLAGE 7-1**

# Sleydal te Heel

## Omgevingsrapportage



### Bodem

- Locaties

### Ondergrond

- Kadastraal perceel
- topografie
- Selectie



# Inhoudsopgave

- Voorblad
- Inhoudsopgave
- Inleiding
- POL
- Kanaalweg/Osen/Roermondseweg (Lateraal Kanaal West)
- Diverse bouwkavels Sleydal Heel
- Sleydal HEEL
- Bp Sleydal; fase 4
- Kaarten
- Disclaimer
- Toelichting

# Inleiding

Dit rapport is een geautomatiseerde samenvatting van de bij de gemeente Roermond bekende gegevens over de bodemkwaliteit. Deze informatie wordt in een bodeminformatiesysteem (BIS) opgeslagen. In het rapport is de beschikbare informatie opgenomen van het door u geselecteerde perceel of gebied.

## Locatie: POL

Locatie

**Adres** Savelbergweg Heel

**Locatiecode** AA164102947

**Locatiennaam** POL

**Plaats** Maasgouw

**Locatiecode  
bevoegd gezag  
WBB** LI193700037

Status

**Vervolg WBB** Uitvoeren historisch onderzoek **Beoordeling**

**Status rapporten** **Beschikking**

**Status besluiten** **Status asbest**

**Is van voor 1987**

Uitgevoerde onderzoeken

**Geen gegevens beschikbaar**

Beschikbare documenten per onderzoek

**Geen gegevens beschikbaar**

Verontreinigende activiteiten

**Geen gegevens beschikbaar**

Geconstateerde verontreinigingen

**Geen gegevens beschikbaar**

Beschikbare documenten

**Geen gegevens beschikbaar**

Besluiten

**Geen gegevens beschikbaar**

Sanering

**Geen gegevens beschikbaar**

Saneringscontouren

**Geen gegevens beschikbaar**

Zorgmaatregelen

**Geen gegevens beschikbaar**

## Locatie: Kanaalweg/Osen/Roermondseweg (Lateraal Kanaal West)

Locatie

**Adres** Kanaalweg Heel

**Locatiecode** AA164103010

**Locatiennaam** Kanaalweg/Osen/Roermondseweg (Lateraal Kanaal West)

**Plaats** Maasgouw

**Locatiecode bevoegd gezag WBB** LI193700118

Status

**Vervolg WBB** uitvoeren evaluatie **Beoordeling** Urgent, start sanering binnen 4 jaar

**Status rapporten** Nazorgplan **Beschikking** Urgent san binnen 4 jaar

**Status besluiten** Urgent san binnen 4 jaar **Status asbest**

**Is van voor 1987**

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer Archief	Conclusie overheid
17-02-2000	Nader onderzoek	eindrapport milieukundig onderzoek geplande ingreep nabij het Lateraal Kanaal West bij Roermond	Witteveen en Bos		Analoog niet terug gevonden Digitaal bestand: 2016/89100
18-02-2002	Nader onderzoek		Witteveen en Bos		onderzoek niet aangetroffen bij actualisatie
18-12-2002	Verkennd onderzoek NEN 5740	Rapportage toekomstiger kaden locatie Lateraal Kanaal West	Witteveen en Bos		Datum registratie onbekend. Analoog bestand niet terug gevonden digitaal bestand 2016/68900
07-01-2004	Saneringsplan	Rompsaneringsplan Kaden	RW Maaswerken		
07-01-2004	Saneringsplan	Rompsaneringsplan Kaden	RW Maaswerken		Analoog in dossier 81205 digitaal 2016/72177
07-01-2004	Saneringsplan	Saneringsplan ten behoeve van de ophoging en aanleg van de Maaskaden Lateraalkanaal West	Rijkswaterstaat		Analoog niet terug gevonden digitaal beschikbaar via 2016/100378

10-07-2004	Sanerings evaluatie	Evaluatie Bodemsanering Kanaalweg (ong.)	Milieutechnisch Adviesbureau Heel	Analoog niet terug gevonden digitaal 2004/68792
03-09-2004	Saneringsplan	Werken aan de Maas van morgen aanvullend archeologisch Lateraalknaal West (LKW)	DMC onderzoek en advies	
27-06-2005	Saneringsplan	Procesplan Beschrijving werkprocessen voor grond en bouwstoffen binnen het werk 'Retentiegebied lateraalkanaal west' te Horn	BraBoB	kaarten zijn niet leesbaar/ geen orientatie rapport niet digitaal beschikbaar
27-07-2005	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek retentiebekken te Heel (locaties 7 en 8)	Oranjewoud	zit bij aanpassing melding wet bodembescherming art.28, gedeelte LKW-zuid bijlage 5
31-10-2005	Sanerings evaluatie	Milieukundig Evaluatierapport Werk "Retentiegebied Lateraalknaal West te Horn	BraBoB	Anoloog: dossier 87046 (li193700118) digitaal 2005/55810
01-01-2006	Nazorgplan	Nazorg en monitoringsplan Kaden Cluster 1	RW Maaswerken	Plan aangeleverd met gegevens over kades in verschillende gemeentes Analoog beschikbaar in dossier 92287 (LI095700758) Digitaal 2016/77394
01-01-2006	Sanerings evaluatie	Milieukundig Evaluatierapport Werk "Retentiegebied Lateraalknaal West te Horn	RW Maaswerken	
23-11-2010	Sanerings evaluatie	Evaluatierapportage van de bodemsanering bij het ophogen van de Maaskaden cluster 2 en 3	Witteveen & Bos	Locatie is alleen cluster 1 niet cluster 2 en 3
26-03-2012	Nazorgplan	Nazorg- en monitoringsplan ophoging	Witteveen en Bos	Locatie is alleen cluster 1 niet cluster 2 en 3

Maaskaden Cluster  
2 en 3

Beschikbare documenten per onderzoek

**Geen gegevens beschikbaar**

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
onbekend	9999	9999	Nee	Per definitie	Onbekend		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	Van	Tot	Opmerking
Grond	I	6400	3200			Toekomstige kaden Lateraal Kanaal West, buiten actualisatie

Beschikbare documenten

**Geen gegevens beschikbaar**

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
26-11-2012	Instemmen uitgevoerde sanering	2012/57186	Definitief

Sanering

**Geen gegevens beschikbaar**

Saneringscontouren

Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond	Medium
22-09-2004	De verontreiniging in de grond is volledig verwijderd, er heeft echter geen aanvulling plaatsgevonden	Stabiel, kl.restver./pas.zorg, geen mon	

Zorgmaatregelen

**Geen gegevens beschikbaar**

## Locatie: Diverse bouwkavels Sleydal Heel

Locatie

**Adres** Sleydal Heel

**Locatiecode** AA164103145

**Locatiennaam** Diverse bouwkavels Sleydal Heel

**Plaats** Maasgouw

**Locatiecode  
bevoegd gezag  
WBB** LI164103145

Status

**Vervolg WBB**

**Beoordeling**

**Status rapporten** Historisch onderzoek

**Beschikking**

**Status besluiten**

**Status asbest**

**Is van voor 1987**

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
01-10-2021	Historisch onderzoek	Bodem- Vooronderzoek	Kragten			

Beschikbare documenten per onderzoek

**Geen gegevens beschikbaar**

Verontreinigende activiteiten

**Geen gegevens beschikbaar**

Geconstateerde verontreinigingen

**Geen gegevens beschikbaar**

Beschikbare documenten

**Geen gegevens beschikbaar**

Besluiten

**Geen gegevens beschikbaar**

Sanering

**Geen gegevens beschikbaar**

Saneringscontouren

**Geen gegevens beschikbaar**

Zorgmaatregelen

**Geen gegevens beschikbaar**



## Locatie: Sleydal HEEL

Locatie

**Adres** Sleydal HEEL

**Locatiecode** AA164100481

**Locatiennaam** Sleydal HEEL

**Plaats** Maasgouw

**Locatiecode  
bevoegd gezag  
WBB** GM164100481

Status

**Vervolg WBB**

**Beoordeling**

**Status rapporten** Historisch onderzoek

**Beschikking**

**Status besluiten**

**Status asbest**

**Is van voor 1987**

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
04-05-1993	avr (aanvullend rapport)	Sleydal HEEL				De aangetroffen gehalten aan fenolen leveren geen verhoogd risico op voor de volksgezondheid. Voor woningbouw bestaat dan ook vanuit dat oogpunt geen bezwaar.
01-12-1999	Verkennd onderzoek NVN 5740	Sleydal HEEL	Kragten B.V.			De matige verontreiniging met As in grondwater behoeft geen nader onderzoek om omvang van deze verontreiniging vast te stellen. Del ichte verontreinigingen in bovengrond vormen geen belemmering voor verkrijgen bouwvergunning.
02-07-2003	Verkennd onderzoek NEN 5740	Sleydal HEEL	Kragten B.V.			In grond van locatie zijn geen verhoogde gehalten aan verontreinigde stoffen aangetoond. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met

				Cd, Ni of Zn. Er is geen belemmering voor de voorgenomen bouwplannen.
29-08-2005	Verkennd onderzoek NEN 5740	Sleydal HEEL	Kragten B.V.	In grondwater is plaatselijk een lichte verontreiniging met toluen aangetoond. Deze is naar alle waarschijnlijkheid diffuus en regionaal van aard. De lichte verontreiniging met toluen is geen belemmering t.a.v. woningbouw.
30-07-2014	Partijkeuring grond	Partijkeuring grond Sleydal Heel	Milieutechnisch Adviesbureau Heel	
11-07-2017	Historisch onderzoek	Vooronderzoek cfm NEN5725 bouwkavels Sleydal	Kragten B.V.	
07-08-2018	Historisch onderzoek	Bouwkavels Sleydal Heel	Kragten b.v	
22-08-2018	Historisch onderzoek	Bodem-VOORONDERZOEK CONFORM NEN 5725	Kragten	

Beschikbare documenten per onderzoek

**Geen gegevens beschikbaar**

Verontreinigende activiteiten

**Geen gegevens beschikbaar**

Geconstateerde verontreinigingen

**Geen gegevens beschikbaar**

Beschikbare documenten

**Geen gegevens beschikbaar**

Besluiten

**Geen gegevens beschikbaar**

Sanering

**Geen gegevens beschikbaar**

Saneringscontouren

**Geen gegevens beschikbaar**

Zorgmaatregelen

**Geen gegevens beschikbaar**

## Locatie: Bp Sleydal; fase 4

Locatie

**Adres** Sleydal HEEL

**Locatiecode** AA164100010

**Locatiennaam** Bp Sleydal; fase 4

**Plaats** Maasgouw

**Locatiecode bevoegd gezag WBB** GM164100010

Status

**Vervolg WBB** voldoende onderzocht

**Beoordeling**

niet ernstig, licht tot matig verontreinigd

**Status rapporten** Verkennend onderzoek NEN 5740

**Beschikking**

**Status besluiten**

**Status asbest**

**Is van voor 1987**

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
29-08-2005	Verkennd onderzoek NEN 5740	Bp Sleydal; fase 4	Kragten B.V.	HPA022		b.g. a.p < S o.g. a.p. <S g.w. S < toluen < T

Beschikbare documenten per onderzoek

**Geen gegevens beschikbaar**

Verontreinigende activiteiten

**Geen gegevens beschikbaar**

Geconstateerde verontreinigingen

**Geen gegevens beschikbaar**

Beschikbare documenten

**Geen gegevens beschikbaar**

Besluiten

**Geen gegevens beschikbaar**

Sanering

**Geen gegevens beschikbaar**

Saneringscontouren

**Geen gegevens beschikbaar**

Zorgmaatregelen

**Geen gegevens beschikbaar**





# Disclaimer

De gemeente Roermond besteedt de grootst mogelijke aandacht en zorg aan de gegevens in het Bodeminformatiesysteem. Toch kan het voorkomen dat de getoonde bodeminformatie verouderd is, onvolledig is of onjuistheden bevat. Tevens ontvangt de gemeente Roermond niet alle bodemonderzoeken die binnen de gemeente worden uitgevoerd. De gegevens van een bodemonderzoek zijn ook een momentopname. Dit houdt in dat per situatie (omgevingsvergunning voor bouw of bestemmingsplanwijziging, grondverzet etc.) moet worden beoordeeld of de bekende gegevens nog bruikbaar zijn daarvoor.

De gemeente Roermond is niet aansprakelijk voor enigerlei schade die ontstaat als gevolg van of in verband staat met het gebruik van de getoonde informatie.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de betreffende gemeente via onder staande emailadres:

Roermond: [bodem@Roermond.nl](mailto:bodem@Roermond.nl)



**BIJLAGE 7-2**

**SLEYDAL BV  
HEEL**

**Milieukundig onderzoek  
Sleydal te Heel**

april 1993  
632/ZA93/C191/51219

## 5 Beoordeling onderzoeksresultaten

De veldwaarnemingen zijn vastgelegd in de boorprofielen (bijlage 2) en in hoofdstuk 4. Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen tijdens het veldonderzoek aangetoond.

### Grond:

De analyseresultaten van de mengmonsters MM1, MM3, MM4, MM7 en MM10 van de bovengrond geven ten opzichte van de A-waarde een lichte verhoging te zien van enkele individuele PAK-parameters. De aangetroffen concentraties liggen ruim onder de B-waarde. De PAK-totaal concentratie is voor alle bovengrondmengmonsters onder de A-waarde gelegen. De verhogingen zijn met name geconstateerd langs de zuidelijke terreingrens. Daarnaast is in de mengmonsters MM1, MM3 en MM9 van de bovengrond een lichte verhoging ten opzichte van de A-waarde aangetoond van nikkel en zink (in MM9 alleen nikkel). Deze concentraties liggen echter ruim onder de B-waarde.

In het ondergrondmonster (MM13) ter plaatse van het mengmonstervak MM3 is eveneens een licht verhoogde nikkel concentratie vastgesteld. Een verklaring voor de licht verhoogde gehalten is niet te geven.

De overige onderzochte parameters in de boven- en ondergrondmengmonsters zijn vastgesteld in concentraties onder de A-waarde en/of detectielimiet.

### Grondwater:

In vrijwel alle grondwatermonsters (met uitzondering van peilbuis 201) zijn ten opzichte van de A-waarde licht verhoogde concentraties fenol-index aangetroffen. Mogelijk bestaat er een relatie tussen de licht verhoogde fenol-index en de aanvulling met mijnsteen in het nabijgelegen grindgat van Pol (zie bijlage 4, bron: tekening Provinciale Waterstaat Limburg, project Ohé en Laak t/m Pol, onderdeel "Aanvullingen", tekeningnummer X-2828, archiefcode B.2.2.). Fenolen kunnen gevormd worden uit aromatische koolwaterstoffen bevattende materialen. Onder andere steenkool is zo'n materiaal. Mogelijk heeft hier door variërende Maasstanden een negatieve beïnvloeding van de kwaliteit van het grondwater onder de onderzoekslocatie plaatsgevonden. Daarnaast is in het grondwater ter plaatse van peilbuis 156 en 201 een lichte verhoging ten opzicht van de A-waarde geconstateerd van arseen. In peilbuis 201 is de chroom-concentratie eveneens licht verhoogd. Alle ten opzichte van de A-waarde verhoogde concentraties liggen echter ruim onder de B-waarde.

De overige onderzochte parameters in de grondwatermonsters zijn vastgesteld in concentraties onder de A-waarde en/of detectielimiet.

## 6 Toetsing hypothese en conclusies

### 6.1 Toetsing hypothese

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese "niet-verdachte locatie". De analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters geven aan dat enkele parameters licht verhoogd zijn aangetroffen ten opzichte van de A-waarde, de concentraties bevinden zich echter ruim onder de B-waarde. Rekening houdend met de bestemming van het terrein, de aard en het concentratieniveau van de aangetroffen verbindingen kan worden gesteld dat de onderzoekshypothese niet verworpen hoeft te worden.

### 6.2 Conclusies

Op basis van het historisch onderzoek, de verder verzamelde gegevens, het daarop gebaseerde veldonderzoek en de analyseresultaten van de monsters wordt met betrekking tot de grond en het grondwater het volgende geconcludeerd:

#### Grond:

De grond van het onderzochte terrein is niet zodanig verontreinigd (geen concentraties ver boven de A-waarde) dat daardoor de voorgenomen bouwactiviteiten worden belemmerd.

#### Grondwater:

Met betrekking tot het grondwater geldt dat op basis van de analyseresultaten van de grondwatermonsters geen stoffen zijn aangetroffen in concentraties ver boven de A-waarde. De aangetroffen concentraties vormen geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten.





**BIJLAGE 7-3**





**BIJLAGE 7-4**

**SLEYDAL BV**

**Bestemmingsplan Sleydal (fase 3)**


*Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740*

Bestand : L:\prj100\BOD\091\sector\mil\rap.vbo.wpd

Project : BOD091

Rapportnr: BOD 03.050

Auteur: ing. R. Meuwissen

Gezien: 

datum: 2 juli 2003

#### 4.2 Laboratoriumonderzoek

De grondmonsters zijn op het laboratorium samengesteld tot in totaal 5 mengmonsters en geanalyseerd op stoffen uit het pakket NEN 5740 'grond'.

Ter berekening van de lokale streef- en interventiewaarden is van een representatief mengmonster van de bovengrond en van de ondergrond tevens het gehalte aan humus en lutum vastgesteld. De grondwatermonsters zijn onderzocht op stoffen uit het analysepakket NEN 5740 'grondwater'. De samenstelling van de grondmengmonsters en het uitgevoerde laboratoriumonderzoek staan vermeld in tabel 4.

Tabel 4 : laboratoriumonderzoek

(meng-) monster	Boring (nrs) en diepte (in cm -mv)	Chemische en fysische analyses
MM1	B1 t/m B9 (0-50)	pakket NEN 5740 'grond' humus en lutum
MM2	B10 t/m B19 (0-50)	pakket NEN 5740 'grond'
MM3	B20 t/m B28 (0-50)	pakket NEN 5740 'grond'
MM4	B4, B6 en B14 (50-200)	pakket NEN 5740 'grond'
MM5	B18, B20, B25, B27 (50-200)	pakket NEN 5740 'grond' humus en lutum

#### 4.3 Analyseresultaten

De analysecertificaten van het laboratoriumonderzoek zijn vermeld in bijlage 4.

De analyseresultaten zijn getoetst aan de streef- en interventiewaarden van VROM.

De toetsingstabellen staan vermeld in bijlage 5.

Uit de toetsing blijkt dat in de mengmonsters **MM2 en MM3** van de bovengrond **licht verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetoond**. De gehalten aan minerale olie **zijn hoger dan** de Bodemgebruikswaarde voor wonen en intensief gebruikt (openbaar groen (BGW-I).

In de mengmonsters **MM4 en MM5** van de ondergrond zijn geen gehalten aangetoond **hoger dan de streefwaarden of hoger dan de BGW-I.**

In het grondwatermonster van peilbuis **Pb14** is een **sterk verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond (14x interventiewaarde)** en **licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink**. In het grondwater van de peilbuizen **Pb20 en Pb25** zijn **eveneens licht verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond**. In het grondwater van peilbuis **Pb1** zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

#### 4.4 Aanvullend laboratoriumonderzoek

##### 4.4.1 Bovengrond

Vanwege het licht verhoogd gehalte aan minerale olie in de mengmonsters MM2 en MM3 van de bovengrond zijn de deelmonster samengesteld tot nieuwe mengmonsters (maximaal 4 deelmonsters per mengmonster) en geanalyseerd op minerale olie.

In onderstaande tabel zijn de analyseresultaten van het aanvullend laboratoriumonderzoek vermeld.

Tabel 5 : aanvullend laboratoriumonderzoek

meng-monster	Boring (nrs) en diepte (in cm -mv)	gehalte aan minerale olie (mg/kg d.s.)
MM101	B10, B11, B18 en B19 (0-50)	< 20
MM102	B12, B13 en B14 (0-50)	< 20
MM103	B15, B16 en B17 (0-50)	< 20
MM104	B20, B21 en B22 (0-50)	< 20
MM105	B23, B24 en B25 (0-50)	< 20
MM106	B26, B27 en B28 (0-50)	< 20

##### 4.4.2 Grondwater

Om het sterk verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater te verifiëren is op 24 juni 2003 het grondwater van peilbuis Pb14 herbemonsterd en onderzocht op het gehalte aan nikkel.

Uit de analyseresultaten van de her-bemonstering blijkt dat het gehalte aan nikkel de streefwaarde licht overschrijdt.

#### 4.5 Interpretatie onderzoeksgegevens

Voor de zeer licht verhoogde gehalten aan minerale olie in de mengmonsters MM2 en MM van de bovengrond zijn geen directe oorzaken aan te wijzen. Met het aanvullend onderzoek zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie meer aangetoond.

Het sterk verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater van peilbuis Pb14 is met de herbemonstering niet meer aangetoond. De licht verhoogde gehalten aan nikkel, cadmium en zink in het grondwater zijn waarschijnlijk regionaal van aard. Voor zover bekend zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie geen potentiële verontreinigingsbronnen voor deze stoffen aanwezig.

Verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zijn vaak het gevolg van uitspoeling van (de wel of niet van nature aanwezige) zware metalen uit bovenstrooms gelegen gronden door infiltratie van zure regen.

De regionale grondwaterverontreiniging in noord- en midden Limburg met zware metalen als gevolg van verzuring is beschreven (als geval 4) in het rapport 'Diffuse verontreinigingen in de provincie Limburg' (zie literatuurlijst).

#### 4.6 Toetsing van de onderzoekshypothese(n)

Ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van boven- en ondergrond van de locatie wordt de onderzoekshypothese 'onverdacht' bevestigd.

Vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater wordt de hypothese 'verdacht' bevestigd. De verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater behoeven ons inziens echter geen nader onderzoek.

## 5 Conclusies

Op basis van de resultaten van het veldwerk en het laboratoriumonderzoek kan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie in het bestemmingsplan Sleydal (fase 3) te Heel, het volgende worden geconcludeerd:

### a. Zintuiglijk

De bodem van de locatie bestaat tot een diepte van circa 2,0 m -mv overwegend uit zwak tot sterk grindig, matig fijn tot matig grof zand. Hieronder bevindt zich tot circa 5,0 m -mv zwak grindig, matig fijn tot matig grof zand. Aan het oppervlak zijn plaatselijk puinresten aangetroffen. In de bodem zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Het grondwater is aangetroffen op een diepte variërend van 2,7 tot 3,2 m -mv.

### b. Chemisch

In de grond (tot 2 m -mv) van de locatie zijn **geen verhoogde gehalten** aan verontreinigende stoffen conform het pakket NEN 5740 'grond' aangetoond. Het grondwater is **plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, nikkel of zink.**

## 6 Aanbevelingen

Gelet op de (waarschijnlijke) oorzaak van de verontreinigingen in het grondwater, de diepte van het grondwater (circa 3,0 m -mv) en het toekomstige grondgebruik voor woningbouw, vormen de aangetoonde verontreinigingen ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen bouwplannen.



## **Bijlage 3 Flora- en fauna onderzoek**



# SLEYDAL FASE 5 HEEL

## VERKENNEND FLORA- EN FAUNAONDERZOEK

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072  
Datum: 10 oktober 2022



# SLEYDAL FASE 5 HEEL

## VERKENNEND FLORA- EN FAUNAONDERZOEK

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072  
Rapportnr: 20221010-MAG072-RAP-FF-1.0  
Status: Definitief  
Datum: 10 oktober 2022

T 088 - 33 66 333  
F 088 - 33 66 099  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)



© 2022 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:  
IK

Verificatie:  
BZ

Validatie:  
BZ

**kragten**



# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Doelstelling.....	7
1.3	Leeswijzer.....	7
<b>2</b>	<b>PROJECTGEGEVENS .....</b>	<b>8</b>
2.1	Beschrijving onderzoeksgebied.....	8
2.2	Voorgenomen plan.....	10
<b>3</b>	<b>BESCHERMDE SOORTEN .....</b>	<b>12</b>
3.1	Inventarisatie.....	12
3.1.1	Literatuuronderzoek.....	12
3.1.2	Veldbezoek.....	13
3.2	Interpretatie.....	14
3.2.1	Flora.....	14
3.2.2	Vogels.....	14
3.2.3	Vleermuizen.....	15
3.2.4	Grondgebonden zoogdieren.....	15
3.2.4.1	Muizen (ware muizen, slaap-, woel- en spitsmuizen).....	15
3.2.4.2	Knaagdieren.....	15
3.2.4.3	Marterachtigen.....	16
3.2.4.4	Overige zoogdieren.....	17
3.2.5	Amfibieën.....	17
3.2.6	Reptielen.....	17
3.2.7	Vissen.....	18
3.2.8	Ongewervelden.....	18
<b>4</b>	<b>BESCHERMDE GEBIEDEN .....</b>	<b>19</b>
4.1	Natura 2000-gebieden.....	19
4.2	Provinciale gebiedsbescherming.....	19
4.3	Houtopstanden.....	19
<b>5</b>	<b>EFFECTEN VOORGENOMEN INGREPEN .....</b>	<b>21</b>
5.1	Beschermde soorten.....	21
5.1.1	Flora.....	21
5.1.2	Vogels.....	21
5.1.3	Vleermuizen.....	21
5.1.4	Grondgebonden zoogdieren.....	21
5.1.5	Reptielen.....	22
5.1.6	Overige soortgroepen.....	22
5.2	Beschermde gebieden.....	22
5.2.1	Natura 2000-gebieden.....	22
5.2.2	Provinciale gebiedsbescherming.....	23
5.2.3	Houtopstanden.....	23
<b>6</b>	<b>CONCLUSIES.....</b>	<b>25</b>
6.1	Beschermde soorten.....	25
6.1.1	Flora – nader onderzoek.....	25
6.1.2	Roofvogels met takkennesten – nader onderzoek in bladerloos seizoen.....	25
6.1.3	Broedvogels – rekening houden met broedseizoen bij werkzaamheden.....	25
6.1.4	Das – nader onderzoek.....	25

6.1.5	Steenmarter en levendbarende hagedis – ecologisch werkprotocol.....	25
6.1.6	Muizen (ware muizen, woel- en spitsmuizen), amfibieën en egel – rekening houden met zorgplicht.....	26
6.1.7	Overige soortgroepen.....	26
6.2	Beschermde gebieden.....	26
6.2.1	Natura 2000-gebieden - stikstofdepositieonderzoek.....	26
6.2.2	Provinciale gebiedsbescherming – natuurwaarden opnemen in landschappelijk inpassingsplan.....	26
6.2.3	Houtopstanden – niet aan de orde.....	26
<b>7</b>	<b>GERAADPLEEGDE BRONNEN.....</b>	<b>27</b>

## BIJLAGEN

<b>B1</b>	<b>NATUURBESCHERMING</b>
B1.1	Wet natuurbescherming
B1.1.1	Bescherming planten- en diersoorten
B1.1.2	Bescherming natuurgebieden
B1.1.3	Bescherming houtopstanden
B1.2	Provinciale gebiedsbescherming
<b>B2</b>	<b>JAARROND BESCHERMDE NESTEN (LIMBURG)</b>
<b>B3</b>	<b>PROVINCIALE VRIJSTELLING</b>

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om in het gebied Sleydal, in het zuidoostelijke deel van Heel binnen de gemeente Maasgouw, 1,5 grondgebonden woningen te realiseren. Volgens nationale- en internationale regelgeving is het verplicht om voorafgaand aan deze ingreep onderzoek te doen naar de effecten op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)) en het eventuele voorkomen van beschermde flora en fauna. Tevens is het volgens nationale regelgeving in sommige gevallen verplicht om melding te doen van en/of het aanvragen van een vergunning voor het kappen van houtopstanden.

In dit verkennend flora- en faunaonderzoek wordt aangegeven welke beschermde flora en fauna mogelijk voorkomen in het onderzoeksgebied, wat de effecten van de ingreep hierop zijn en wordt een eerste inschatting gegeven van het effect op beschermde gebieden. Wanneer de aanwezigheid van beschermde flora en fauna niet afdoende kan worden aangetoond of uitgesloten en/of wanneer effecten op beschermde gebieden mogelijk aan de orde zijn, is er nog aanvullend onderzoek nodig.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van het verkennend flora- en faunaonderzoek is om inzichtelijk te krijgen welke beschermde flora en fauna potentieel voorkomen in het onderzoeksgebied, of de ingreep hier mogelijk een (negatief) effect op heeft en naar welke soorten en voor deze soorten belangrijke functies eventueel aanvullend onderzoek nodig is. Daarnaast wordt gekeken naar de ligging van het onderzoeksgebied ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN), of de ingreep hier mogelijk een (negatief) effect op heeft en of nadere toetsing nodig is. Tevens wordt bepaald of de ingreep betrekking heeft op houtopstanden die onder de Wet natuurbescherming beschermd zijn. Ten slotte wordt gekeken of het uitvoeren van de ingreep mogelijk een overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming inhoudt.

## 1.3 Leeswijzer

De rapportage van dit verkennend flora- en faunaonderzoek is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de geografische ligging en het huidige gebruik van en de voorgenomen ingrepen binnen het onderzoeksgebied.
- In hoofdstuk 3 zijn de verzamelde resultaten van het veld- en literatuuronderzoek ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten en beschermde functies binnen en nabij het onderzoeksgebied uiteengezet.
- In hoofdstuk 4 wordt toegelicht of het onderzoeksgebied binnen of in de nabijheid van beschermde gebieden gelegen is (Natura 2000 en NNN). Ook wordt aangegeven of binnen het onderzoeksgebied beschermde houtopstanden aanwezig zijn die vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming.
- Hoofdstuk 5 beschrijft per soortgroep welke effecten tijdens de realisatiefase en de gebruiksfase van het project kunnen worden verwacht op beschermde soorten. Daarnaast wordt aangegeven of effecten op beschermde gebieden te verwachten zijn.
- In hoofdstuk 6 zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.
- In hoofdstuk 7 is een overzicht van de geraadpleegde bronnen opgenomen.
- Tot slot zijn enkele bijlagen bijgevoegd, betreffende soortenbescherming en een korte toelichting op de voor dit project relevante natuurbescherming.

## 2 PROJECTGEGEVENS

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste gegevens ten aanzien van de voorgenomen ingrepen binnen het onderzoeksgebied weergegeven. Allereerst wordt ingegaan op de geografische ligging en het huidige gebruik van het onderzoeksgebied. Vervolgens worden de voorgenomen ingrepen en het toekomstig gebruik binnen het onderzoeksgebied kort beschreven.

### 2.1 Beschrijving onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van Heel, gemeente Maasgouw (provincie Limburg), ten noordoosten van de Broekbeemden. Het onderzoeksgebied bestaat uit een onbebouwd stuk grond met extensief beheerd grasland en kruiden, dat ten tijde van het veldbezoek over grote delen van het onderzoeksgebied gemiddeld ongeveer 80 cm hoog stond, met enkele open plekken en kuilen. Langs de noordelijke en noordoostelijke rand staan bosschages met diverse inheemse boomsoorten. In het westelijk deel zijn bosschages met o.a. brem en bramen aanwezig. Tussen de Broekbeemden en het onderzoeksgebied ligt een dijkje. Het onderzoeksgebied ligt ongeveer een meter lager dan de Broekbeemden. Er zijn enkele stukjes open zand tussen de grassen en kruiden in het onderzoeksgebied. De westkant van het gebied wordt onder andere door kinderen gebruikt als natuurspeelplaats, er is een hut gebouwd en er is een redelijk diepe kuil gegraven waar resten van speelgoed aanwezig waren. Ten noorden van het onderzoeksgebied ligt de Sleybeek.





Afbeelding 1. Ligging onderzoeksgebied, aangegeven met rode ster en rood omlijnd op een luchtfoto (bron: Google Maps).

Binnen het onderzoeksgebied zijn de volgende biotopen aanwezig:

- Dijkje met gemaaid gras.
- Grassen en kruiden, extensief beheerd.
- Bomen, vooral inheemse soorten.
- Bosschages.
- Open zand.

In afbeelding 2 t/m 7 is een impressie van het onderzoeksgebied opgenomen.



Afbeelding 2. Overzicht onderzoeksgebied. Foto genomen richting het noordoosten.



Afbeelding 3. (Wild)wissel door het hoge gras, richting het noorden.



Afbeelding 4. Overzicht oostelijk deel van het onderzoeksgebied, gezien vanaf de dijk.



Afbeelding 5. Overzicht oostelijk deel van het onderzoeksgebied met de dijk aan de oostzijde.



Afbeelding 6. Er zijn op meerdere plaatsen hollen, vermoedelijk van das.



Afbeelding 7. Een van de (wild)wissels door het veld, vanaf een zandplek met een hol.

## 2.2 Voorgenomen plan

Het voornemen bestaat om binnen het onderzoeksgebied vijftien grondgebonden woningen te realiseren. Afbeelding 8 geeft een impressie van de beoogde toekomstige situatie.



Afbeelding 8. Impressie van de gewenste toekomstige situatie.

## 3 BESCHERMDE SOORTEN

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied is literatuuronderzoek en een verkennend veldbezoek uitgevoerd. Op basis van de verzamelde gegevens is beoordeeld of en zo ja, welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermde soorten. In bijlage 1 is een korte toelichting op de Wet natuurbescherming opgenomen.

### 3.1 Inventarisatie

#### 3.1.1 Literatuuronderzoek

De NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna) is een natuurdatabank van Nederland waarmee online natuurinformatie opgevraagd kan worden. De databank geeft gevalideerde informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren. De NDFF bundelt ruim 100 databanken zoals de gegevens van het FLORON, De Vlinderstichting, RAVON, Sovon Vogelonderzoek Nederland en de Zoogdierverseniging. De NDFF-gegevens zijn geraadpleegd voor de periode 2017 – 2022 (maximaal 5 jaar oud).

Aan de hand van de verspreidingsgegevens is bekeken welke soorten binnen en in de omgeving van de projectlocatie zijn waargenomen. Deze soorten zijn weergegeven in tabel 1. Alle beschermde soorten in de beschermingscategorieën Habitatrichtlijn en Andere soorten worden in het overzicht getoond. Van de soorten in de beschermingscategorie Vogelrichtlijn worden alleen de soorten met jaarrond beschermde nesten weergegeven. De waarnemingen betreffen alle waarnemingen die gedaan zijn in de nabijheid van het onderzoeksgebied. Dit betreffen o.a. waarnemingen van nesten en holen, maar ook van aangetroffen exemplaren, graafsporen, jagende en overvliegende soorten. Of de in tabel 1 opgenomen soorten binnen het onderzoeksgebied kunnen worden verwacht, wordt behandeld in paragraaf 3.2.

Tabel 1. Waargenomen beschermde soorten binnen een straal van 1 kilometer van het onderzoeksgebied in de NDFF (2017 – 2022).

Soort Nederlands	Soort wetenschappelijk	Bescherming*	Rode lijst
<b>Vogels, omgevingsscansoorten</b>			
Blauwe Reiger	<i>Ardea cinerea</i>	wnb-vrl	
Buizerd	<i>Buteo buteo</i>	wnb-vrl	
Ijsvogel	<i>Alcedo atthis</i>	wnb-vrl	
Kramsvogel	<i>Turdus pilaris</i>	wnb-vrl	Gevoelig
Oeverzwaluw	<i>Riparia riparia</i>	wnb-vrl	
Paapje	<i>Saxicola rubetra</i>	wnb-vrl	Bedreigd
Ringmus	<i>Passer montanus</i>	wnb-vrl	Gevoelig
Roerdomp	<i>Botaurus stellaris</i>	wnb-vrl	Kwetsbaar
Sperwer	<i>Accipiter nisus</i>	wnb-vrl	
Spotvogel	<i>Hippolais icterina</i>	wnb-vrl	Gevoelig
Visdief	<i>Sterna hirundo</i>	wnb-vrl	Gevoelig
Wulp	<i>Numenius arquata</i>	wnb-vrl	Kwetsbaar
Zwarte specht	<i>Dryocopus martius</i>	wnb-vrl	
<b>Vogels, jaarrond beschermde nesten</b>			
Boerenzwaluw	<i>Hirundo rustica</i>	wnb-vrl	Gevoelig
Boomvalk	<i>Falco subbuteo</i>	wnb-vrl	Kwetsbaar
Bosuil	<i>Strix aluco</i>	wnb-vrl	
Gierzwaluw	<i>Apus apus</i>	wnb-vrl	
Grote gele kwikstaart	<i>Motacilla cinerea</i>	wnb-vrl	
Havik	<i>Accipiter gentilis</i>	wnb-vrl	

Soort Nederlands	Soort wetenschappelijk	Bescherming*	Rode lijst
Huismus	<i>Passer domesticus</i>	wnb-vrl	Gevoelig
Huiswaluw	<i>Delichon urbicum</i>	wnb-vrl	Gevoelig
Kerkuil	<i>Tyto alba</i>	wnb-vrl	
Ooievaar	<i>Ciconia ciconia</i>	wnb-vrl	
Rode wouw	<i>Milvus milvus</i>	wnb-vrl	
Roek	<i>Corvus frugilegus</i>	wnb-vrl	
Ransuil	<i>Asio otus</i>	wnb-vrl	Kwetsbaar
Stenuil	<i>Athene vidalii</i>	wnb-vrl	Kwetsbaar
Slechtvalk	<i>Falco peregrinus</i>	wnb-vrl	
Torenavalk	<i>Falco tinnunculus</i>	wnb-vrl	Kwetsbaar
Wespendief	<i>Pernis apivorus</i>	wnb-vrl	
<b>Vleermuizen</b>			
Bosvleermuis	<i>Nyctalus leisleri</i>	wnb-hrl	Gevoelig
Laatmieger	<i>Eptesicus serotinus</i>	wnb-hrl	Kwetsbaar
Rosse vleermuis	<i>Nyctalus noctula</i>	wnb-hrl	
Ruige dwergvleermuis	<i>Pipistrellus nathusii</i>	wnb-hrl	
Gewone/Grijze grootoorvleermuis	<i>Plecotus auritus/austriacus</i>	wnb-hrl	
<b>Grondgebonden zoogdieren</b>			
Bever	<i>Castor fiber</i>	wnb-hrl	
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	wnb-andere soorten	Kwetsbaar
Das	<i>Meles meles</i>	wnb-andere soorten	
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>	wnb-andere soorten	
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	wnb-andere soorten	
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	wnb-andere soorten	Kwetsbaar
Haas	<i>Lepus europaeus</i>	wnb-andere soorten	Gevoelig
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	wnb-andere soorten	Gevoelig
Steenmarter	<i>Martes foina</i>	wnb-andere soorten	
Wild zwijn	<i>Sus scrofa</i>	wnb-andere soorten	
<b>Reptielen</b>			
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>	wnb-hrl	Gevoelig
<b>Amfibieën</b>			
Alpenwatersalamander	<i>Ichthyosaura alpestris</i>	wnb-andere soorten	
<b>Insecten</b>			
Grote vos	<i>Nymphalis polychloros</i>	wnb-andere soorten	Kwetsbaar
Iepenpage	<i>Satyrion walbum</i>	wnb-andere soorten	
Kleine ijsvogelvlinder	<i>Limenitis camilla</i>	wnb-andere soorten	Kwetsbaar
Gevlekte witsnuitlibel	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	wnb-hrl	Kwetsbaar
Teunisbloempijlstaart	<i>Proserpinus proserpina</i>	wnb-hrl	
<b>Vaatplanten</b>			
Blaasvaren	<i>Cystopteris fragilis</i>		Bedreigd
Grote leeuwenklauw	<i>Aphanes arvensis</i>		

Hrl = Habitatrichtlijnsoort; vrl = Vogelrichtlijnsoort.

### 3.1.2 Veldbezoek

Op 5 augustus 2022 is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd in het onderzoeksgebied door een ecooloog bij Kragten. De weersomstandigheden waren hierbij droog, licht bewolkt, een temperatuur van 24,9 °C en windkracht van 3 Bft. Hierbij is gekeken naar de aanwezige biotopen en de daarbij te verwachten soorten in het gebied. Eventuele waarnemingen van (beschermde) planten- en diersoorten zijn genoteerd. Op basis van deze gegevens is het gebied op geschiktheid voor beschermde planten- en diersoorten beoordeeld.

## 3.2 Interpretatie

In deze paragraaf wordt op basis van het literatuuronderzoek en het veldbezoek beschreven welke soorten voorkomen of te verwachten zijn binnen het onderzoeksgebied en welke functie het onderzoeksgebied mogelijk vervult voor deze soorten.

### 3.2.1 Flora

Het onderzoeksgebied bestaat uit een tamelijk open gebied met extensief beheerd grasland, met aan de randen inheemse boomsoorten. Vanuit de NDFF zijn de blaasvaren en de grote leeuwenklauw bekend. Twee exemplaren van blaasvaren zijn gevonden op 1,1 km ten westen van het onderzoeksgebied.

Blaasvaren staat op beschaduwd tot sterk beschaduwd, stikstofarm tot stikstofrijk, vochtig, ± voedsel- en basenrijk, zwak zuur tot meestal kalkrijk, stenige substraat, zelden op humeuze grond. Ze groeit op rotsen, puinhellingen en oude muren, op hellingen en in hellingbossen, langs bosgreppels en holle wegen en verder op boomstompen. Gezien het gebrek aan schaduw voor het deel van het gebied dat bebouwd gaat worden, is er geen biotoop voor blaasvaren aanwezig. Deze kan met zekerheid worden uitgesloten.

Grote leeuwenklauw staat op zonnige, open plaatsen op vochtige tot vrij droge, goed gedraineerde, matig voedselrijke tot voedselrijke, kalkhoudende grond (lemig zand, löss, leem, zavel en klei). Plaatsen waar grote leeuwenklauw te vinden kan zijn, zijn bermen langs onverharde wegen (in de strook vlak langs de rijweg), akkers (graanakkers), waterkanten (rivieroeverwallen en sloothellingen), braakliggende grond, bij veevoerkulen, dijken, tuinen en langs spoorwegen. Het gaat om een relatief kleine plant van 2-20 cm hoog. Bloeitijd is mei-juni.

Er zijn op drie plaatsen in de omgeving locaties aangetroffen met grote leeuwenklauw, te weten op het terrein van Wigwam Heel, op een afstand van 1,5 km, en verder langs de Sleybeek in de buurt van de Kanaalweg, op een afstand van ruim 400 meter, en zuidelijker langs de Kanaalweg ter hoogte van de Sint Annabeemden, op een afstand van ruim 800 meter. Het onderzoeksgebied voldoet aan de biotoop voor grote leeuwenklauw.

### 3.2.2 Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn binnen en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied een paar houtduiven, vinkjes, koolmeesjes, pimpelmeesjes witte kwikstaarten, een enkele ringmus en een overvliegende kraai waargenomen.

Uit de NDFF blijkt dat er een groot aantal vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten voorkomt in de nabije omgeving van het onderzoeksgebied. Dit betreft onder andere gebouw afhankelijke soorten zoals huismus, gierzwaluw, boerenzwaluw, huiszwaluw en kerkuil, vogels met grote takkennesten in bomen zoals boomvalk, havik, rode wouw, roek, slechtvalk, torenvalk, wespendif en uilen zoals bosuil, ransuil en steenuil, en verder de ooievaar en grote gele kwikstaart.

Er zijn binnen het onderzoeksgebied geen gebouwen aanwezig, waarmee verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw, boerenzwaluw, huiszwaluw en kerkuil uitgesloten zijn. Binnen het onderzoeksgebied zelf staan geen bomen, waarmee ook grote takkennesten van boomvalk, havik, rode wouw, roek, slechtvalk, torenvalk, wespendif en rode wouw zijn uitgesloten, evenals steenuil, ransuil en bosuil die eveneens in bomen nestelen. Wel staat er aan de noordoostkant, grenzend aan het onderzoeksgebied een groep bomen en is er aan de noordkant een dubbele rij bomen die wellicht wel takkennesten kunnen bevatten, geschikt voor een of meerdere van deze vogels.

Ooievaars broeden op hoge plekken zoals telefoonpalen, bomen, schoorstenen, kerktorens, hoogspanningsmasten of door de mens gemaakte palen met houten platform. Deze zijn evenmin aanwezig binnen het onderzoeksgebied. De Grote Gele Kwikstaart nestelt langs snelstromende beken in natuurlijke oevers of onder bruggen en aan gebouwen. Ook deze zijn binnen het onderzoeksgebied niet aanwezig.

Naast vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest blijkt uit het literatuuronderzoek dat diverse omgevingsscansoorten (categorie 4) waaronder onder andere soorten als de blauwe reiger, buizerd en sperwer zijn waargenomen in de wijde omgeving. Dit betreft soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is wanneer als gevolg van de werkzaamheden het nest verdwijnt en de omgeving onvoldoende nestbiotoop biedt. Het onderzoeksgebied biedt geen geschikt habitat voor deze soorten, gezien het ontbreken van geschikte houtige beplanting en/of water. Het onderzoeksgebied maakt voor buizerd en sperwer mogelijk wel onderdeel uit van het foerageergebied.

De houtige beplanting binnen het in de directe omgeving van het onderzoeksgebied biedt mogelijk geschikt broedbiotoop voor algemene vogelsoorten. Tijdelijke nestlocaties van bijvoorbeeld houtduif, ringmus of heggemus zijn hier niet uit te sluiten. Uit de NDFF zijn geen waarnemingen beschikbaar van nestlocaties en broedende vogels binnen het onderzoeksgebied. In de aanwezige beplanting in de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn ten tijde van het veldonderzoek geen nesten van vogels aangetroffen. Het kan echter niet uitgesloten worden dat deze houtige beplanting (bomen en struweel) in de nabije toekomst alsnog als nestlocatie in gebruik genomen gaan worden.

### 3.2.3 Vleermuizen

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat er vijf vleermuissoorten zijn waargenomen in de ruimere omgeving van het onderzoeksgebied, betreffende de ruige dwergvleermuis, gewone/grijze grootovleermuis, rosse vleermuis, bosvleermuis en laatvlieger.

Gezien het feit dat binnen het onderzoeksgebied geen gebouwen aanwezig zijn, is het voorkomen van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zoals laatvlieger uitgesloten. Binnen het onderzoeksgebied staan geen bomen met holtes of loszittend schors, waarmee het voorkomen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen binnen het onderzoeksgebied eveneens is uitgesloten. Wel kan langs de bomenrij aan de noordkant en aan de noordoostzijde van het onderzoeksgebied gefoerageerd worden door vleermuizen. Vleermuizen gebruiken over het algemeen lijnvormige elementen als bomenrijen en houtwallen als baken voor de vliegroutes. Deze bomenrij en bosrand kan eveneens gebruikt worden als vliegroute. Deze bomenrij en bosrand blijven echter intact. Er gaan geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes of essentiële foerageergebieden verloren door de ingreep.

### 3.2.4 Grondgebonden zoogdieren

#### 3.2.4.1 Muizen (ware muizen, slaap-, woel- en spitsmuizen)

Op basis van het literatuuronderzoek zijn geen strenger beschermde muizensoorten waargenomen in de omgeving van het onderzoeksgebied. De enige streng beschermde en niet-vrijgestelde muis, de noordse woelmuis, leeft in hoge vegetaties met vooral grasachtige planten. In gebieden waar andere woelmuisen voorkomen, leeft de soort veel in natte terreinen, zoals rietland, moeras, zeer extensief gebruikte weilanden, drassige hooilanden, vochtige duinvalleien en periodiek overstroomde terreinen. De habitat voor de noordse woelmuis is binnen het onderzoeksgebied niet aanwezig. Binnen het onderzoeksgebied worden derhalve hooguit algemeen voorkomende muizensoorten verwacht.

#### 3.2.4.2 Knaagdieren

##### Eekhoorn

Vanuit de NDFF is de eekhoorn bekend in de omgeving van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied biedt echter geen geschikte dekking en bomen welke een essentieel onderdeel uitmaken van het leefgebied van de eekhoorn. Binnen het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek dan ook geen sporen van eekhoorn aangetroffen, die duiden op aanwezigheid van de eekhoorn.

##### Bever

Gezien het ontbreken van oppervlaktewater kan de bever op voorhand worden uitgesloten.

### 3.2.4.3 Marterachtigen

#### Das

Uit de NDFF blijkt dat in de nabije omgeving van het onderzoeksgebied de das voorkomt. Dassen zijn alleseters. Het voedsel bestaat voor een belangrijk deel uit regenwormen die ze 's nachts in weilanden en open gebieden opsporen. Hierbij prefereren ze kort gras, omdat hier het stapelvoedsel (regenwormen) het gemakkelijkst te vinden is. Tussen hoog gras lukt het een das niet om de regenwormen snel te pakken te krijgen. Verder eten ze bosvruchten, gevallen fruit, noten, eikels, knollen, maïs, koren, paddenstoelen, knaagdieren, slakken, kevers en hommelt- en wespenbroed. In bermen, akkerranden en slootkanten wroeft de das vaak naar kevers en insectenlarven. Het onderzoeksgebied voldoet slechts ten dele aan deze beschrijving.

Wel zijn binnen het onderzoeksgebied diverse wissels aangetroffen, mogelijk van de das. Verder zijn er minimaal twee holen aangetroffen die mogelijk van de das kunnen zijn. Het projectgebied kan wellicht fungeren als secundair foerageergebied voor de das maar het gras is feitelijk te hoog. Echter, in de directe omgeving is ruimschoots foerageergebied aanwezig voor de das, dat eenvoudig vanaf het onderzoeksgebied bereikbaar is, door de aanwezigheid van het korte gras op het naastliggende dijkje, en de in de omgeving aanwezige weilanden. Gezien de wissels en de aanwezige holen kan de aanwezigheid van de das in het onderzoeksgebied niet uitgesloten worden.

#### Steenmarter

De steenmarter heeft een voorkeur voor gebieden met kleinschalige landbouw, met oude schuren, heggen en geriefhoutbosjes. Binnen het onderzoeksgebied is een aaneengesloten oppervlakte van bij benadering 600 m<sup>2</sup> bosschage, bestaand uit bramen en brem aanwezig, dat schuilmogelijkheden biedt voor de steenmarter. Binnen het onderzoeksgebied zijn echter geen bomen met holtes aanwezig of andere objecten die kunnen dienen als verblijfplaats voor deze soort. Sporen van de steenmarter zijn binnen het onderzoeksgebied niet aangetroffen. De soort kan echter niet 100% uitgesloten worden binnen het onderzoeksgebied, gezien de hoeveelheid bosschages. De steenmarter is in de provincie Limburg partieel vrijgesteld van de verbodsbepalingen.

#### Bunzing

De bunzing komt voor in allerlei verschillende landschapstypen, maar zijn voorkeur gaat uit naar een kleinschalig landschap met voldoende schuilmogelijkheden en water in de buurt. Vanuit de NDFF is de bunzing in de omgeving van het onderzoeksgebied bekend. Er zijn twee waarnemingen bekend, beide op meer dan 2 km afstand van het onderzoeksgebied. Er is echter binnen het onderzoeksgebied een aaneengesloten oppervlakte van bij benadering 600 m<sup>2</sup> bosschage, bestaand uit bramen en brem aanwezig dat schuilmogelijkheden biedt voor bunzing. Er is water in de buurt. Op circa 90 meter afstand stroomt de Sleybeek. Het hoge gras biedt voldoende voedselmogelijkheden voor de bunzing. Om die reden kan de bunzing niet voor 100% worden uitgesloten. De bunzing is in de provincie Limburg echter vrijgesteld van de verbodsbepalingen.

#### Wezel en hermelijn

De NDFF vermeldt slechts een waarneming van de wezel, in het bos pal ten zuiden van De Lange Vlieter, op een afstand van 1,5 km van het onderzoeksgebied. Van de hermelijn zijn twee waarnemingslocaties bekend, één bij de Sluisweg op een afstand van 1 km van het onderzoeksgebied. De tweede waarnemingslocatie van de hermelijn is in het bos pal ten zuiden van De Lange Vlieter, op een afstand van 1,5 km van het onderzoeksgebied. Wezel en hermelijn zijn echter schuwe dieren die zich niet zo gemakkelijk laten zien. De wezel komt, net als de hermelijn, in alle habitats voor, van open plekken in bossen, houtwallen, duinen, akkers en ook vochtig terrein. De enige voorwaarden zijn dat er voldoende schuil- en dekkingmogelijkheden zijn en dat er voedsel aanwezig is.

De hermelijn leeft in een hol, meestal een oud mollennest of konijnenhol. Ook maakt deze soort geregeld gebruik van holen van andere dieren. Een hol of gang moet een doorsnede hebben van vijf centimeter. Er is binnen het onderzoeksgebied een aaneengesloten oppervlakte van bij benadering 600 m<sup>2</sup> bosschage, bestaand uit bramen en brem aanwezig dat schuilmogelijkheden biedt voor bunzing. Er is water in de buurt. De NDFF geeft aan dat er konijnen in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn, er zijn konijnenholen. Op 90 meter afstand stroomt de Sleybeek. Het hoge gras biedt voldoende voedselmogelijkheden voor de wezel en hermelijn.

Om die reden kunnen wezel en hermelijn niet 100% worden uitgesloten. Zowel de wezel als de hermelijn zijn in de provincie Limburg echter vrijgesteld van de verbodsbepalingen.

### 3.2.4.4 Overige zoogdieren

#### Egel

Uit de NDFF blijkt dat de egel in de omgeving van het onderzoeksgebied voorkomt. In onze streken leeft de egel in bijna alle landschappen. In sommige gebieden zijn ze echter algemener dan in andere. Tuinen, bosranden, struweel en loofbos, liefst met ondergroei, zijn goede leefgebieden. De egel komt bijna overal in West-Europa vrij algemeen voor. In de zomer slapen egels vaak op de kale grond onder dicht struikgewas, in holtes onder boomwortels, in composthopen of konijnenholen. Soms worden slaapnesten gebouwd van losse bladeren. Een nest voor de jongen ligt op een goed verborgen plek zoals in een compost-, takken- of puinhoop. Winternesten worden meestal in de grond gemaakt, tegen een schutting aan, in een schuur of bijgebouw of in een takken- of composthoop. De afmetingen van het winternest varieert sterk, soms tot een halve meter doorsnee.

De bosschages met brem en bramen vormen geschikt leefgebied voor de egel. De egel kan om die reden niet worden uitgesloten. De egel is in de provincie Limburg vrijgesteld van de verbodsbepalingen.

#### Haasachtigen

Uit de NDFF blijkt dat zowel de haas en het konijn in, en in de directe omgeving van het onderzoeksgebied waargenomen zijn. Het onderzoeksgebied biedt geschikt leefgebied voor zowel haas als konijn. Aanwezigheid van essentieel leefgebied van deze soorten kan binnen het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten. Haas en konijn zijn in de provincie Limburg vrijgesteld van de verbodsbepalingen.

#### Wild Zwijn

Het wild zwijn komt voor in droge en natte voedselrijke loofbossen en gemengde bossen. Hij heeft een duidelijke voorkeur voor eiken- en beukenbossen aangezien daar in de herfst veel eikels en beukenootjes (de zogenaamde 'mast') te vinden zijn. Een voorwaarde die wilde zwijnen aan een bos stellen is de aanwezigheid van natte/moerassige plaatsen, waar ze in zogenaamde 'zoelen' (ondiepe poelen) modderbaden kunnen nemen. In de directe omgeving van het onderzoeksgebied zijn wel natte en moerassige plaatsen, binnen het onderzoeksgebied echter niet. Er is voor wild zwijn te weinig beschutting binnen het onderzoeksgebied aanwezig. Om die reden worden binnen het onderzoeksgebied geen verblijfplaatsen van het wild zwijn verwacht. Het onderzoeksgebied biedt evenmin geschikt foerageergebied voor het wild zwijn. Er verdwijnt door de ingreep geen verblijfplaats of essentieel foerageergebied voor het wild zwijn.

### 3.2.5 Amfibieën

Het voorkomen van Alpenwatersalamander (NDFF) kan, met het ontbreken van geschikt voortplantingsbiotoop (extensief beheerde landschappen, voedselarm water en niet rijk aan vis), en het ontbreken van waarnemingen in het onderzoeksgebied redelijkerwijs worden uitgesloten. Vrijgestelde soorten zoals in de omgeving bekende gewone pad, bruine kikker, en kleine watersalamander kunnen wellicht in het onderzoeksgebied aanwezig zijn.

### 3.2.6 Reptielen

In de omgeving van het onderzoeksgebied komt volgens gegevens uit de NDFF de levendbarende hagedis voor. Er zijn echter geen levendbarende hagedissen aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. Volgens de informatie van RAVON vormen heide en hoogveen de voorkeurs habitat van de levendbarende hagedis. De soort komt ook voor in open bossen en ruige graslanden, in bermen van (spoor)wegen en in een beperkt deel van de duinen. De levendbarende hagedis is een vochtminnende soort die in de genoemde landschapstypen veel wordt aangetroffen op oevers en vochtige terreindelen. Het onderzoeksgebied heeft genoeg beschutting, maar ook open zanderige plaatsen voor de levendbarende hagedis. Het onderzoeksgebied is geschikt als leefgebied voor de levendbarende hagedis. De levendbarende hagedis is in de provincie Limburg partieel vrijgesteld van de verbodsbepalingen.

Op grond van het ontbreken van voor overige reptielen geschikte ecotopen binnen het onderzoeksgebied (structuurrijke dichte vegetaties en goed ontwikkelde ondergroei met voldoende rustige plekken) kan het

voorkomen van essentieel leefgebied van overige reptielen binnen het onderzoeksgebied redelijkerwijs worden uitgesloten.

### 3.2.7 Vissen

Het onderzoeksgebied bevat geen oppervlaktewater. Om die reden is de aanwezigheid van beschermde vissen, zoals de uit de omgeving bekende beekprik, op voorhand uitgesloten.

### 3.2.8 Ongewervelden

Vanuit de NDFF is de grote vos, de iepenpage en de kleine ijsvogelvlinder bekend. Verder is de gevlekte witsnuitlibel bekend in de omgeving. Deze soorten zijn niet aangetroffen binnen het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied bevat geen oppervlaktewater. Om die reden is de aanwezigheid van de gevlekte witsnuitlibel en overige beschermde libellen op voorhand uitgesloten.

De grote vos komt voor in vochtige open bossen, bosranden, boomgaarden en andere plekken met grote vrijstaande bomen. Waardplanten zijn iep, zoete kers en sommige wilgensoorten. Iepenpages worden eveneens aangetroffen in vochtige bossen, bosranden, parken en grotere tuinen. Waardplanten zijn diverse soorten iep. Voor zover bekend staan er geen iepen binnen het plangebied. Mogelijk staan er wel iepen in de bomenrij langs het onderzoeksgebied, die bomen blijven echter intact.

De kleine ijsvogelvlinder komt voor in vochtige gemengde bossen of loofbossen, zoals elzenbroekbos. De vlinder vliegt in de halfschaduw op open plekken, bredere bospaden en langs bosranden. In verband met het ontbreken van geschikt habitat voor deze drie vlinders en overige voor ongewervelden geschikte ecotopen (oude eiken, schoon water, veensloten, vennen, waardplanten voor beschermde vlinders) binnen het onderzoeksgebied, kan het voorkomen van beschermde ongewervelden redelijkerwijs worden uitgesloten.

## 4 BESCHERMDE GEBIEDEN

In dit hoofdstuk is aangegeven of het onderzoeksgebied binnen of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden gelegen is. Ook is nagegaan of binnen het onderzoeksgebied houtopstanden aanwezig zijn die vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Daarbij is gebruik gemaakt van gegevens van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV), de provincie Limburg en gemeente Maasgouw. In bijlage 1 is een korte toelichting van de Wet natuurbescherming opgenomen.

### 4.1 Natura 2000-gebieden

Het onderzoeksgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied (zie afbeelding 6). De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn weergegeven in tabel 2.

Tabel 2. Natura 2000-gebieden en de afstand van deze gebieden tot het onderzoeksgebied.

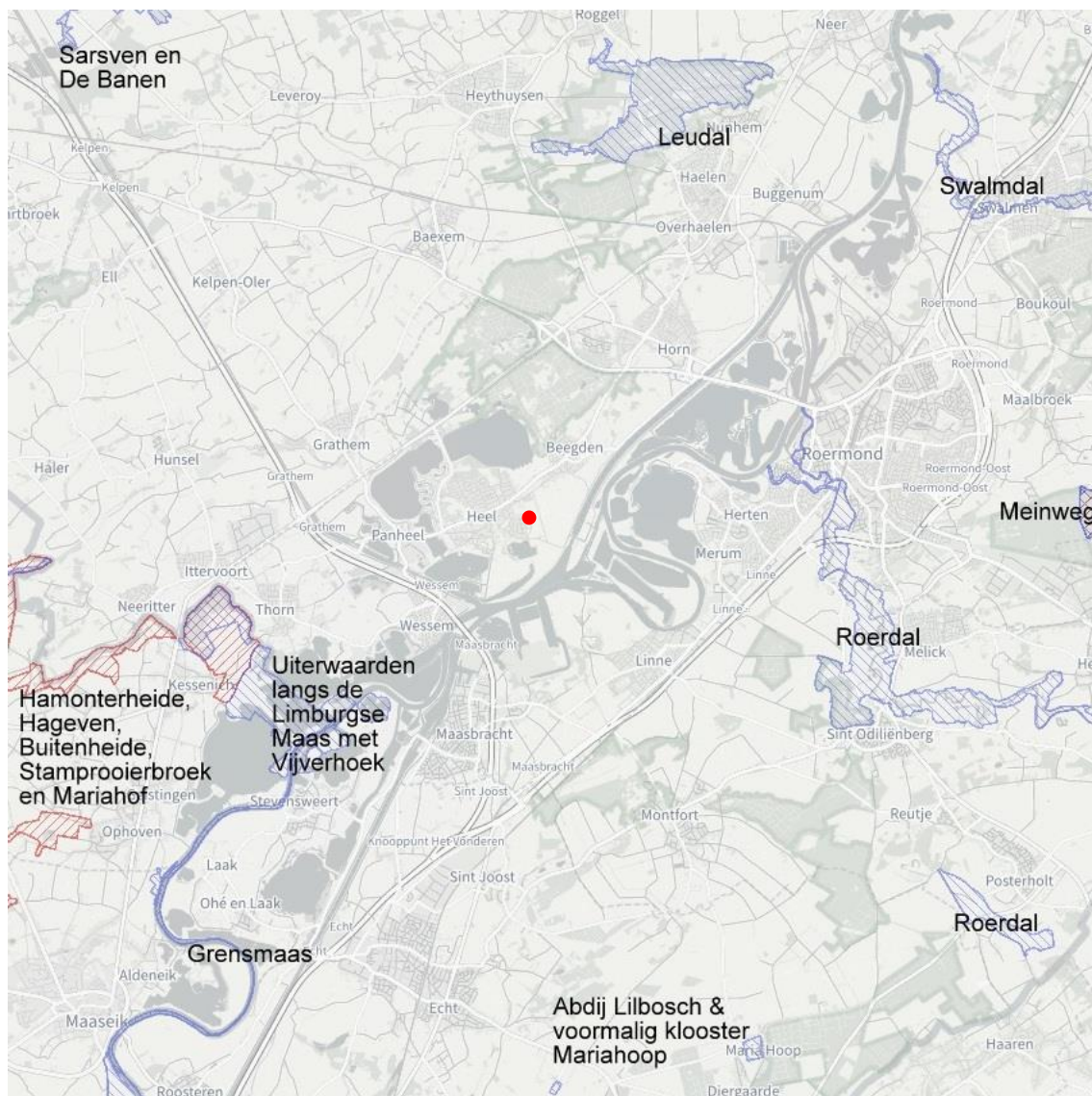
Natura 2000-gebied	Afstand tot onderzoeksgebied
Grensmaas	ca. 4,2 km
Roerdal	ca. 4,7 km
Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverhoek	ca. 5,3 km
Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek & Mariahof	ca. 5,6 km
Leudal	ca. 7,0 km
Swalmdal	ca. 10,1 km
Meinweg	ca. 10,4 km
Abdij Lilbosch & voormalig klooster Mariahoop	ca. 10,6 km
Sarsven en de Banen	ca. 11,6 km

### 4.2 Provinciale gebiedsbescherming

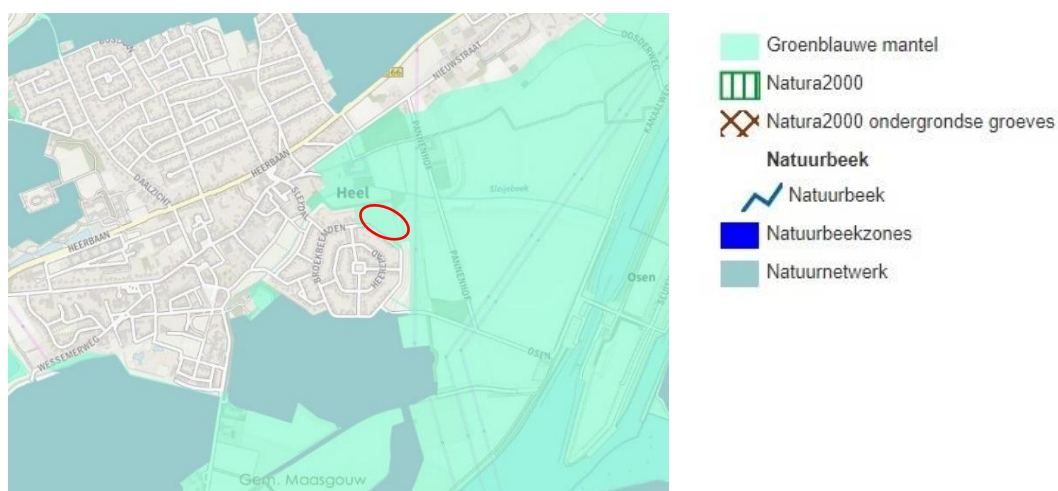
Op 1 oktober 2021 hebben de Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is vervolgens op 25 oktober 2021 in werking getreden. Op afbeelding 7 is te zien dat het onderzoeksgebied zich niet bevindt binnen het Natuurnetwerk Limburg (de provinciale uitwerking van het Natuurnetwerk Nederland). Het onderzoeksgebied bevindt zich wel geheel binnen de provinciaal vastgelegde Groenblauwe mantel. Geadviseerd wordt dan ook om in het op te stellen landschappelijk inpassingsplan de natuurwaarden binnen het gebied te versterken en waar mogelijk aansluiting te zoeken met de omringende natuurgebieden en -waarden.

### 4.3 Houtopstanden

Er staan binnen het onderzoeksgebied enkele alleenstaande relatief jonge bomen, en een wat grotere boom. Wellicht zullen een paar van deze bomen gekapt worden. Hierdoor is mogelijk een gemeentelijke omgevingsvergunning voor het kappen nodig. Omdat het aantal te kappen bomen minder is dan 20 bomen en er minder dan 10 are gekapt gaat worden is, is artikel 4.2. Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.



Afbeelding 9. Ligging van het onderzoeksgebied (rode stip) ten opzichte van de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden (bron: Natura 2000 Network Viewer).



Afbeelding 10. Ligging van het onderzoeksgebied (rood gemarkeerd), ten opzichte van het Natuurnetwerk Limburg. (Bron: provincie Limburg).

# 5 EFFECTEN VOORGENOMEN INGREPEN

Dit hoofdstuk beschrijft de effecten van de voorgenomen ingrepen en het toekomstig gebruik in het onderzoeksgebied op de (mogelijk) voorkomende beschermde soorten. Ook wordt aandacht besteed aan de gevolgen van de voorgenomen ingrepen voor de beschermde gebieden.

## 5.1 Beschermde soorten

Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat binnen het onderzoeksgebied beschermde soorten voorkomen of voor kunnen komen. Per soortgroep worden de (mogelijke) effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven.

### 5.1.1 Flora

Het onderzoeksgebied voldoet aan de biotoop voor grote leeuwenklauw. Deze kon tijdens het veldbezoek niet worden uitgesloten. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk.

### 5.1.2 Vogels

Binnen het onderzoeksgebied zijn ten tijde van het veldonderzoek geen jaarrond beschermde nesten (bijlage 2) van vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen en/of nesten van algemene broedvogels aangetroffen. Wel kunnen in de directe omgeving takkennesten van vogels met jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. Vanwege het dichte bladerdek van de bomen in de directe omgeving was het niet mogelijk dit te controleren. Om tijdens de ingreep verstoring van deze mogelijke nesten te voorkomen dient in het bladerloze seizoen een controle op takkennesten uitgevoerd te worden.

Naast vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest blijkt uit het literatuuronderzoek dat diverse omgevingsscansoorten (categorie 4) zijn waargenomen in de wijde omgeving. Dit betreft soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is wanneer als gevolg van de werkzaamheden het nest verdwijnt en de omgeving onvoldoende nestbiotoop biedt. In de directe omgeving is o.a. blauwe reiger, sperwer en buizerd (Categorie 4) aangetroffen. De omgeving van het plangebied biedt echter slechts marginaal geschikt habitat voor deze vogels. Gezien het ontbreken van houtige beplanting binnen het onderzoeksgebied, is het uit te sluiten dat in de periode tot aan het plaatsvinden van de ingrepen, alsnog vogels gaan broeden binnen het onderzoeksgebied.

Werkzaamheden die uitgevoerd worden tijdens het broedseizoen kunnen echter wel leiden tot verstoring van broedgevallen van met name vogels in de omringende houtige beplanting en bosschages. Omdat alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

### 5.1.3 Vleermuizen

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Verblijfplaatsen van zowel gebouwbewonende als boombewonende vleermuizen zijn uitgesloten vanwege het ontbreken van gebouwen of bomen die geschikt zijn als verblijfplaats. De randen van het onderzoeksgebied kunnen dienen als niet essentieel foerageergebied. Hoewel er geen essentieel foerageergebied of vliegroute verloren gaan, kan mogelijk wel verstoring optreden van een vliegroute voor vleermuizen aan de noord- en noordwestrand langs het onderzoeksgebied. Door lichtverstoring langs deze bomenrij en bosrand te voorkomen kan overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden.

### 5.1.4 Grondgebonden zoogdieren

#### Das

Gezien de aanwezige wissels en holen kan de aanwezigheid van de das in het onderzoeksgebied niet uitgesloten worden. Nader onderzoek dient uit te wijzen in hoeverre de das gebruik maakt van het onderzoeksgebied.

### **Steenmarter**

De steenmarter kan niet 100% uitgesloten worden binnen het onderzoeksgebied, gezien de hoeveelheid bosschages in het westelijk deel van het onderzoeksgebied. De steenmarter is in de provincie Limburg partieel vrijgesteld van de verbodsbepalingen. De vrijstelling voor de steenmarter geldt van 15 augustus tot en met februari. Bosschages waar de steenmarter aanwezig kan zijn, dienen binnen deze periode verwijderd te worden.

### **Muizen (ware muizen, slaap-, woel- en spitsmuizen) kleine marterachtigen en egel**

Voor algemeen voorkomende muizensoorten, kleine marterachtigen en de egel geldt dat deze door provincie Limburg voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming (bijlage 3). Voor muizen bieden het gras en kruiden wellicht geschikt leefgebied. Tijdens de werkzaamheden blijft er echter voldoende alternatief geschikt leefgebied aanwezig in de directe omgeving van het onderzoeksgebied. Hierdoor wordt een permanent negatief effect op algemeen voorkomende muizensoorten voorkomen. De kleine marterachtigen en de egel kunnen voorkomen in de houtige begroeiing aan de westkant van het onderzoeksgebied. Hoewel vrijgesteld, te allen tijde dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

### **Overige grondgebonden zoogdieren**

Voor overige grondgebonden zoogdiersoorten geldt dat het onderzoeksgebied slechts marginaal geschikt is en naar verwachting geen onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied. Hiermee zijn negatieve effecten van de werkzaamheden op deze soorten uit te sluiten.

## **5.1.5 Reptielen**

### **Levendbarende hagedis**

Nagenoeg het gehele onderzoeksgebied is geschikt als leefgebied voor de levendbarende hagedis. De levendbarende hagedis is in de provincie Limburg partieel vrijgesteld van de verbodsbepalingen. De vrijstelling voor de levendbarende hagedis geldt tussen 15 augustus en 15 oktober. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen wordt geadviseerd om het onderzoeksgebied binnen deze periodes ongeschikt gemaakt te worden voor de levendbarende hagedis.

## **5.1.6 Overige soortgroepen**

Uit de resultaten blijkt dat het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroepen amfibieën, vissen en ongewervelden redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Op deze soortgroepen is daarmee een negatief effect als gevolg van de ingreep uitgesloten.

## **5.2 Beschermde gebieden**

In de omgeving van het onderzoeksgebied zijn, zoals beschreven in hoofdstuk 4 beschermde natuurgebieden gelegen. Aangegeven wordt, welke effecten deze gebieden (mogelijk) kunnen ondervinden van de voorgenomen ingrepen.

### **5.2.1 Natura 2000-gebieden**

Het Natura 2000-gebied welke het dichtste bij het onderzoeksgebied ligt is 'Grensmaas'. Dit gebied ligt op een afstand van ongeveer 4,2 km van het onderzoeksgebied. De ingreep bestaat uit het bouwrijp maken van een deel van het onderzoeksgebied en de realisatie van maximaal 15 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen. Gelet op de omvang van de ontwikkeling in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied, kan een toename van stikstofdepositie niet op voorhand worden uitgesloten. Volledig inzicht hieromtrent kan worden verkregen middels een AERIUS-berekening. Voor de overige storingsfactoren op Natura 2000-gebieden is een negatief effect op voorhand uit te sluiten.

## 5.2.2 Provinciale gebiedsbescherming

Uit paragraaf 4.2 blijkt dat het gehele onderzoeksgebied gelegen is buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het onderzoeksgebied ligt echter wel binnen de Groenblauwe mantel. Geadviseerd wordt dan ook om in het op te stellen landschappelijk inpassingsplan de natuurwaarden binnen het gebied te versterken en waar mogelijk aansluiting te zoeken met de omringende natuurgebieden en -waarden.

Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities voor het Natuurnetwerk Limburg redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het Natuurnetwerk Limburg niet worden aangetast.

## 5.2.3 Houtopstanden

Gezien het feit dat het binnen onderzoeksgebied de aantallen mogelijk te kappen bomen beneden de grens liggen van het toegestane binnen de Wet natuurbescherming, is artikel 4.2 Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.



## 6 CONCLUSIES

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming mogelijk worden overtreden. Eventueel te treffen vervolgstappen worden daarbij aangegeven. Verder wordt beschreven welke vervolgstappen getroffen moeten worden in het kader van beschermde gebieden.

### 6.1 Beschermde soorten

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Wet natuurbescherming blijkt dat bij de realisatie van 15 grondgebonden woningen in het onderzoeksgebied in Heel, mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels met jaarrond beschermde takkennesten in bomen, broedvogels, de grote leeuwenklauw en de das. Daarbij kan aanwezigheid van algemeen voorkomende muizensoorten en egel en vlermuizen binnen het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

#### 6.1.1 Flora – nader onderzoek

Het onderzoeksgebied voldoet aan de biotoop voor grote leeuwenklauw. Deze kon tijdens het veldbezoek niet worden uitgesloten. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk.

#### 6.1.2 Roofvogels met takkennesten – nader onderzoek in bladerloos seizoen

Binnen het onderzoeksgebied zelf zijn ten tijde van het veldonderzoek geen jaarrond beschermde nesten van vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen en/of nesten van algemene broedvogels vastgesteld. In de directe omgeving van het onderzoeksgebied kunnen echter wel jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig zijn. Om verstoring van deze nesten tijdens de werkzaamheden te voorkomen dient in het bladerloos seizoen onderzocht te worden of er zich nesten van vogels met jaarrond beschermde bevinden. En zo ja, in hoeverre er sprake is van toekomstige werkzaamheden binnen de verstoringafstand van deze nesten.

#### 6.1.3 Broedvogels – rekening houden met broedseizoen bij werkzaamheden

Hoogstwaarschijnlijk komen algemene soorten als houtduif en heggemus voor binnen, en in de omgeving van het onderzoeksgebied. Van deze soorten is niet uit te sluiten dat zij tot broeden komen in de aanwezige houtige begroeiing in en langs het onderzoeksgebied. In gebruik zijnde nesten zijn beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield en/of verstoord worden bij de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Om verstoring te voorkomen wordt geadviseerd om zo veel mogelijk te werken buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

#### 6.1.4 Das – nader onderzoek

Binnen het onderzoeksgebied zijn wissels en holen aangetroffen die mogelijk van de das kunnen zijn. Nader onderzoek naar het gebruik van het onderzoeksgebied door de das is noodzakelijk.

#### 6.1.5 Steenmarter en levendbarende hagedis – ecologisch werkprotocol

Deze soorten kunnen aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied. Voor deze soorten geldt een partiële vrijstelling. De vrijstelling voor de steenmarter geldt van 15 augustus tot en met februari. De vrijstelling voor de levendbarende hagedis geldt in maart en april en verder vanaf 15 augustus tot en met 15 oktober. Het bouwrijp maken van het gebied kan zonder ontheffing plaatsvinden indien gewerkt wordt binnen de vrijgestelde periode, volgens een op te stellen ecologisch werkprotocol.

### 6.1.6 **Muizen (ware muizen, woel- en spitsmuizen), amfibieën en egel – rekening houden met zorgplicht**

Voor algemeen voorkomende muizensoorten en de gewone pad bieden de bermen en het kruidenrijk grasland binnen het onderzoeksgebied mogelijk geschikt leefgebied. Tijdens de realisatie van het project kan eventueel een egel het gebied betrekken. Algemeen voorkomende muizensoorten, gewone padden en egels zijn in de provinciale verordening van provincie Limburg vrijgesteld van ontheffing. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden, maar het vangen met als doel deze weer elders uit te zetten daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen (in het kader van de zorgplicht) tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Dit houdt in dat aangetroffen individuen bij de (graaf)werkzaamheden verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten worden in aanliggend gebied, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

### 6.1.7 **Overige soortgroepen**

Voor de volgende soortgroepen geldt dat bij het bouwrijp maken en het realiseren van de grondgebonden woningen geen negatieve effecten verwacht worden: vissen en ongewervelden.

## 6.2 **Beschermde gebieden**

### 6.2.1 **Natura 2000-gebieden - stikstofdepositieonderzoek**

Zoals beschreven in hoofdstuk 5 kan op voorhand niet worden uitgesloten dat door stikstofdepositie (vermesting en verzuring) in de aanleg- en gebruiksfase negatieve effecten optreden op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiertoe dient een aanvullend stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd te worden. Voor de overige verstoringsfactoren geldt dat hiervan geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden.

### 6.2.2 **Provinciale gebiedsbescherming – natuurwaarden opnemen in landschappelijk inpassingsplan**

Uit paragraaf 4.2 blijkt dat het gehele onderzoeksgebied gelegen is buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het onderzoeksgebied ligt echter wel binnen de Groenblauwe mantel. Geadviseerd wordt dan ook om in het op te stellen landschappelijk inpassingsplan de natuurwaarden binnen het gebied te versterken en waar mogelijk aansluiting te zoeken met de omringende natuurgebieden en -waarden.

Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities voor het Natuurnetwerk Limburg redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het Natuurnetwerk Limburg niet worden aangetast.

### 6.2.3 **Houtopstanden – niet aan de orde**

Gezien het feit dat het binnen onderzoeksgebied de aantallen mogelijk te kappen bomen beneden de grens liggen van het toegestane binnen de Wet natuurbescherming, is artikel 4.2 Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing.

# 7 GERAADPLEEGDE BRONNEN

BIJ12, 2017. Kennisdocument gewone dwergvleermuis. Versie 1.0, 12 juli 2017.

Chinery, M., 2004. Nieuwe insecten gids. Tirion Natuur, Baarn

Diepenbeek, A. van, Twisk, P., 2013. Veldgids, Diersporen. KNNV Uitgeverij, Zeist.

Dietz, C. en A. Kiefer, 2017. Veldgids, Vleermuizen van Europa. KNNV Uitgeverij, Zeist

Provincie Limburg, 2021. Omgevingsvisie Limburg 2021.

Schauer, T., C. Caspari, en S. Caspari, 2016. Nieuwe plantengids voor onderweg. Kosmos Uitgevers, Utrecht.

Slagter, D., 2016. Winterflora bomen en struiken. Uitgeverij NatuurMedia, Amsterdam

Stumpel, T. en H. Strijbosch 2017. Veldgids, Amfibieën en reptielen. KNNV Uitgeverij, Zeist

Svensson, L., 2016. ANWB vogelgids van Europa. ANWB B.V., Den Haag

Twisk, P., A. van Diepenbeek en J.P. Bekker, 2016. Veldgids Europese zoogdieren. Stichting Uitgeverij KNNV, Zeist.

## Nationale Databank Flora en Fauna

Nationale Databank Flora en Fauna: gegevensexport op 05-08-2022.

## Websites

[www.floron.nl](http://www.floron.nl)

[www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)

[www.ravon.nl](http://www.ravon.nl)

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

[www.sovon.nl](http://www.sovon.nl)

[www.synbiosys.alterra.nl](http://www.synbiosys.alterra.nl)

[www.verspreidingsatlas.nl](http://www.verspreidingsatlas.nl)

[www.vleermuis.net](http://www.vleermuis.net)

[www.vlinderstichting.nl](http://www.vlinderstichting.nl)

[www.vogelbescherming.nl](http://www.vogelbescherming.nl)

[www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)

[www.limburg.nl](http://www.limburg.nl)



# **BIJLAGEN**



# B1 NATUURBESCHERMING

Kort wordt in deze bijlage ingegaan op de bescherming van planten- en diersoorten en natuurgebieden krachtens de Wet natuurbescherming en de provinciale verordening/beleidsregels. Daarnaast wordt aangegeven of sprake is van provinciale gebiedsbescherming binnen of nabij het onderzoeksgebied.

## B1.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is van kracht sinds 1 januari 2017 en regelt zowel de bescherming van planten- en diersoorten, als de bescherming van natuurgebieden en houtopstanden. Daarmee vervangt de Wet natuurbescherming de inmiddels vervallen Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Op grond van de Wet natuurbescherming zijn aan Gedeputeerde Staten van de provincies diverse bevoegdheden toegekend. De provincies zijn met ingang van de Wet natuurbescherming (in de meeste gevallen) bevoegd gezag voor ontheffingen, vergunningen en meldingen op grond van de wet. De provincies hebben hun bevoegdheden uitgewerkt in verordeningen of beleidsregels, die per provincie verschillen. In de provinciale regelingen komen de volgende thema's aan de orde: faunabeheer, jacht, schadebestrijding, vrijstelling soorten, gebiedsbescherming, houtopstanden en natuurbeleid. Voor zover relevant, is in de onderstaande paragrafen aandacht besteed aan de provinciale uitwerking van de Wet natuurbescherming.

### B1.1.1 Bescherming planten- en diersoorten

#### Bescherming op grond van de Wet natuurbescherming

Hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De wet maakt onderscheid tussen drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten.

##### *Vogelrichtlijnsoorten*

Voor Vogelrichtlijnsoorten zijn de relevante verbodsbepalingen, in het kader van een verkennend flora- en faunaonderzoek, opgenomen in artikel 3.1. Op grond van dit artikel is het verboden:

- Opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels te doden of te vangen.
- Opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
- Opzettelijk vogels te verstoren. Dit verbod is alleen van toepassing wanneer hierdoor een wezenlijke invloed op de staat van instandhouding optreedt.

Een ontheffing van de verbodsbepalingen voor Vogelrichtlijnsoorten kan worden verleend door Gedeputeerde Staten. Provinciale Staten hebben in de wet de bevoegdheid gekregen voor het verlenen van vrijstellen, opgenomen in provinciale verordeningen. Ontheffingen of vrijstellingen worden alleen verleend, wanneer is aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossingen zijn en wanneer sprake is van (o.a.) een belang:

- In het kader van volksgezondheid of openbare veiligheid.
- In het kader van de veiligheid van het luchtverkeer.
- In het kader van bescherming van flora en fauna.

Daarbij wordt tevens getoetst of de staat van instandhouding van de soort niet verslechtert.

##### *Nest en rustplaatsen van vogels – jaarrond beschermde nesten*

Voor een aantal vogelsoorten geldt dat het nest ook buiten het broedseizoen beschermd is (Provincie Limburg, 2017). Daarbij zijn vier categorieën vaste nesten te onderscheiden:

1. Jaarrond gebruikte nesten. Deze soorten maken ook buiten het broedseizoen gebruik van de nestplaats.
2. Zeer plaatstrouwe broedvogels of soorten die afhankelijk zijn van bebouwing. Deze soorten

3. plaatstrouwe vogels die ieder jaar terugkeren naar specifiek nest omdat ze niet of nauwelijks in staat zijn om zelf een nest te bouwen. Deze soorten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Of ze bouwen een nieuw nest op het oude nest van het voorgaande jaar en zijn extra kwetsbaar voor verstoring. Hier vallen ook roofvogels onder die zich sinds kort aan het vestigen zijn in de provincie waarvan de staat van instandhouding nog verre van gunstig van is voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar).
4. Nesten van plaatstrouwe vogels die over voldoende flexibiliteit beschikken om zich elders te vestigen indien de nestplaats verloren gaat. Ze zijn dusdanig kwetsbaar dat de functionaliteit niet in het geding mag komen. Indien de omgeving van de bekende nestplaats vernietigd wordt moet worden bepaald of er voldoende functionaliteit behouden blijft.

Welke soorten tot een van de vier bovengenoemde categorieën behoren, is vastgelegd in een lijst met circa tachtig soorten.

#### *Habitatrichtlijnsoorten*

De relevante verbodsbepalingen, in het kader van een verkennend flora- en faunaonderzoek, voor Habitatrichtlijnsoorten zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming. Dit artikel stelt een verbod op het:

- Opzettelijk doden of vangen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn, bijlage II van het Verdrag van Bern of bijlage I van het verdrag van Bonn.
- Opzettelijk verstoren van dieren van genoemde soorten.
- Opstellen vernielen of rapen van eieren van dieren van genoemde soorten.
- Opzettelijk beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren van genoemde soorten.
- Opzettelijk plukken, verzamelen, afsnijden, ontwortelen of vernielen van planten van soorten, genoemd in bijlage IV onderdeel b van de Habitatrichtlijn, bijlage I van het Verdrag van Bern.

Ook voor de verbodsbepalingen voor Habitatrichtlijnsoorten kunnen Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen en kunnen Provinciale Staten bij verordening vrijstellingen verlenen. Ontheffingen of vrijstellingen worden alleen verleend, wanneer is aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossingen zijn en wanneer sprake is van (o.a.) een belang:

- In het kader van bescherming van flora en fauna of de instandhouding van natuurlijke habitats.
- In het kader van volksgezondheid, openbare veiligheid of andere redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Daarbij wordt tevens getoetst of er afbreuk gedaan wordt aan het streven om de populaties binnen het natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

#### *Andere soorten*

Tot slot is een aantal planten- en diersoorten in de Wet natuurbescherming aangewezen als nationaal beschermde soorten. Deze soorten zijn alleen beschermd op grond van de Nederlandse wet en zijn niet genoemd in Europese richtlijnen of verdragen. De relevante verbodsbepalingen, in het kader van een verkennend flora- en faunaonderzoek, voor de nationaal beschermde soorten zijn opgenomen in artikel 3.10 van de wet. Het is verboden:

- Opzettelijk in het wild levende dieren van de nationaal beschermde soorten te doden of te vangen.
- Opzettelijk vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren van nationaal beschermde soorten te beschadigen of vernielen.
- Opzettelijk planten van de nationaal beschermde soorten te plukken, verzamelen, af te snijden, ontwortelen of te vernielen.

Wederom is Gedeputeerde Staten bevoegd ontheffing te verlenen van de verbodsbepalingen en kunnen Provinciale Staten bij verordening vrijstellingen verlenen. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor Habitatrichtlijnsoorten, waarbij de noodzaak voor de ontheffing of vrijstelling aanvullend ook verband kan houden met (o.a.):

- Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van een gebied en het daaropvolgend gebruik van het gebied.
- Bestendig beheer of onderhoud in landbouw en bosbouw.
- Bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen of in het kader van natuurbeheer.
- Bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een gebied.
- Algemeen belang.

Daarbij wordt tevens getoetst of er afbreuk gedaan wordt aan het streven om de populaties binnen het natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

### **Gedragscodes**

De verboden die in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 zijn neergelegd, zijn niet van toepassing wanneer wordt gehandeld volgens een door de Minister van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode. Gedragscodes kunnen worden opgesteld voor handelingen in het kader van bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik en ruimtelijke ontwikkeling of inrichting. Toepassing van een goedgekeurde gedragscode waarborgt dat zorgvuldig wordt gehandeld.

### **Provinciale verordeningen**

Op grond van de Wet natuurbescherming hebben Provinciale Staten de bevoegdheid om in provinciale verordeningen algemene vrijstellingen te verlenen van de verbodsbepalingen genoemd in de wet. Van deze bevoegdheid hebben de verschillende provincies gebruik gemaakt. Dat betekent, dat de bescherming die soorten genieten, kan verschillen tussen provincies. De consequenties van de verordening van de provincie Limburg voor de bescherming van planten- en diersoorten zijn hieronder kort beschreven.

De provincie Limburg heeft de Verordening natuurbescherming vastgesteld. In hoofdstuk 3 van deze verordening zijn vrijstellingen opgenomen voor beschermde soorten.

Voor verschillende nationaal beschermde diersoorten verleent Provinciale Staten vrijstelling van het verbod op het vangen van dieren en het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen van dieren ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer en onderhoud. Deze vrijstellingen gelden alleen wanneer er geen andere bevredigende oplossing bestaat.

De verordening stelt daarnaast dat het opzettelijk verontrusten van overwinterende ganzen in door GS aangewezen ganzenrust- en foerageergebieden moet worden beschouwd als van wezenlijke invloed op de staat van instandhouding van de ganzensoort.

## **B1.1.2 Bescherming natuurgebieden**

Hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden). Deze gebieden vormen, samen met Natura 2000-gebieden in andere Europese landen, een samenhangend geheel van natuurgebieden voor behoud, ontwikkeling en herstel van de Europese biodiversiteit. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. De ecologische doelen (instandhoudingsdoelstellingen) die in deze gebieden worden nagestreefd, zijn vastgelegd in de Aanwijzingsbesluiten.

In paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming zijn regels opgenomen voor de beoordeling van effecten van plannen, projecten en andere handelingen op Natura 2000-gebieden.

Voor het realiseren van projecten of verrichten van andere handelingen – ongeacht of zij plaatsvinden binnen of buiten de begrenzing van Natura 2000-gebied – is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig, wanneer zij de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen of de habitattypen van soorten kunnen

verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen. De instandhoudingsdoelstellingen die voor het gebied zijn opgesteld zijn leidend bij de beoordeling van de effecten. Gedeputeerde Staten van de provincie zijn bevoegd om een vergunning te verlenen voor projecten die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. Bij vergunningaanvraag dient de initiatiefnemer een zogenaamde "passende beoordeling" in te dienen. Vergunning wordt verleend, wanneer uit deze passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het gebied met zekerheid niet worden aangetast óf wanneer, indien wel sprake is van aantasting van de natuurlijke kenmerken, wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er zijn geen alternatieve oplossingen.
- Er is sprake van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
- Er worden compenserende maatregelen getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-gebied bewaard blijft.

Voor het vaststellen van plannen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen geldt eveneens dat een passende beoordeling moet worden opgesteld. Vaststelling van het plan vindt pas plaats, wanneer is aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen of wanneer wordt voldaan aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

### B1.1.3 Bescherming houtopstanden

Tot slot regelt hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming de bescherming van houtopstanden. Het hoofdstuk ziet alleen toe op houtopstanden van minimaal 10 are of rijbeplantingen van meer dan twintig bomen, gelegen buiten de door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Houtopstanden op erven en in tuinen, fruitbomen, windschermen om boomgaarden, kerstbomen en kweekgoed en populieren- en wilgenopstanden langs (water)wegen en landbouwgronden en ten behoeve van biomassa-productie (onder voorwaarden) vallen niet onder de werking van de Wet natuurbescherming.

Kap van (delen van) houtopstanden dient vooraf gemeld te worden bij Gedeputeerde Staten. De provincie stelt bij verordening eisen aan de manier waarop deze melding moet worden gedaan. De geveld houtopstand moet binnen drie jaar na kap worden herplant op deze locatie. Ook aan de wijze van herplant kunnen provincies bij verordening eisen stellen. Tevens kunnen provincies vrijstelling verlenen van de herplantplicht.

Daarnaast stellen gemeenten veelal aanvullende regels op ten aanzien van de kap van bomen (kapvergunningplicht). Deze regels betreffen meestal alleen de kap van bomen binnen de bebouwde kom en/of de kap van waardevolle of monumentale bomen.

## B1.2 Provinciale gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur, EHS) dat globaal is aangewezen in het Structuurschema Groene Ruimte, is op provinciaal niveau uitgewerkt en exact begrensd. Binnen de provincie Limburg is deze begrenzing uitgewerkt in de Omgevingsvisie Limburg.

Het ruimtelijk beleid voor het Nationaal Natuurnetwerk (NNN) is erop gericht de wezenlijke kenmerken van de gebieden te ontwikkelen, herstellen en behouden. Derhalve is voor het NNN het 'nee, tenzij'-regime ingevoerd. Volgens dit regime dient allereerst vastgesteld te worden of de geplande ingreep significant negatieve effecten heeft op de in het NNN-gebied aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden. Wanneer dit zo is, geldt in principe dat de ingreep geen doorgang kan vinden. Uitzondering geldt alleen voor ingrepen waarbij sprake is van groot openbaar belang en waarbij geen alternatieven voor de plannen beschikbaar zijn. In dat geval dient compensatie van de aangetaste waarden plaats te vinden (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit et al., 2007).

### Natuurnetwerk Limburg

De Limburgse natuurgebieden, waaronder ook de Natura 2000-gebieden, vormen samen het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland (samen ca. 53.000 ha). Het Natuurnetwerk Limburg is gelegen in delen van beekdalen, op hellingen en op veen- en stuifzandgebieden van de hoger gelegen gebieden. Binnen het Natuurnetwerk Limburg wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur met een bijzonder accent op bedreigde Limburgse dier- en plantensoorten. Daarnaast wordt ingezet op het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving.

De Natura 2000-gebieden (ca. 17.000 ha) vormen een selectie binnen het Natuurnetwerk Limburg. Hier ligt de absolute nadruk op de natuurwaarden: het zo spoedig mogelijk en verantwoord bereiken van een gunstige staat van instandhouding van de soorten en habitatten, waarop de aanwijzing als Natura2000-gebied is gebaseerd. De Natuurbeheerplannen van de 23 Natura 2000-gebieden in Limburg geven inzicht in hetgeen daarvoor nodig is. Er zijn ook Natura 2000-gebieden (net) buiten de provinciegrens. Vanuit de Europese wet- en regelgeving geldt een strenge wet- en regelgeving gericht op beheer en bescherming van de natuurwaarden. Onder andere via het Aanvalsplan Stikstof wordt gewerkt aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit van de Natura 2000-gebieden.

### Groenblauwe mantel

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen (voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroeene natuurzone) vormen samen de Groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg (ca. 36.000 ha). De gebieden vormen samen een soort mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar we goede combinatiemogelijkheden zien voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.

De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter (meer ruimte voor de beken en Maas), de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd (delen van) steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de Groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

## B2 JAARROND BESCHERMDE NESTEN (LIMBURG)

De opgestelde lijst met jaarrond beschermde nesten conform de provinciale beleidsregels passieve soortenbescherming provincie Limburg. Van de onderstaande soorten zijn de nesten jaarrond beschermd binnen provincie Limburg en moeten er mitigerende maatregelen getroffen worden indien er een activiteit plaatsvindt die de nestlocatie kan beschadigen of de gunstige staat van instandhouding in gevaar kan brengen.

Soort	Beschermingscategorie	Soort	Beschermingscategorie
Boerenzwaluw	2	Bijeneter	4
Boomvalk	3	Blauwe reiger	4
Bosuil	2	Buizerd	4
Gierzwaluw	2	Dracihals	4
Grote gele kwikstaart	2	grauwe klauwier	4
Havik	3	Grutto	4
Huismus	2	Ijsvogel	4
Huiszwaluw	2	Kramsvogel	4
Kerkuil	1	Kwartelkoning	4
Oehoe	1	Oeverzwaluw	4
Ooievaar	2	Paapje	4
Raaf	3	Ringmus	4
Ransuil	3	Roerdomp	4
Rode wouw	3	Sperwer	4
Roek	1	Spotvogel	4
Slechtvalk	2	Visdief	4
Steenuil	1	Wulp	4
Torenvalk	3	Zomertortel	4
Wespendief	3	Zwarte specht	4
Zwarte wouw	3		

### Toelichting

Categorie 1: Jaarrond gebruikte nesten.

Categorie 2: Zeer plaatstrouwe broedvogel of afhankelijk van bebouwing.

Categorie 3: Zeer plaatstrouwe broedvogel die ieder jaar terugkeert naar specifiek nest.

Categorie 4: Vogel dat jaarlijks terugkeert naar specifiek nest, maar voldoende flexibel om elders nieuw nest te bouwen. Echter, dusdanig kwetsbaar dat functionaliteit van leefgebied niet in het geding mag komen.

## B3 PROVINCIALE VRIJSTELLING

Provinciale Staten kunnen bij verordening vrijstelling verlenen van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Ten behoeve van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en bestendig beheer en onderhoud heeft de provincie Limburg een vrijstelling verleend voor de soorten zoals opgenomen in de onderstaande tabel.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Periode vrijstelling
<b>Zoogdieren</b>		
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	Gehele jaar
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>	Gehele jaar
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	Gehele jaar
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>	Gehele jaar
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	Gehele jaar
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>	Maart-april en juli t/m november
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	Gehele jaar
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	Gehele jaar
Haas	<i>Lepus europaeus</i>	Gehele jaar
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	Gehele jaar
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>	Gehele jaar
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Gehele jaar
Ondergrondse woelmuis	<i>Microtus subterraneus</i>	Gehele jaar
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	Gehele jaar
Rosse woelmuis	<i>Myodes glareolus</i>	Gehele jaar
Steenmarter	<i>Martes foina</i>	15 augustus t/m februari
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>	Gehele jaar
Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>	Gehele jaar
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	Gehele jaar
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	Gehele jaar
Woelrat	<i>Arvicola amphibius</i>	Gehele jaar
<b>Amfibieën</b>		
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	Gehele jaar
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	Gehele jaar
Kleine watersalamander	<i>Lissotriton vulgaris</i>	Gehele jaar
Meerkikker	<i>Rana ridibunda</i>	Gehele jaar
Middelste groene kikker	<i>Rana esculenta</i>	Gehele jaar
<b>Reptielen</b>		
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>	Juli, augustus en september
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>	15 augustus t/m 15 oktober





## **Bijlage 4 Nader soortenonderzoek**



# SLEYDAL FASE 5 HEEL

NADER ONDERZOEK TAKKENESTEN, GROTE LEEUWENKLAUW EN DAS

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072  
Datum: 5 april 2024



# SLEYDAL FASE 5 HEEL

## NADER ONDERZOEK TAKKENNESTEN, GROTE LEEUWENKLAUW EN DAS

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072  
Rapportnr: 20240405-MAG072-RAP-AOFF-1.0  
Status: Definitief  
Datum: 5 april 2024

T 088 - 33 66 333  
F 088 - 33 66 099  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)



© 2024 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:  
IK

Verificatie:  
FF

Validatie:  
BZ





# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>6</b>
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Doelstelling.....	6
1.3	Leeswijzer.....	6
<b>2</b>	<b>PROJECTGEGEVENS .....</b>	<b>7</b>
2.1	Beschrijving onderzoeksgebied.....	7
2.2	Voorgenomen plan.....	8
<b>3</b>	<b>WERKWIJZE .....</b>	<b>10</b>
3.1	Takkennesten (boomvalk, torenvalk, havik).....	10
3.2	Grote leeuwenklauw.....	10
3.3	Das.....	10
<b>4</b>	<b>RESULTATEN.....</b>	<b>12</b>
4.1	Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik).....	12
4.2	Grote leeuwenklauw.....	12
4.3	Das.....	12
<b>5</b>	<b>EFFECTEN VOORGENOMEN INGEPEN .....</b>	<b>17</b>
5.1	Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik).....	17
5.2	Grote leeuwenklauw.....	17
5.3	Das.....	17
<b>6</b>	<b>TOETSING AAN DE WET NATUURBESCHERMING.....</b>	<b>18</b>
6.1	Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik).....	18
6.2	Grote leeuwenklauw.....	18
6.3	Das.....	18
6.4	Volledigheid inventarisatie .....	18
<b>7</b>	<b>CONCLUSIES.....</b>	<b>19</b>
7.1	Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklauw.....	19
7.2	Das.....	19
<b>8</b>	<b>BRONNEN .....</b>	<b>20</b>

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om in het gebied Sleydal, in het zuidoostelijke deel van Heel binnen de gemeente Maasgouw, grondgebonden woningen te realiseren.

Als onderdeel van de realisatie, om de effecten van de plannen op natuurwaarden te bepalen, is op 5 augustus 2022 een verkennend veldbezoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek bleek dat het onderzoeksgebied mogelijk geschikt is voor roofvogels met grote takkennesten, de grote leeuwenklauw en voor de das. Door het verdwijnen van dit onbebouwde, braakliggende gebied kunnen mogelijk verblijfplaatsen van roofvogels een standplaats van de grote leeuwenklauw en leefgebied van de das verdwijnen.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van het nader onderzoek is om inzichtelijk te krijgen welke functie het onderzoeksgebied heeft voor roofvogels, de grote leeuwenklauw en voor de das.

Het onderzoek zal antwoord geven op de volgende vragen:

- Welke functie heeft het onderzoeksgebied voor roofvogels met grote takkennesten?
- Welke functies heeft het onderzoeksgebied voor de grote leeuwenklauw?
- Welke functies heeft het onderzoeksgebied voor het leefgebied van de das?
- Leidt de ingreep tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming?

## 1.3 Leeswijzer

De rapportage van dit nader onderzoek is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de geografische ligging en het huidige gebruik van en de voorgenomen ingrepen binnen het onderzoeksgebied.
- In hoofdstuk 3 worden de methode van werken en de onderzoeksinspanning beschreven.
- In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het nader ecologisch gepresenteerd.
- In hoofdstuk 5 worden de mogelijke effecten van de ingreep gerelateerd aan de aanwezige soorten.
- In hoofdstuk 6 wordt de toetsing aan de Wet natuurbescherming beschreven.
- In hoofdstuk 7 worden de conclusies en enkele aanbevelingen weergegeven.
- Ten slotte zijn enkele bijlagen bijgevoegd, betreffende soortenbescherming en een korte toelichting op de voor dit project relevante natuurbescherming.

## 2 PROJECTGEGEVENS

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste gegevens ten aanzien van de voorgenomen ingrepen binnen het onderzoeksgebied weergegeven. Allereerst wordt ingegaan op de geografische ligging en het huidige gebruik van het onderzoeksgebied. Vervolgens worden de voorgenomen ingrepen en het toekomstig gebruik binnen het onderzoeksgebied kort beschreven.

### 2.1 Beschrijving onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van Heel, gemeente Maasgouw (provincie Limburg), ten noordoosten van de Broekbeemden. Het onderzoeksgebied bestaat uit een onbebouwd stuk grond met extensief beheerd grasland en kruiden, dat ten tijde van het veldbezoek over grote delen van het onderzoeksgebied gemiddeld ongeveer 80 cm hoog stond, met enkele open plekken en kuilen. Langs de noordelijke en noordoostelijke rand staan bosschages met diverse inheemse boomsoorten. In het westelijk deel zijn bosschages met o.a. brem en bramen aanwezig. Tussen de Broekbeemden en het onderzoeksgebied ligt een dijkje. Het onderzoeksgebied ligt ongeveer een meter lager dan de Broekbeemden. Er zijn enkele stukjes open zand tussen de grassen en kruiden in het onderzoeksgebied. De westkant van het gebied wordt onder andere door kinderen gebruikt als natuurspeelplaats, er is een hut gebouwd en er is een redelijk diepe kuil gegraven waar resten van speelgoed aanwezig waren. Ten noorden van het onderzoeksgebied ligt de Sleybeek.



Afbeelding 1. Ligging onderzoeksgebied, aangegeven met rode ster op een luchtfoto (bron: Google Maps).



Afbeelding 2. Ligging onderzoeksgebied, rood omlijnd op een luchtfoto (bron: Google Maps).

Binnen het onderzoeksgebied zijn de volgende biotopen aanwezig:

- Dijkje met gemaaid gras.
- Grassen en kruiden, extensief beheerd.
- Bomen, vooral inheemse soorten.
- Bosschages.
- Open zand.

## 2.2 Voorgenomen plan

Het voornemen bestaat om binnen het onderzoeksgebied vijftien grondgebonden woningen te realiseren. Afbeelding 8 geeft een impressie van de beoogde toekomstige situatie.



Afbeelding 3. Impressie van de beoogde toekomstige situatie.

## 3 WERKWIJZE

### 3.1 Takkennesten (boomvalk, torenvalk, havik)

Tijdens de flora en fauna quickscan, in augustus 2022 waren de bomen direct ten noordoosten van het onderzoeksgebied vol in het blad, vandaar dat jaarrond takkennesten van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals in de buurt aanwezige boomvalk, torenvalk, havik, rode wouw en roek niet uitgesloten konden worden. Om die reden is in het bladloze seizoen, op 16 maart 2023 een inventarisatie gedaan van takkennesten in deze bomen. Het bleek dat er twee takkennesten aanwezig zijn, die mogelijk bezet kunnen zijn door boomvalk, torenvalk, havik of rode wouw. Roeken broeden in kolonies, met doorgaans aanzienlijk meer dan twee nesten, om die reden is het niet erg waarschijnlijk dat het hier om roekennesten gaat.

Vervolgens is er een nader onderzoek uitgevoerd, om de functie van die twee nesten als mogelijke slaappleats en/of nestplaats van een eventueel jaarrond beschermde vogel te bepalen. Omdat er van de boomvalk, torenvalk en havik geen standaard onderzoeksprotocollen zijn, is gebruik gemaakt van de onderzoeksmethode die beschreven is in het BIJ12 kennisdocument Buizerd, omdat ook de buizerd gebruik maakt van hetzelfde type nesten als de boomvalk, torenvalk, rode wouw en havik.

Onderzoek naar buizerdnesten dient uitgevoerd te worden door een eenmalig oriënterend veldbezoek in de bladloze periode en, indien een takkennest aanwezig, daarnaast 4 veldbezoeken in de periode tussen 15 maart en 15 mei af te leggen, met tussenpozen van minimaal 10 dagen.

Op basis van het bovenstaande is de onderzoeksinspanning als volgt:

- 1x een ochtendbezoek in de bladloze periode (februari - begin maart) ter verkrijging van hoeveelheid aanwezige takkennesten in en om het onderzoeksgebied.
- 4x een ochtendbezoek in de periode (15 maart - mei) voor het onderzoek van de functie van de aanwezige takkennesten in en om het onderzoeksgebied.

Het onderzoeksgebied is lopend verkend. Om een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen, zijn behalve het onderzoeksgebied zelf, ook de randen van het onderzoeksgebied meegenomen. Deze inventarisaties zijn uitgevoerd op 28 maart, 18 april, 28 april en 11 mei 2023 door een ervaren ecoloog m.b.v. verrekijker en een fototoestel.

### 3.2 Grote leeuwenklauw

Grote leeuwenklauw groeit in bermen langs onverharde wegen (in de strook vlak langs de rijweg), op akkers (graanakkers), langs waterkanten (rivieroeverwallen en sloothellingen), op braakliggende grond, bij veevoerkuilen, op dijken, in tuinen en langs spoorwegen. Planten worden het best gedetermineerd in de bloeiperiode. De bloeitijd van de grote leeuwenklauw is van mei tot augustus.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen "inventarisatiehandleiding Floron 2014".

Op basis van het bovenstaande was de onderzoeksinspanning als volgt:

- 1x een ochtendbezoek in de periode medio mei-augustus ter verkrijging van een beeld van de verspreiding van de grote leeuwenklauw in het onderzoeksgebied.

Het onderzoeksgebied is uitgevoerd op 18 juli 2023. Het onderzoeksgebied is lopend verkend, en vervolgens systematisch afgezocht naar grote leeuwenklauw. Om een zo compleet mogelijk beeld te verkrijgen, zijn behalve het onderzoeksgebied zelf, ook de randen van het onderzoeksgebied meegenomen. De inventarisatie is uitgevoerd door een ervaren florist die als botanisch ecoloog is afgestudeerd.

### 3.3 Das

Voor het nader onderzoek naar dassen wordt uitgegaan van het BIJ12 kennisdocument Das. Voor de das is in de bladloze periode, op 16 maart 2023, het gebied geïnspecteerd op dassensporen, waarbij zowel het

onderzoeksgebied als het naastliggende populierenbosje is meegenomen. Dit is in de winter eenvoudiger dan in de overige seizoenen.

Verder is in het onderzoeksgebied, het achterliggende gebied, het gebied tussen het onderzoeksgebied en de Sleybeek en in het om het populierenbosje op 18 april en 28 juli 2023, eveneens gericht gezocht naar dassensporen, wissels, mestputjes, haren en andere sporen.

Ook is in de periode van 18 april – 19 augustus 2023 met behulp van twee cameravallen (Browning BTC-6HD en Bushnell Trophy Cam) het gebruik van de hollen en wissels, met name richting het onderzoeksgebied zo concreet mogelijk vastgesteld. De cameravallen zijn strategisch geplaatst, naar aanleiding van de resultaten van de winterinspectie op 16 maart. De cameravallen zijn zodanig geplaatst dat in beeld kon worden gebracht in hoeverre de das gebruik maakt van het onderzoeksgebied. Er zijn over een periode van vier maanden opnamen gemaakt. Het onderzoek is uitgevoerd door een ecoloog met ervaring in zoogdieronderzoek.

Alle reeds uitgevoerde inventarisaties vonden plaats onder gunstige weersomstandigheden (zie tabel 1).

Tabel 1. Gegevens weersomstandigheden per onderzoekronde.

Datum	Type onderzoek	Tijdsduur Onderzoek	Zon op/ onder	Weer	Temp.
16-03-2023	<u>Boomvalk, torenvalk, rode wouw, havik, roek</u> Oriënterende check op takkennesten in bomen <u>Das</u> Check op dassensporen	08.00-14.00	6.53/ 18.46	Wind gemiddeld 3 Bft Half bewolkt Geen neerslag	9,2°C
28-03-2023	<u>Boomvalk, torenvalk, rode wouw, havik</u> Onderzoek takkennesten	08.00-11.00	7.30/ 20.03	Wind gemiddeld 3 Bft Half bewolkt Geen neerslag	10,3°C
18-04-2023	<u>Boomvalk, torenvalk, rode wouw, havik</u> Onderzoek takkennesten <u>Das</u> Plaatsen cameravallen Check op dassensporen	08.00-14.00	6.38/ 20.42	Wind gemiddeld 4 Bft Half bewolkt Geen neerslag	9,8°C
28-04-2023	<u>Boomvalk, torenvalk, rode wouw, havik</u> Onderzoek takkennesten	08.00-09.00	06.17/ 20.59	Wind gemiddeld 3 Bft Zwaarbewolkt Geen neerslag	11,6°C
11-05-2023	<u>Boomvalk, torenvalk, rode wouw, havik</u> Onderzoek takkennesten	08.00-09.00	5.53/ 21.21	Wind gemiddeld 2 Bft Licht bewolkt Geen neerslag	13,5°C
18-07-2023	<u>Grote leeuwenklauw</u> Onderzoek standplaats <u>Das</u> Check op dassensporen	09.00-17.00	05.41/ 21.50	Wind gemiddeld 2 Bft Geheel onbewolkt Geen neerslag	18,4°C
19-08-2023	<u>Das</u> <u>Verwijderen cameravallen</u>	08.30-09.30	06.30/ 20.56	Wind gemiddeld 2 Bft Geheel bewolkt Geen neerslag	22,6°C

## 4 RESULTATEN

### 4.1 Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik)

Tijdens het eerste onderzoek naar takkennesten, tijdens het bladloze seizoen, op 16 maart 2023, bleek dat er in het populierenbosje ten noordoosten van het onderzoeksgebied twee takkennesten aanwezig zijn die mogelijk in gebruik kunnen zijn van vogels met jaarrond beschermde nesten. Op basis van deze waarneming zijn 4 onderzoeken uitgevoerd naar de aard van deze nesten. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd op 28 maart, 18 april, 28 april en 11 mei 2023. Tijdens de eerste inventarisatie leek het er op dat een van die nesten in gebruik is van een ekster. Er vlogen steeds twee eksters in de directe omgeving van het nest. Tijdens het tweede bezoek op 29 april werd in een van de twee nesten een broedende ekster waargenomen. Er zat duidelijk een ekster op dat nest, de staart die uit het nest stak was onmiskenbaar van een ekster. Dit nest is met zekerheid in gebruik door een ekster en dus niet door roofvogels.

Op 28 april was het ene nest nog steeds bezet door het eksterpaar, het tweede nest was inmiddels in gebruik door een houtduif. Ook tijdens de laatste inventarisatieronde waren de nesten in gebruik door een ekster en een houtduif. Er zijn in het populierenbosje geen jaarrond beschermde nesten aanwezig.

Wel is waargenomen dat er een paar keer een torenvalk hoog boven het onderzoeksgebied vloog, maar deze torenvalk had geen enkele binding met één van de nesten of met het populierenbosje.

### 4.2 Grote leeuwenklauw

De grote leeuwenklauw is op zich tamelijk onopvallend, en wordt tot ongeveer 20 cm hoog. Op 18 juli is uitgebreid gezocht naar de grote leeuwenklauw. Het was mooi zonnig weer, en in die zin zeer geschikt voor floristisch onderzoek. Tijdens het onderzoek is het open veld systematisch afgezocht naar de grote leeuwenklauw. De grote leeuwenklauw is echter op geen enkel deel van het onderzoeksgebied aangetroffen.

### 4.3 Das

Gezien het feit dat er tijdens de quickscan sporen gevonden waren, waaronder mogelijke wissels en holen die wezen op de mogelijke aanwezigheid van de das, is een nader sporenonderzoek uitgevoerd door middel van het meermaals zoeken van sporen in het terrein en omgeving en door middel van een onderzoek met behulp van twee cameravallen.

Op 16 maart, 28 maart en 18 juli is uitgebreid gezocht naar sporen van de das. Op 18 april zijn vlak bij de holen, met zicht op de meest kansrijke openingen aan de rand van het onderzoeksgebied twee cameravallen geplaatst, deze zijn weer weggehaald op 19 augustus. Op alle drie dagen dat er gezocht is naar sporen, zijn in het populierenbosje, langs de Sleybeek en over de dijk, verse dassensporen gevonden. Er zijn echter in het grasland binnen het onderzoeksgebied geen dassensporen gevonden. Dit duidt er op dat de das zijn looproutes door het populierenbosje en langs de Sleybeek heeft en een verbinding heeft met dassenburchten in de buurt via deze route. Dit duidt er tevens op dat de holen hooguit gebruikt worden als bijburcht, maar niet als hoofdburcht.

Er zijn op de twee camera's, die gericht waren op het onderzoeksgebied, geen foto's van dassen aangetroffen, ofwel, de das loopt niet richting het onderzoeksgebied.

Ook de verse graafsporen bij de holen waren allen uitsluitend aan de kant van de Sleybeek en niet aan de kant van het onderzoeksgebied.



Afbeelding 4. Populierenbosje met twee takkennesten (zie pijlen). Foto genomen d.d.28 maart 2023.



Afbeelding 5. Takkennest (nest 2) in het populierenbosje. Dit bleek een eksternest. Foto genomen d.d.28 maart 2023.



Afbeelding 6. Hol, aangetroffen aan de rand van het onderzoeksgebied op 28 maart 2023.



Afbeelding 7. Vermoedelijke dassenwissel langs het populierenbosje, aangetroffen aan de rand van het onderzoeksgebied op 28 maart 2023.



Afbeelding 8. Vermoedelijk mestputje aan de rand van het onderzoeksgebied. Foto genomen op 28 maart 2023.



Afbeelding 9. Verse graafsporen aan de rand van het populierenbosje, aan de kant van de Sleybeek. Foto genomen op 18 april 2023.



Afbeelding 10. Verse graafsporen aan de rand van het populierenbosje, aan de kant van de Sleybeek. Foto genomen op 18 april 2023.



Afbeelding 11. Verse graafsporen in het populierenbosje, aan de kant van de Sleybeek. Foto genomen op 18 april 2023.



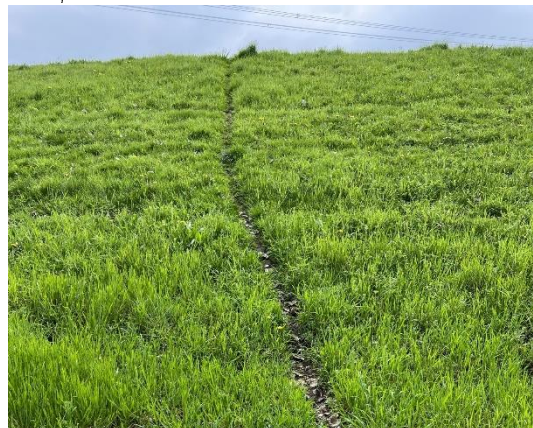
Afbeelding 12. Verse wissel door het populierenbosje. Foto genomen op 18 april 2023.



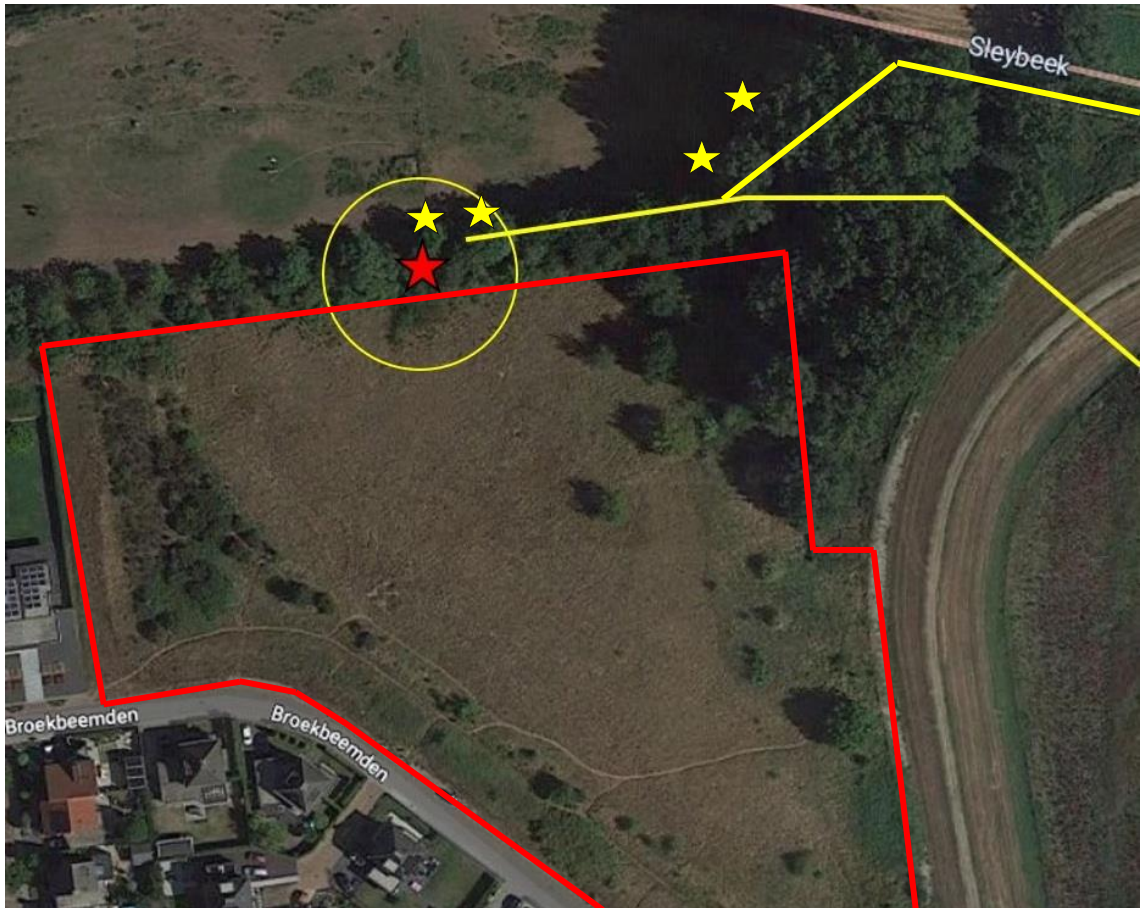
Afbeelding 13. Verse wissel tussen het populierenbosje en de Sleybeek. Foto genomen op 18 april 2023.



Afbeelding 14. Verse wissel onderdoorgang onder de afrastering door vanaf het populierenbosje naar de dijk. Foto genomen op 18 april 2023.



Afbeelding 15. Verse wissel vanaf het populierenbosje over de dijk richting het zuidoosten. Foto genomen op 18 april 2023.



Afbeelding 16. Ligging van het onderzoeksgebied (rood omlijnd). De rode ster geeft de locatie van de (mogelijke) bijburcht aan. De gele lijnen geven de looprotes van de das weer. De gele cirkel geeft de 20-meter grens weer vanaf de bijburcht. De gele sterren geven globaal aan waar verse pijpen en graafsporen zijn aangetroffen.



## 5 EFFECTEN VOORGENOMEN INGREPEN

### 5.1 Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik)

In het onderzoeksgebied zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig. De twee takkennesten die in het vroege voorjaar gevonden waren, zijn van een ekster en een houtduif. Deze nesten blijven intact. Omdat het gaat om tijdelijk bewoonde nesten, is er geen beschermingszone nodig rondom de nesten. Omdat de nesten hoog zitten en op minimaal 30 meter van de toekomstige ingreep, is van verstoring geen sprake. De ingreep heeft geen invloed op de lokale staat van instandhouding van vogelsoorten met jaarrond beschermde takkennesten.

### 5.2 Grote leeuwenklauw

In het onderzoeksgebied is geen grote leeuwenklauw aangetroffen. De ingreep heeft geen invloed op de lokale staat van instandhouding van de grote leeuwenklauw.

### 5.3 Das

In het bosje aan de rand van het onderzoeksgebied is ter hoogte van de aangetroffen hollen, een dassen bijburcht aanwezig, die niet functioneert als kraamburcht maar wel regelmatig bezocht wordt. De wissels van de das liggen buiten het onderzoeksgebied, tussen de burcht en de Sleijbeek, en door het populierenbosje. Er verdwijnen geen wissels en de bijburcht kan in principe eveneens intact blijven. Door de ingreep kan deze bijburcht echter wel verstoord worden.

Indien het populierenbosje behouden blijft en de strook grond tussen het onderzoeksgebied en de Sleijbeek behouden blijft en ingericht blijft in de huidige staat, zal de das geen hinder ondervinden in het bereiken van foerageergebieden of de bijburcht. De das foerageert niet binnen het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied zelf zijn geen wissels aangetroffen.

Wel dient verstoring van de das voorkomen te worden. Op vrijdag 29 maart is daartoe een aanvullend locatiebezoek uitgevoerd door gemeente Maasgouw, de dassenwerkgroep Maasgouw en Kragten. Tijdens dit locatiebezoek is de situatie ter plekke zorgvuldig bekeken en geanalyseerd. Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied wordt niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming 'Natuur'. Deze gronden worden overgedragen aan de gemeente Maasgouw.
- Aan de noordzijde van de woonpercelen, langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
- Het restant van het perceel dat de bestemming 'Natuur' behoudt, blijft in de huidige vorm behouden (ruw gras met struweel). Hier wordt extensief maaibeheer toegepast.
- De gemeente Maasgouw gaat het perceel integraal met de overige groenvoorzieningen ecologisch beheren.

## 6 TOETSING AAN DE WET NATUURBESCHERMING

### 6.1 Takkenesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik)

Gezien het feit dat de boomvalk, torenvalk, havik en overige vogels met jaarrond beschermde nesten geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt door de ingreep de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft boomvalk, torenvalk, havik en overige vogels met jaarrond beschermde nesten.

### 6.2 Grote leeuwenklauw

De grote leeuwenklauw is niet aangetroffen. Door de ingreep wordt de wet niet overtreden, voor wat betreft de grote leeuwenklauw.

### 6.3 Das

De bijburcht kan met de ingreep intact blijven, de wissels kunnen intact blijven en de foerageergebieden blijven op dezelfde manier bereikbaar als in de huidige situatie. Door de ingreep kan de bijburcht aan de rand van het onderzoeksgebied echter wel verstoord worden. In afstemming met gemeente Maasgouw en de dassenwerkgroep Maasgouw zijn daarom de volgende afspraken gemaakt:

- De meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied wordt niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming 'Natuur'. Deze gronden worden overgedragen aan de gemeente Maasgouw.
- Aan de noordzijde van de woonpercelen, langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
- Het restant van het perceel dat de bestemming 'Natuur' behoudt, blijft in de huidige vorm behouden (ruw gras met struweel). Hier wordt extensief maai-beheer toegepast.
- De gemeente Maasgouw gaat het perceel integraal met de overige groenvoorzieningen ecologisch beheren.

Met inachtneming van bovengenoemde afspraken, wordt ervoor gezorgd dat de das niet onevenredig verstoord wordt en wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

### 6.4 Volledigheid inventarisatie

Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de aanwijzingen van de methode Broedvogel Monitoringsproject (Sovon, 2011) voor vogels met grote takkenesten, de richtlijnen "inventarisatiehandleiding Floron 2014" voor het inventariseren van de grote leeuwenklauw, en het BJI 2 Kennisdocument Das 2017, 1.0, kan worden gesteld dat het onderzoeksgebied afdoende is geïnventariseerd voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten, de grote leeuwenklauw en de das.

De inventarisatie is een steekproef. Het is dan ook mogelijk dat soorten en functies niet waargenomen zijn, terwijl ze op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is echter acceptabel, de Wet natuurbescherming vraagt een initiatiefnemer om alles te doen wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden. Met de gekozen methodes en inspanningen is dan ook voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (Zorgplicht) van de Wet natuurbescherming voor wat roofvogels met jaarrond beschermde nesten, de grote leeuwenklauw en de das. Wat betreft dit onderzoek heeft de initiatiefnemer dan ook gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht kan worden voor het vaststellen van vaste rust en verblijfplaatsen, zomer-, kraam-, paar- en winterverblijfplaatsen, foerageergebieden, wissels en vliegroute(s).

## **7 CONCLUSIES**

### **7.1 Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklauw**

Gezien het feit dat voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en de grote leeuwenklauw geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en voor de grote leeuwenklauw.

### **7.2 Das**

Mogelijk wordt door de ingreep een bijburcht van de das verstoord. In afstemming met gemeente Maasgouw en de dassenwerkgroep zijn maatregelen uitgewerkt waarmee onevenredige verstoring van de das kan worden voorkomen. Op basis hiervan is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

## 8 BRONNEN

- BJJ12, 2017 Kennisdocument Das, (*Meles meles*) Versie 1.0, juli 2017
- Ministerie van Economische Zaken 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3, december 2016. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.

### *Algemene websites*

- [www.mijn.rvo.nl](http://www.mijn.rvo.nl) (natuurwetgeving en soortenstandaarden)
- [www.floron.nl](http://www.floron.nl)
- [www.sovon.nl](http://www.sovon.nl)

## **Bijlage 5 Stikstofdepositieonderzoek**



# STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK

SLEYDAL FASE 5, HEEL

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072  
Datum: 2 maart 2026

# STIKSTOFDEPOSITIE ONDERZOEK

## SLEYDAL FASE 5, HEEL

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072  
Rapportnr: 20260302-MAG072-RAP-STD-2.0  
Status: Definitief  
Datum: 2 maart 2026

Opsteller:  
RSC

Verificatie:  
CBR

Validatie:  
BZ

T 088 - 33 66 333  
F 088 - 33 66 099  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)

© 2026 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veeleevuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



# INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	UITGANGSPUNTEN .....	5
2.1	Algemeen .....	5
2.2	Situering Natura 2000-gebieden.....	6
3	WETTELIJK KADER.....	8
3.1	Algemeen .....	8
3.2	Wet- en regelgeving .....	8
3.3	Voortoets.....	9
3.4	Toetsingskader buurlanden.....	10
4	BEREKENINGSSYSTEMATIEK .....	11
4.1	Algemeen .....	11
4.2	Gebruiksfase .....	11
4.2.1	Stookinstallaties .....	11
4.2.2	Verkeer .....	11
4.3	Aanlegfase.....	12
4.3.1	Mobiele werktuigen .....	12
4.3.2	Bouwverkeer.....	13
5	REKENRESULTATEN EN BEOORDELING .....	15
6	CONCLUSIE.....	16

## BIJLAGEN

B1	AERIUS
B1.1	Gebruiksfase
B1.2	Aanlegfase
B2	EMISSIEBEPALING

# 1 INLEIDING

Door Kragten is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd in verband met de beoogde ontwikkeling van 15 woningen ter hoogte van Sleydal fase 5 in Heel, gemeente Maasgouw.

Ten behoeve van de juridisch-planologische verankering van het initiatief dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Als onderdeel hiervan dient te worden bepaald of als gevolg van dit initiatief significant negatieve gevolgen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een van deze mogelijke beïnvloedingsfactoren is stikstofdepositie, waarvoor voorliggend onderzoek is uitgevoerd.

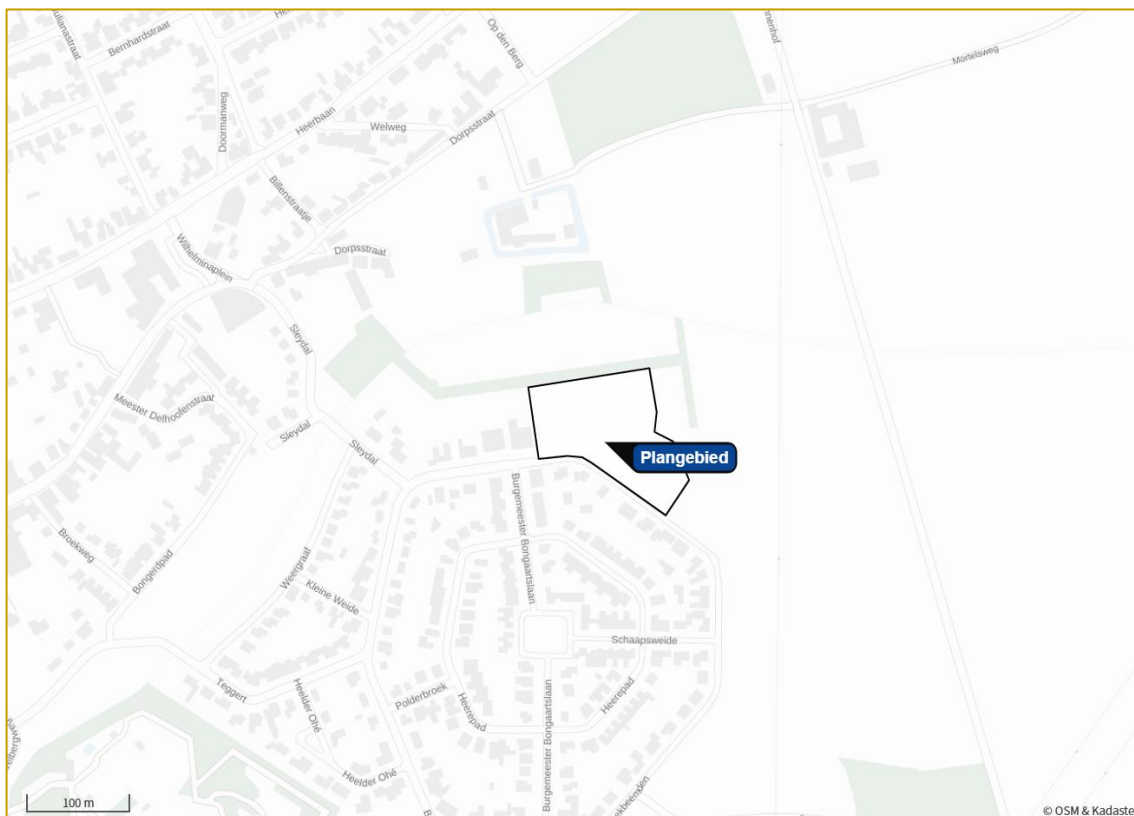
Ten behoeve van een voortoets in het kader van de Omgevingswet is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De stikstofdepositie is op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve gevolgen veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Voorliggende rapportage geeft een overzicht van de gehanteerde uitgangspunten en rekenmethodiek, de rekenresultaten en de bevindingen.

## 2 UITGANGSPUNTEN

### 2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan Sleydal in Heel. Navolgende verbeelding geeft een geografisch overzicht van de ligging van het plan en de omgeving.



Afbeelding 1 Ligging plangebied (bron: Aerials Calculator)

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 15 woningen binnen het woongebied Sleydal fase 5. De navolgende situatietekening geeft een impressie van de toekomstige inrichting van het terrein.



Afbeelding 2 Weergave toekomstige inrichting locatie Sleydal fase 5

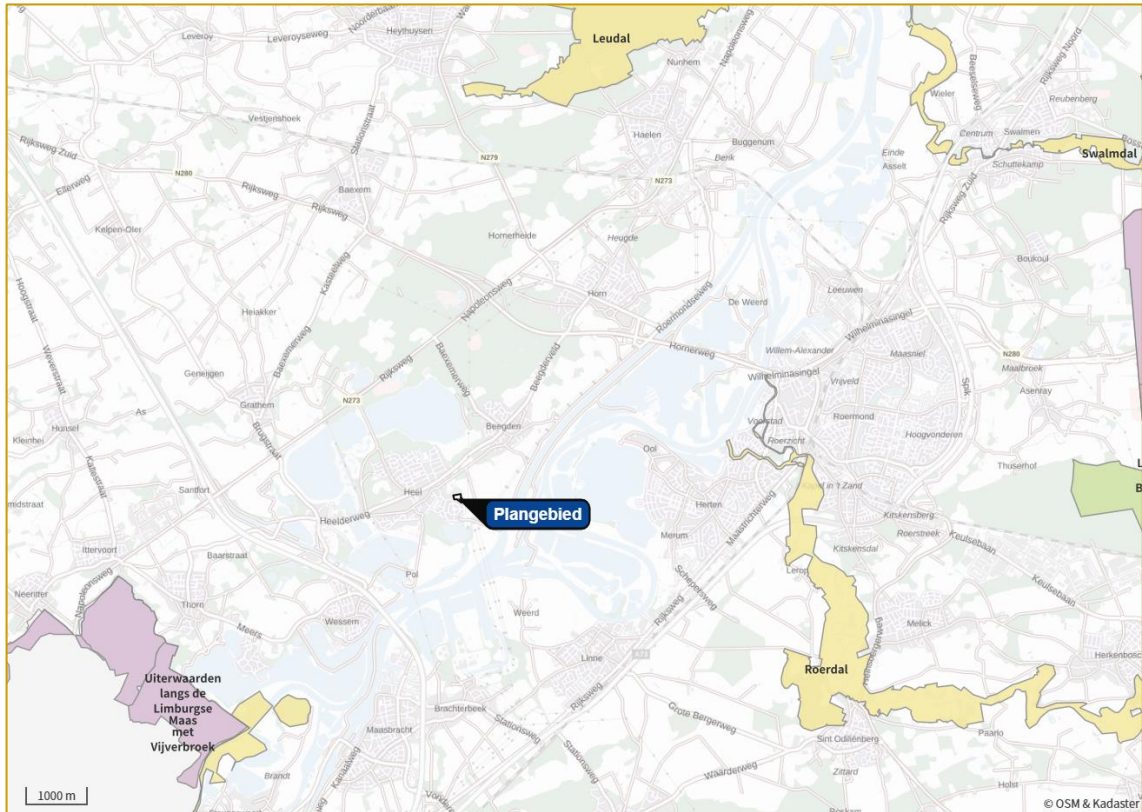
Binnen het gebied is de ontwikkeling van 15 woningen voorzien. De hoofdontsluiting van Sleydal fase 5 geschiedt via de Broekbeemden. Voor wat betreft het type woningen geldt dat deels sprake zal zijn van halfvrijstaande en deels van vrijstaande woningen. In deze rapportage wordt worstcase uitgegaan van vrijstaande woningen.

## 2.2 Situering Natura 2000-gebieden

Ten behoeve van de stikstofdepositieberekeningen dient rekening gehouden te worden met de Natura 2000-gebieden binnen 25 kilometer van het plangebied waar een relevante bijdrage vanwege het plan verwacht kan worden. Navolgend zijn de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden opgesomd en weergegeven in de navolgende verbeelding. Aeries Calculator bepaalt automatisch de van toepassing zijnde Natura 2000-gebieden met een relevant effect.

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| - Grensmaas   | circa 4,2 km van plangebied  |
| - Roerdal   | circa 4,5 km van plangebied  |
| - Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek              | circa 5,3 m van plangebied   |
| - Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof | circa 5,4 m van plangebied   |
| - Leudal  | circa 6,8 km van plangebied  |
| - Swalmdal  | circa 9,8 km van plangebied  |
| - Meinweg   | circa 10,2 km van plangebied |

Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand gelegen. De locatie van het plangebied is in de navolgende afbeelding weergegeven. De opgesomde en grafisch weergegeven Natura 2000-gebieden zijn niet gelijk aan de Natura 2000-gebieden met een relevante bijdrage, maar geven slechts een overzicht van de ligging van het plan ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 3 Situering Natura 2000-gebieden (bron: Aeries calculator)

# 3 WETTELIJK KADER

## 3.1 Algemeen

Stikstof is een scheikundig element met het symbool N. De voornaamste vorm stikstof is stikstofgas (N<sub>2</sub>), de lucht bestaat voor ongeveer 78% uit stikstofgas. Bij de stikstofproblematiek gaat het niet om dit gas als zodanig, maar gaat het voornamelijk om twee reactieve verbindingen waarin het element stikstof voorkomt.

- Stikstofdioxiden (NO<sub>x</sub>) komen vooral in de lucht terecht door de uitlaatgassen van het verkeer en door de uitstoot van industrie.
- Ammoniak (NH<sub>3</sub>) komt met name van dieren in de veeteelt. Een klein deel van de ammoniakuitstoot komt uit andere bronnen zoals industrie, de bouw en het verkeer.

Bij emissie van stikstof gaat het om de uitstoot van stoffen, waardoor deze in de lucht terecht komen. Bij depositie gaat het om de neerslag van stoffen vanuit de lucht, waardoor deze stoffen op of in de grond terecht komen. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen natte depositie en droge depositie. Bij natte depositie komen de stoffen door neerslag op de bodem terecht. Bij droge depositie worden de stoffen vanuit de lucht door planten of door de bodem opgenomen.

De stikstofproblematiek gaat over het overschot aan stikstof in beschermde natuurgebieden waar stikstofgevoelige natuurwaarden<sup>1</sup> aanwezig zijn, wat volgens onderzoeken een oorzaak is van de verslechtering van de natuur. Conform wetgeving is het derhalve niet toegestaan om stikstofdepositie te veroorzaken op specifieke beschermde natuurgebieden die mogelijk significante gevolgen op de habitattypen in deze gebieden. Hier meer over in navolgende paragraaf.

## 3.2 Wet- en regelgeving

### Europese wetgeving

De Vogelrichtlijn (hierna Vrl) en de Habitatrichtlijn (Hrl) zijn door de Europese Unie opgesteld om de biologische biodiversiteit in Europa in stand te houden. Speciale beschermingszones worden in de Vrl<sup>2</sup> en Hrl<sup>3</sup> aangewezen, genaamd 'Natura 2000-gebieden'. In deze Natura 2000-gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Onderstaand een uitsnede van artikel 6, derde lid van de Hrl :

*Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.*

Er is geen exacte definitie van 'significante gevolgen'. Verschillende factoren bepalen samen of sprake is van significante gevolgen of niet. Factoren zijn bijvoorbeeld:

- Afname van de oppervlakte van een habitat in relatie tot de zeldzaamheid van die habitat
- Afname van een populatie in relatie tot de zeldzaamheid van planten- of diersoorten in die populatie
- Algemene condities van het gebied voor behoud en herstel van de habitat of soorten

<sup>1</sup> Stikstofgevoelige natuurwaarden zijn habitattypen en habitats van soorten in Natura 2000-gebieden die aangetast kunnen worden door een overmaat aan depositie van stikstof. Door de aantasting kunnen deze habitattypen of habitats van soorten uiteindelijk verdwijnen. In 129 Nederlandse Natura 2000-gebieden komen stikstofgevoelige natuurwaarden voor.

<sup>2</sup> artikel 4, eerste en tweede lid, van de Vogelrichtlijn

<sup>3</sup> artikel 1, onder I, van de Habitatrichtlijn

### Nederlandse wetgeving

In Nederland is deze Europese wetgeving opgenomen in de Omgevingswet (hierna Ow). In artikel 16.53c, eerste lid van de Ow staat:

*Een plan of een project als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de Hrl maakt het bestuursorgaan dat het plan vaststelt, de aanvrager van de betrokken omgevingsvergunning, of het bevoegd gezag voor het projectbesluit een passende beoordeling als bedoeld in artikel 6, derde lid, van die richtlijn, van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied.*

In artikel 16.53c, tweede lid van de Ow zijn echter de volgende uitzonderingen opgenomen:

*In afwijking van het eerste lid hoeft geen passende beoordeling te worden gemaakt, als:*

*a. het plan of het project een herhaling of voortzetting is van een ander plan of project, of*

*b. het plan deel uitmaakt van een ander plan,*

*mits voor dat andere plan of project een passende beoordeling is gemaakt en een nieuwe passende beoordeling redelijkerwijs geen nieuwe gegevens en inzichten kan opleveren over de significante gevolgen van dat plan of project.*

Indien sprake is van een activiteit (project) conform artikel 16.53c, eerste lid van de Ow wordt dit een 'Natura 2000-activiteit' genoemd. Op basis van artikel 5.1, eerste lid onder e van de Ow, is het verboden om een Natura 2000-activiteit uit te voeren zonder een omgevingsvergunning. En conform artikelen 4.15 lid 2 en 6.15 van de Omgevingsregeling (hierna Or) verstrekt de aanvrager van een omgevingsvergunning een berekening van de stikstofdepositie die het project of de handeling op een Natura 2000-gebied veroorzaakt. Voor het berekenen van de stikstofdepositie moet conform artikel 4.15 lid 2 de meest recente versie AERIUS Calculator worden toegepast.

## 3.3 Voortoets

Zoals in voorgaande paragraaf aangegeven is het noodzakelijk om een passende beoordeling uit te voeren indien een plan of project significante gevolgen kán hebben. Om te beoordelen of het project significante kan hebben wordt in eerste instantie een voortoets uitgevoerd.

In een voortoets wordt op grond van objectieve gegevens nagegaan of op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen en projecten negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen<sup>4</sup> van Natura 2000-gebieden, of significant versturende effecten kan hebben op de habitattypen en soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Een voortoets beoordeeld naast stikstofdepositie tevens andere verstoringfactoren, deze andere storingsfactoren zijn echter geen onderdeel van dit onderzoek.

De resultaten van een berekening via de AERIUS Calculator zijn een objectieve manier om de negatieve gevolgen inzichtelijk te maken. Indien er uit de berekening in de AERIUS Calculator volgt dat zowel ten gevolge van de gebruiksfase als de aanlegfase geen resultaten worden berekend, kan op basis van deze objectieve gegevens worden beoordeeld dat er geen sprake is van significante gevolgen.

Er zijn activiteiten met nadelige gevolgen op Natura 2000-gebieden, echter deze gevolgen hoeven niet significant te zijn. In dat geval is conform de Omgevingswet sprake van "Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied". Voor een dergelijke activiteit geldt geen vergunningplicht. Volgens de "Porthos einduitspraak"<sup>5</sup> zal bij elk nieuw plan of project dat leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden een voortoets gemaakt kunnen worden waarbij een ecologische analyse moet worden gegeven van de gevolgen in het licht van de specifieke milieukenmerken en omstandigheden van het betreffende Natura 2000-gebied, ook als het gaat om een tijdelijke en beperkte toename. Daarbij zal voor de relevante Natura 2000-gebieden moeten worden onderzocht hoe de staat van de instandhouding op dat moment is.

<sup>4</sup> Instandhoudingsdoelstellingen zijn doelstellingen die zijn geformuleerd voor de habitattypen, habitatoorten en vogelsoorten waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen.

<sup>5</sup> ABRvS 16 augustus 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3129

Wanneer uit de voortoets blijkt dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en/of aantasting van de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten, is een passende beoordeling noodzakelijk.

## 3.4 Toetsingskader buurlanden

Nederland heeft met Duitsland en met België overlegd over de wijze waarop de bevoegde gezagen bij de beoordeling van aanvragen van toestemmingsbesluiten de gevolgen toetsen van activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken op buitenlandse Natura 2000-gebieden.

De Vlaamse en Nederlandse regeringen en alle grensprovincies hebben op 11 juni 2025 een afsprakenkader vastgesteld voor stikstofvergunningverlening. Het afsprakenkader komt erop neer dat vergunningen altijd getoetst worden aan de wet- en regelgeving van de regio waar de economische ontwikkeling plaatsvindt, ook als er stikstofeffecten over de grens verwacht worden.

Voor de toetsing op Duitse Natura 2000-gebieden geldt het volgende toetsingskader:

1. Wanneer een project of een handeling op Nederlands grondgebied op geen enkel Natura 2000-gebied in Duitsland een toename van stikstofdepositie van meer dan 300 gram N per hectare per jaar (21,42 mol per hectare per jaar) veroorzaakt, is er geen bezwaar tegen het verlenen van toestemming voor deze activiteit. Dit stikstofaspect staat een vergunningverlening door het Nederlandse bevoegde gezag dan niet in de weg.
2. Wanneer een project of een handeling op Nederlands grondgebied op een Duits Natura 2000-gebied meer dan 21,42 mol per hectare per jaar aan stikstofdepositie veroorzaakt, maar minder dan 3% van de kritische depositiewaarde van een voor stikstof gevoelig habitatype of leefgebied waar de totale deposities hoger zijn dan de kritische depositiewaarde, verzoekt het Nederlandse bevoegd gezag aan het desbetreffende Duitse bevoegd gezag om vast te stellen of in cumulatie sprake kan zijn van significante gevolgen. Als het Duitse bevoegd gezag vaststelt dat daarvan geen sprake is, staat dit stikstofaspect vergunningverlening door het Nederlandse bevoegd gezag niet in de weg.
3. Wanneer een project of handeling op Nederlands grondgebied op een Duits Natura 2000-gebied aan stikstofdepositie meer veroorzaakt dan 3% van de kritische depositiewaarde van een voor stikstof gevoelig habitatype of leefgebied waarvan de totale deposities hoger zijn dan de kritische depositie waarde, heeft het desbetreffende Nederlandse bevoegd gezag overleg met het desbetreffende Duitse bevoegd gezag. Zij zullen gezamenlijk bezien of en zo ja onder welke voorwaarden toestemming mag worden verleend. Ingeval het gaat om een project met mogelijk significante gevolgen als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de Habitatrichtlijn, stelt degene die voornemens is het project te realiseren, daartoe een passende beoordeling op.

## 4 BEREKENINGSSYSTEMATIEK

### 4.1 Algemeen

Ten behoeve van de berekening van de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden is een rekenmodel opgesteld met behulp van AERIUS Calculator, versie 2025.2<sup>6</sup>. Daarbij is gebruik gemaakt van het 'Handboek Werken met AERIUS Calculator' (hierna Handboek AERIUS) en de 'Instructie Gegevensinvoer AERIUS Calculator' (hierna Instructie Gegevensinvoer) corresponderend met de versie van de AERIUS calculator.

De AERIUS Calculator rekent op basis van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) van het RIVM en de Standaardrekenmethode 2 (SRM-2) uit artikel 8.10 van de Omgevingsregeling.

### 4.2 Gebruiksfase

De voor stikstofdepositie relevante bronnen betreffen de verkeersbewegingen ten gevolge van het plan en de stikstofemissies ten gevolge van stookinstallaties van de te realiseren woonfuncties.

Voor de berekening is uitgegaan van het rekenjaar 2027. De uitgangspunten zijn in navolgende paragrafen beschreven. Bijlage B1.1 geeft een weergave van de invoergegevens.

#### 4.2.1 Stookinstallaties

Conform artikel 3.40, derde lid onderdeel a van de Energiewet is de aanleg van een kleine aansluiting voor het onttrekken van gas voor nieuwbouw vergund na 18 juli 2018 niet toegestaan, tenzij een college van burgemeester en wethouders het gebied waarin dit bouwwerk wordt of is gebouwd heeft aangewezen als gebied waar aansluiting op het distributiesysteem voor gas strikt noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang. In het onderhavige geval is hier geen sprake van en dus is geen sprake van stikstofemissie ten gevolge van stookinstallaties.

#### 4.2.2 Verkeer

Ten gevolge van het woningbouwplan vindt een verkeersaantrekkende werking plaats. In de bepaling van de stikstofdepositie is rekening gehouden met het arriverend en vertrekkend verkeer binnen het plan.

De verkeersgeneratie is bepaald met behulp van de publicatie 744 "Kencijfers parkeren" van het CROW. Ten aanzien van het onderzoeksgebied en de stedelijkheidsgraad<sup>7</sup> is uitgegaan van "Rest bebouwde kom/Niet stedelijk". Hieruit volgt dat er minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal zijn. Gemiddeld betekent dit 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor 15 woningen komt dit neer op gemiddeld 123 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Tabel 1 Verkeersgeneratie

Type	Aantal	Kental verkeersgeneratie [bewegingen]	Verkeersgeneratie [bewegingen/etmaal]
Koop, huis, vrijstaand	15	8,2 per woning	123

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de Broekbeemden. Verder wordt binnen het gebied Sleydal fase 5 een erftoegangsweg aangelegd met inbegrip van openbare parkeerplaatsen.

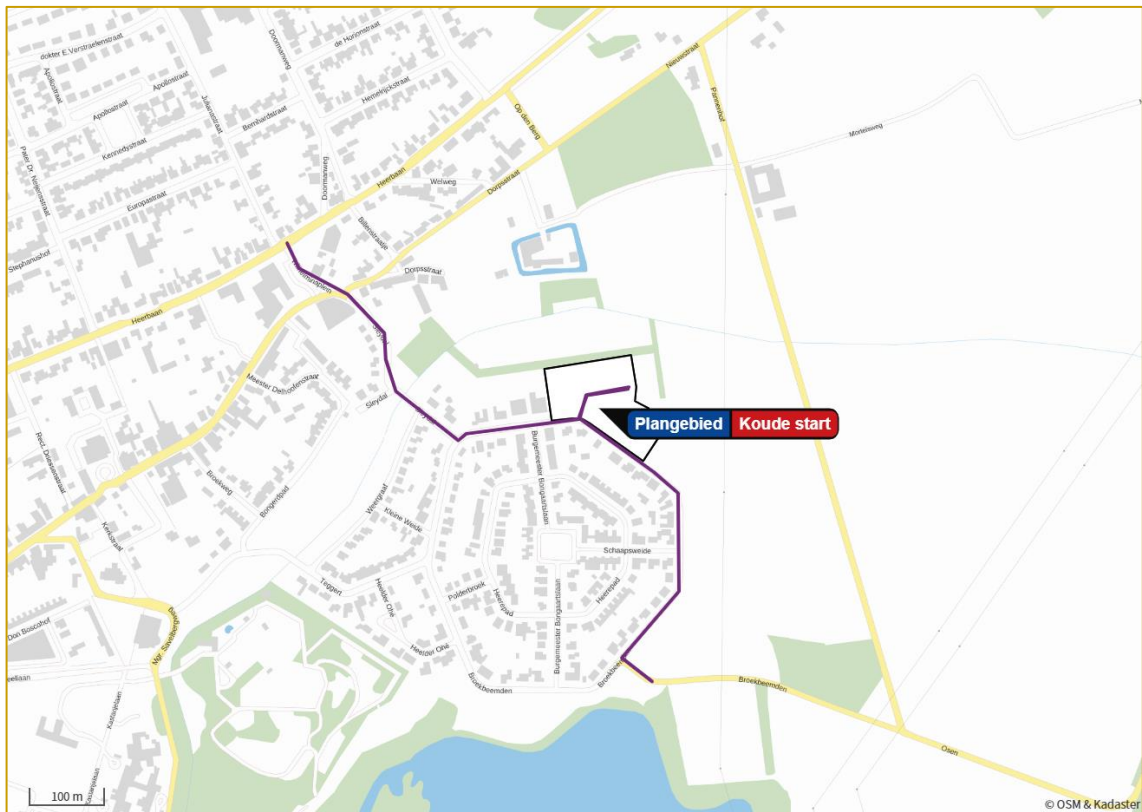
<sup>6</sup> <https://calculator.aerius.nl/calculator/>

<sup>7</sup> Conform CBS-statline, <https://opendata.cbs.nl/>

Het verkeer is gemodelleerd binnen het plangebied en meegenomen tot aan de Broekbeemden en Heerbaan. Hierna is het verkeer ruimschoots opgenomen in het heersend verkeersbeeld. De verkeersgeneratie is gelijkmatig verdeeld over beide richtingen en is gemodelleerd middels het itemtype 'Binnen bebouwde kom (normaal)'.

Uit onderzoek van TNO<sup>8</sup> is gebleken dat de emissie van wegverkeer kort na het starten met een koude motor, veel hoger is dan de emissie tijdens het rijden. Dit wordt de 'koude start' genoemd. Het aantal koude starten is toegevoegd als separate emissiebron "Verkeer" onder sector "Koude start: Overig".

Navolgende verbeelding geeft een weergave van de gehanteerde bronnen in de gebruiksfase.



Afbeelding 4 Grafische weergave gehanteerde bronnen gebruiksfase

## 4.3 Aanlegfase

Aanvullend is een berekening uitgevoerd naar de aanlegfase. Navolgend worden de uitgangspunten voor de berekening naar de aanlegfase beschreven. Bijlage B.1.2 geeft een weergave van de invoergegevens.

### 4.3.1 Mobiele werktuigen

Ten behoeve van de aanlegfase van het project wordt gebruik gemaakt van mobiele werktuigen. De AERIUS Calculator berekent de stikstofemissie van mobiele werktuigen op basis van de STAGE categorie (motortechniek), het vermogen, het brandstofverbruik, de draaiuren en het AdBlue verbruik.

- De exacte inzet van type materieel en draaiuren is ten tijde van uitvoeren van dit onderzoek nog niet bekend. De gehanteerde uitgangspunten zijn op basis van expert judgement bepaald.
- Voor de stagecategorie wordt uitgegaan van STAGE IV (bouwjaar vanaf 2014).
- Het vermogen is bepaald op basis van het type materieel.
- Voor het bepalen van het brandstofverbruik is conform de TNO methodiek<sup>9</sup> gebruik gemaakt van de invoer van het vermogen, de belasting en de motortechnologie (STAGE-klasse).

<sup>8</sup> Emissiefactoren wegverkeer 2024, TNO 2024 R11049, d.d. 4 juni 2024

<sup>9</sup> TNO 2021 R12305 AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik): een robuuste schatting van NOx en NH3 uitstoot van mobiele werktuigen, 13 december 2021

- Voor het AdBlue verbruik wordt uitgegaan van een percentage van het dieselverbruik conform de Instructie Gegevensinvoer bij mobiele werktuigen met een vermogen hoger dan 56 kW. Bij een vermogen lager dan 56 kW is geen AdBlue toegepast. Het percentage AdBlue is 3% voor Stage IIIb en 6% voor Stage IV en nieuwer.

Bijlage B2 geeft een volledige weergave van de gehanteerde uitgangspunten. De stikstofemissie is tevens bepaald ter controle van de invoergegevens, hier kunnen kleine afwijking in zitten ten gevolge van afronding.

## 4.3.2 Bouwverkeer

Voor de aan- en afvoer van bouwmaterial wordt per woning rekening gehouden met 10 vrachtwagens middelzwaar vrachtverkeer (20 verkeersbewegingen) en 20 vrachtwagens zwaar vrachtverkeer (40 verkeersbewegingen). Voor het totale project zijn dit 150 vrachtwagens middelzwaar vrachtverkeer (300 verkeersbewegingen) en 300 vrachtwagens zwaar vrachtverkeer (600 verkeersbewegingen).

Verder zijn de emissies van het stationair draaien van vrachtwagens tijdens het laden en lossen meegenomen conform Instructie Gegevensinvoer. Stationair draaien geldt alleen voor zwaar verkeer zoals betonmixers en laadkranen, middelzwaar vrachtverkeer hoeft niet stationair te draaien tijdens het laden en lossen. Er is rekening gehouden met 5 minuten stationair draaien per vrachtwagen. Voor het gehele project betreft dit derhalve 25 uur stationair draaien. In navolgende tabel een overzicht van de emissie kentallen voor stationair draaiend verkeer.

Verkeerscategorie	Voertuigtype	Snelheidstype	SRM-wegtype	Jaar	Waarde stationair NH <sub>3</sub>	Waarde stationair NO <sub>x</sub>	Eenheid
Licht wegverkeer	personenauto's, bestelauto's en motoren	stad stagnerend	niet-snelweg	2026	0,16536	4,4556	g/uur
Bussen	autobussen	stad stagnerend	niet-snelweg	2026	0,02136	9,80736	g/uur
Middelzwaar wegverkeer	vrachtauto's < 20 ton GVW	stad stagnerend	niet-snelweg	2026	0,7272	58,5348	g/uur
Zwaar wegverkeer	vrachtauto's > 20 ton GVW en trekkers	stad stagnerend	niet-snelweg	2026	0,99312	74,06088	g/uur

Tabel 2 Emissies stationair draaiend verkeer (bron: TNO)

Op basis van de emissie kentallen uit bovenstaande tabel bedragen de emissies ten gevolge van stationair draaiend vrachtverkeer 1,85 kg NO<sub>x</sub> en 0,025 kg NH<sub>3</sub>.

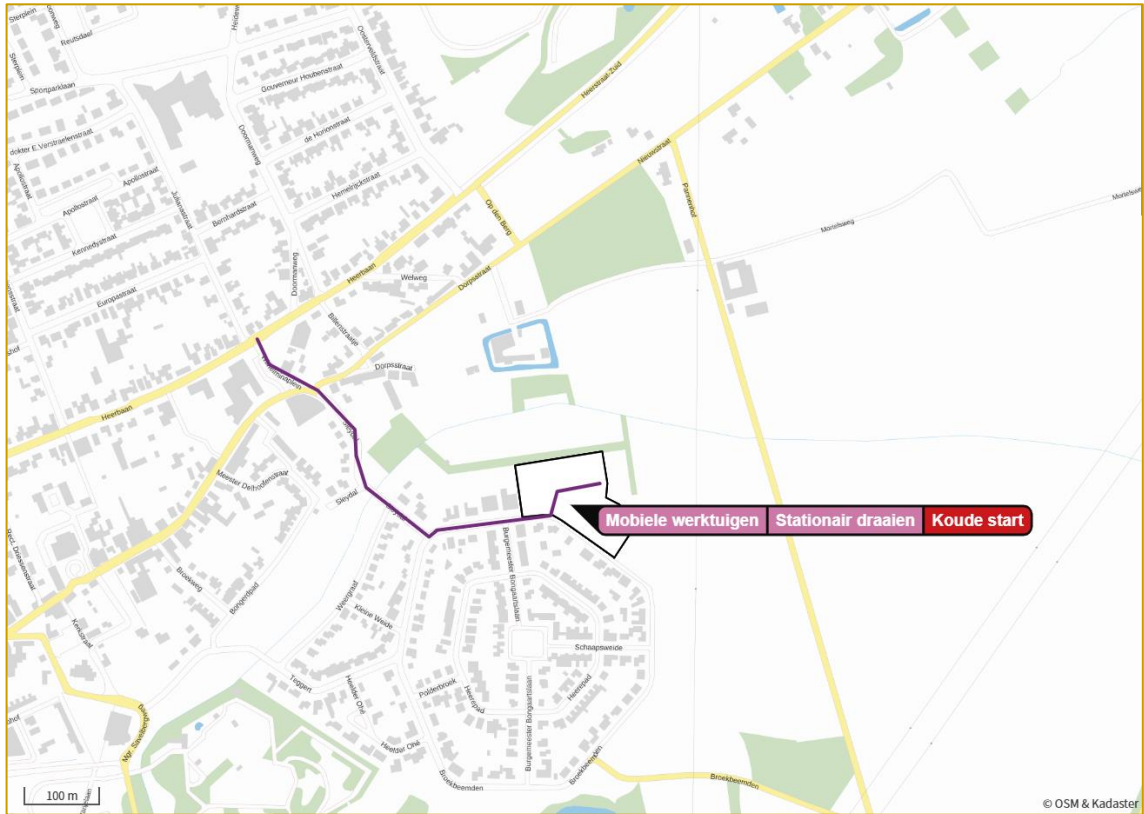
Daarnaast wordt rekening gehouden met 10 voertuigen licht verkeer per etmaal (20 bewegingen) voor het arriveren en vertrekken van uitvoerders en ondersteunend personeel.

Het verkeer is gemodelleerd binnen het plangebied en meegenomen tot aan de Heerbaan. Hierna is het verkeer ruimschoots opgenomen in het heersend verkeersbeeld. De verkeersgeneratie is gemodelleerd middels het itemtype 'Binnen bebouwde kom (normaal)'.

Uit onderzoek van TNO<sup>10</sup> is gebleken dat de emissie van wegverkeer kort na het starten met een koude motor veel hoger is dan de emissie tijdens het rijden. Dit wordt de 'koude start' genoemd. Volgens het Handboek AERIUS kunnen koude start emissies gekoppeld worden aan de locaties waar verkeer langer dan twee uur geparkeerd staat. Het vrachtverkeer voor de aan- en afvoer van bouwmaterial zal echter maar enkele minuten geparkeerd staan. Voor de aanleg gelden de koude start emissies dus enkel voor de uitvoerders en het ondersteunend personeel en het middelzwaar vrachtverkeer. Het aantal koude starten is toegevoegd als separate emissiebron "Verkeer" onder sector "Koude start: Overig".

Navolgende verbeelding geeft een weergave van de gehanteerde bronnen in de aanlegfase.

<sup>10</sup> Emissiefactoren wegverkeer 2024, TNO 2024 R11049, d.d. 4 juni 2024



Afbeelding 5 Grafische weergave gehanteerde bronnen aanlegfase

## 5 REKENRESULTATEN EN BEOORDELING

Met behulp van het rekenprogramma Aeries Calculator is de stikstofdepositiebijdrage vanwege de gebruiks- en aanlegfase berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de voor het plan relevante Natura 2000-gebieden. In bijlage B1.1 en B1.2 zijn voor zowel de uitgevoerde berekening naar gebruiksfase als de aanlegfase weergegeven middels de Aeries PDF-export.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht Natura 2000-activiteit niet aan de orde is. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering vormt voor de realisatie van het project.

## 6 CONCLUSIE

Door Kragten is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd in verband met de beoogde ontwikkeling van 15 woningen ter hoogte van Sleydal fase 5 in Heel, gemeente Maasgouw.

Ten behoeve van de juridisch-planologische verankering van het initiatief dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Als onderdeel hiervan dient te worden bepaald of als gevolg van dit initiatief significant negatieve gevolgen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een van deze mogelijke beïnvloedingsfactoren is stikstofdepositie, waarvoor voorliggend onderzoek is uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie in beide situaties niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals een vergunningplicht Natura 2000-activiteit niet aan de orde is.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

# **BIJLAGEN**

# B1 AERIUS

## B1.1 Gebruiksfase

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)



## Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

Sleydal BV  
,

## Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

MAG072 - Sleydal fase 5  
Sleydal BV - MAG072 - Sleydal fase 5 - Gebruiksfase 2027

## Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

Rpcr6G13GnEt  
02 maart 2026, 16:10  
OwN2000-rekengrid

## Totale emissie

MAG072 - Gebruiksfase 2027 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2027	1,2 kg/j	11,4 kg/j

## Resultaten

MAG072 - Gebruiksfase 2027 - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename  
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

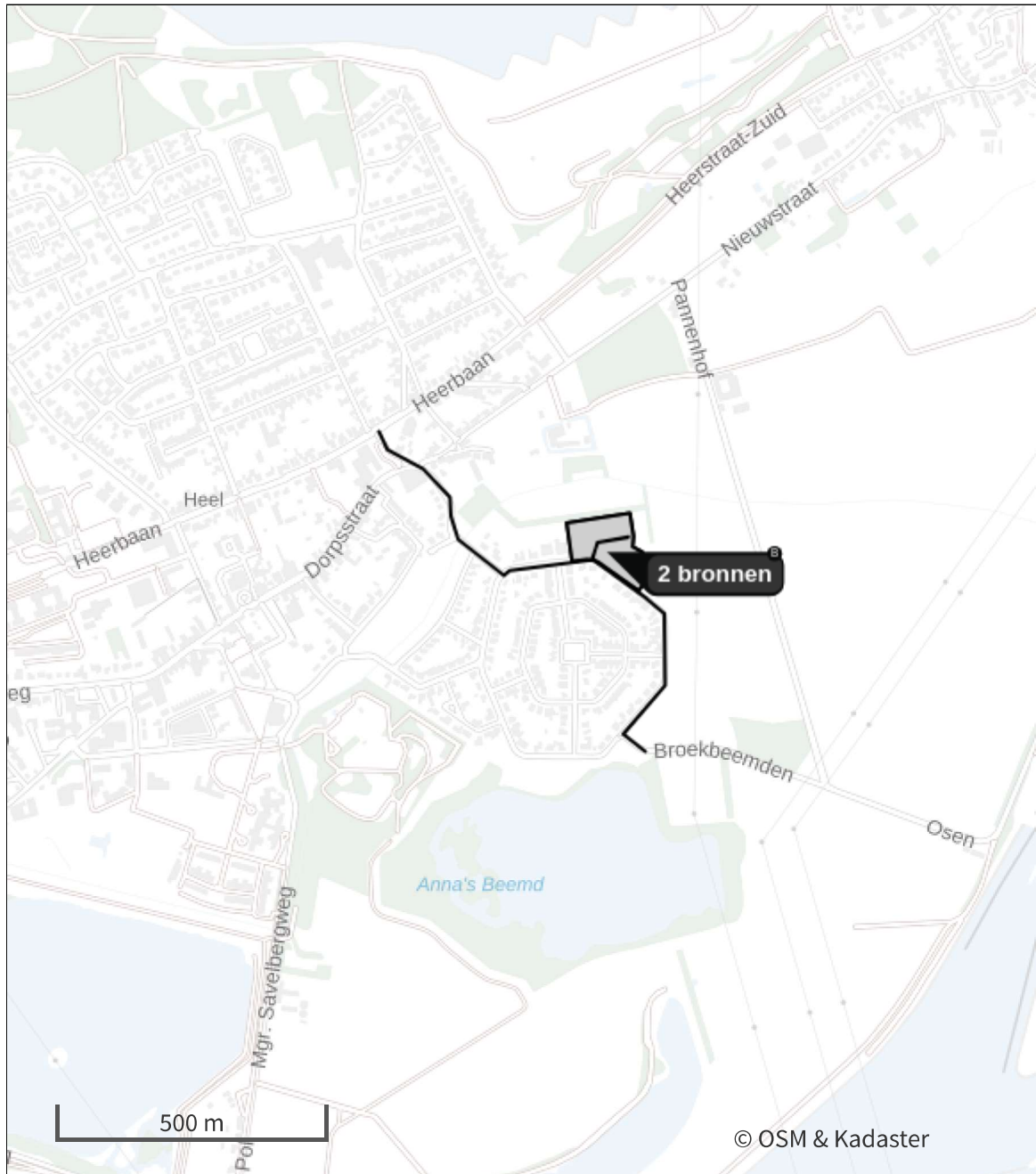



MAG072 - Gebruiksfase 2027 (Beoogd), rekenjaar 2027

**Emissiebronnen**

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>3</b> Anders...   Plangebied	-	-
<b>4</b> Verkeer   Koude start: overig   Koude start	0,9 kg/j	5,8 kg/j
<del>4</del> Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	5,7 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |   |  |
|---|--|
|  Habitatrictlijn                 |  Grootste toename (projectberekening)             |
|  Vogelrichtlijn                  |  Grootste afname (projectberekening)              |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald                    |  |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).



Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "MAG072 -  
Gebruiksfase 2027" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

## MAG072 - Gebruiksfase 2027, Rekenjaar 2027

**1** Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Wegverkeer 1	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	2,7 kg/j	
Locatie	X:191412,36 Y:354408,84	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,3 kg/j
Lengte	571,92 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	<u>1</u>					
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	62,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

**2** Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Wegverkeer 2	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	3,0 kg/j	
Locatie	X:191064,07 Y:354540,42	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,3 kg/j
Lengte	646,29 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	<u>1</u>					
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	62,0 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

**3** Anders...

Naam	Plangebied	Uittreedhoogte	<u>0,0 m</u>
Locatie	X:191303,07	Warmteinhoud	<u>0,000 MW</u>
	Y:354549,59	Spreiding	<u>0,0 m</u>
Oppervlakte	1,31 ha		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd		
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>		

**4** Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start	NO <sub>x</sub>	5,8 kg/j
Locatie	X:191303,07	NH <sub>3</sub>	0,9 kg/j
	Y:354549,59		
Oppervlakte	1,31 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	62,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal



### **Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

### **Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.2\_20260206\_f42eba0c64

Database versie 2025.2\_f42eba0c64\_calculator\_nl\_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

## B1.2 Aanlegfase

# Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)



## Contactgegevens

Rechtspersoon  
Inrichtingslocatie

Sleydal BV  
,

## Activiteit

Omschrijving  
Toelichting

MAG072 - Sleydal fase 5  
Sleydal BV - MAG072 - Sleydal fase 5 - Aanlegfase 2026

## Berekening

AERIUS kenmerk  
Datum berekening  
Rekenconfiguratie

RPyCc3UtKY8n  
02 maart 2026, 16:35  
OwN2000-rekengrid

## Totale emissie

MAG072 - Aanlegfase 2026 - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
2026	3,2 kg/j	79,1 kg/j

## Resultaten

MAG072 - Aanlegfase 2026 - Beoogd  
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)  
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)  
Grootste toename  
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



MAG072 - Aanlegfase 2026 (Beoogd), rekenjaar 2026

**Emissiebronnen**

	Emissie NH <sub>3</sub>	Emissie NO <sub>x</sub>
<b>2</b> Verkeer   Koude start: overig   Koude start	0,2 kg/j	3,6 kg/j
<b>3</b> Mobiele werktuigen   Mobiele werktuigen	2,9 kg/j	70,1 kg/j
<b>4</b> Mobiele werktuigen   Stationair draaien	25,0 g/j	1,9 kg/j
<del>5</del> Verkeersnetwerk	99,0 g/j	3,6 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- |   |  |
|---|--|
|  Habitatrictlijn                 |  Grootste toename (projectberekening)             |
|  Vogelrichtlijn                  |  Grootste afname (projectberekening)              |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald                    |  |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).



Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "MAG072 - Aanlegfase 2026" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

## MAG072 - Aanlegfase 2026, Rekenjaar 2026

**1** Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Bouwverkeer	Links	Rechts	NO <sub>x</sub>	3,6 kg/j	
Locatie	X:191064,07 Y:354540,42	Type scherm	-	-	NO <sub>2</sub>	0,8 kg/j
Lengte	646,29 m	Hoogte	-	-	NH <sub>3</sub>	99,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	<u>1</u>					
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>					

Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	20,0 /etmaal	10,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	300,0 /jaar	10,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	600,0 /jaar	10,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

**2** Verkeer | Koude start: overig

Naam	Koude start	NO <sub>x</sub>	3,6 kg/j
Locatie	X:191303,07 Y:354549,59	NH <sub>3</sub>	0,2 kg/j
Oppervlakte	1,31 ha		

Type voertuig	Koude starts
Licht verkeer	10,0 /etmaal
Middelzwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /etmaal
Busverkeer	0,0 /etmaal
Licht verkeer	0,0 /jaar
Middelzwaar vrachtverkeer	150,0 /jaar
Zwaar vrachtverkeer	0,0 /jaar
Busverkeer	0,0 /jaar

**3** Mobiele werktuigen

Naam	Mobiele werktuigen			NO <sub>x</sub>	70,1 kg/j	
Locatie	X:191303,07 Y:354549,59			NH <sub>3</sub>	2,9 kg/j	
Oppervlakte	1,31 ha					
Naam/Stageklasse	Brandstof- verbruik/AdBlue verbruik	Draaiuren	Uittreedhoogte/Warmteinhoud	Spreiding/Temporele variatie	Stof	Emissie
STAGE IV en < 56 kW	78 l/j 0 l/j	60 u/j	<u>1,0 m</u> <u>0,006 MW</u>	<u>0,3 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO <sub>x</sub> NH <sub>3</sub>	1,9 kg/j 0,0 kg/j
Stage-IV, 2014- 2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee						
STAGE IV en 56 - 75 kW	1.227 l/j 74 l/j	120 u/j	<u>2,5 m</u> <u>0,011 MW</u>	<u>0,4 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO <sub>x</sub> NH <sub>3</sub>	7,1 kg/j 0,3 kg/j
Stage-IV, 2014- 2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja						
STAGE IV en 75 - 560 kW	10.818 l/j 649 l/j	549 u/j	<u>2,9 m</u> <u>0,027 MW</u>	<u>0,7 m</u> <u>Standaard Profiel</u> <u>Industrie</u>	NO <sub>x</sub> NH <sub>3</sub>	61,2 kg/j 2,6 kg/j
Stage-IV, 2014- 2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja						

**4** Mobiele werktuigen

Naam	Stationair draaien			NO <sub>x</sub>	1,9 kg/j	
Locatie	X:191303,07 Y:354549,59			NH <sub>3</sub>	25,0 g/j	
Oppervlakte	1,31 ha					
Naam	Uittreedhoogte/Warmteinhoud		Spreiding/Temporele variatie		Stof	Emissie
Stationair draaien	<u>0,0 m</u> <u>0,000 MW</u>		<u>0,0 m</u> <u>Standaard Profiel Industrie</u>		NO <sub>x</sub> NH <sub>3</sub>	1,9 kg/j 25,0 g/j

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.2\_20260206\_f42eba0c64

Database versie 2025.2\_f42eba0c64\_calculator\_nl\_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

# B2 EMISSIEBEPALING

Emissiebepaling aanleg

Rekenjaar

2026

Projectnummer

MAG072

Mobiele Werktuigen

Naam	STAGE Klasse	Motorbelasting/ aandrijving	Inzet	Bouwjaar	Vermogen [kW]	Classificatie tabel TNO	Motor- efficiëntie [%]	Belasting [%]	Dieseltental [L/uur]	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]	NO <sub>x</sub> -emissie [kg]	NH <sub>3</sub> - emissie [kg]
Betonstorter	STAGE IV	Dynamisch - transmissie	Wisselend	2018	200	D	92,2745%	29,9%	16,45	69	1135,3	68,1	6,48	0,27
Graafmachine	STAGE IV	Dynamisch - hydrauliek	Wisselend	2018	200	D	92,2745%	36,7%	19,92	150	2988,5	179,3	16,89	0,72
Laadschop	STAGE IV	Dynamisch - hydrauliek	Wisselend	2018	200	D	92,2745%	36,7%	19,92	150	2988,5	179,3	16,89	0,72
Hijskraan	STAGE IV	Hoge last - vaste as	Wisselend	2018	200	D	92,2745%	38,0%	20,59	180	3705,6	222,3	20,91	0,89
Verreiker	STAGE IV	Dynamisch - hydrauliek	Wisselend	2018	100	D	92,2745%	36,7%	10,23	120	1227,3	73,6	7,23	0,29
Trilplaat	STAGE IV	Beperkt - vaste as	Wisselend	2018	10	A	92,2745%	25,3%	1,30	60	77,9	0	1,86	0,00
													<b>68,39</b>	<b>2,89</b>

Invoergegevens mobiele werktuigen AERIUS

STAGE klasse en vermogen	Bedrijfsduur [uren]	Diesel-verbruik [L]	AdBlue verbruik [L]
STAGE IV en < 56 kW	60	78	0
STAGE IV en 56 - 75 kW	120	1227	74
STAGE IV en 75 - 560 kW	549	10818	649

Bouwverkeer

Categorie	Voertuigen per dag	Bewegingen per dag	Voertuigen totaal	Bewegingen totaal
Lichtverkeer	10	20		0,0
Middel zwaar vrachtverkeer		0	150,0	300,0
Zwaar vrachtverkeer		0	300,0	600,0



## **Sleydal fase 5**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>		<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>		<b>10</b>
Artikel 3	Natuur	10
Artikel 4	Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarden	13
Artikel 5	Woongebied	14
Artikel 6	Waterstaat - Retentiegebied	18
Artikel 7	Waterstaat - Waterbergend rivierbed	20
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>		<b>22</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 9	Algemene bouwregels	23
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 14	Algemene procedureregels	30
Artikel 15	Overige regels	31
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>		<b>32</b>
Artikel 16	Overgangsrecht	32
Artikel 17	Slotregel	33

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-VG01 van de gemeente Maasgouw.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp technisch of hiermee gelijkstellend gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel.

### 1.6 achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

### 1.7 afhankelijke woonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of (aangebouwd) bijgebouw waarin een gedeelte van de voor mantelzorg of inwonende ouders bedoelde huishouding is gehuisvest.

### 1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, ten minste ouder dan 50 jaar.

### 1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.10 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel dan wel bouwvlak, zoals bepaald in de regels, aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### 1.11 bed & breakfast

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf met ontbijtmogelijkheid. Deze voorziening is nadrukkelijk niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders.

### 1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

### **1.13 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.14 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.15 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

### **1.16 bijgebouw**

een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

### **1.17 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

### **1.18 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.19 bouwlaag**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw (met een hoogte van minimaal 2,1 meter en maximaal 3,2 meter), dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.20 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.21 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

### **1.22 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

### **1.23 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.24 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en uitsluitend door de feitelijke hoofdbewoner van de woning wordt uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf.

### **1.25 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.26 erotisch getint bedrijf**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een erotisch getint bedrijf worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, sekswinkel, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

### **1.27 evenement**

een voor het publiek toegankelijke verrichting van het vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal-cultureel vlak.

### **1.28 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### **1.29 hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.30 hoofdverblijf**

De plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat ten minste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

### **1.31 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

#### *horeca, categorie 1:*

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

#### *horeca, categorie 2:*

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

#### *horeca, categorie 3:*

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen; Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

#### *horeca, categorie 4:*

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met

nachtvergunning).

#### *horeca, categorie 5:*

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pensioen en overige logiesverstrekkers.

#### **1.32 levensloopbestendige woning**

een woning die zo is aangepast of gebouwd dat het geschikt is om in te wonen, ook als er zorg nodig is of als mensen slecht ter been zijn (toegankelijk, comfortabel en veilig). Een levensloopbestendige woning is bedoeld voor iedereen, van jong tot oud, voor elke levensfase.

#### **1.33 maaiveld**

de bovenkant van een afgewerkt terrein dat een gebouw c.q. bouwwerk omgeeft.

#### **1.34 mantelzorg**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

#### **1.35 nutsvoorziening**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

#### **1.36 omgevingsvergunning**

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

#### **1.37 ondergronds bouwwerk**

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen ten minste 1,75 meter beneden peil.

#### **1.38 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.39 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

#### **1.40 pand**

de kleinstebij de totstandkomingfunctioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde verbonden is en betreedbaar en afsluitbaar is.

#### **1.41 peil**

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.42 permanente bewoning**

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

#### **1.43 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, waaronder in ieder geval begrepen prostitutiebedrijf en raamprostitutie.

#### **1.44 voorgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

#### **1.45 voortuin**

tuin gelegen tussen de voorgevel van een hoofdgebouw en de openbare ruimte.

#### **1.46 voorzieningen van algemeen nut**

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer, riolering, straatvoorzieningen waaronder voorzieningen voor afvalstoffen en straatmeubilair.

#### **1.47 wet/wettelijke regelingen**

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

#### **1.48 wonen**

het houden van verblijf, het hebben - huren hieronder mede begrepen - van kamers of het gehuisvest zijn in een huis, evenwel met uitzondering van bewoning met een overwegend verzorgend karakter.

#### **1.49 woning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor het huisvesten van één huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4     de bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5     de oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6     afstand tot de bouwperceelsgrens**

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- c. de opbouw van het landschap;
- d. beperkt recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen en paardrijden;
- e. onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
- f. voet- en fietspaden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen.
- i. voorzieningen van algemeen nut.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen, geen gebouwen zijnde en eenvoudige recreatief ondersteunende voorzieningen zoals wegwijzers en zitbanken met een maximum hoogte van 2 meter;

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de brandpreventie of brandbestrijding, mits de hoogte niet meer dan 35 meter bedraagt.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en opstallen wordt in elk geval verstaan het gebruik voor en/of als:

- a. staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in de tot Natuur bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. staanplaats voor wagens;
- c. agrarische doeleinden, met uitzondering van agrarische doeleinden in het kader van natuurbeheer;
- d. sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden, buitenmaneges en parkeervoorzieningen;
- e. het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport en de modelvliegtuigsport;
- f. voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen; voor het racen of crossen met motorrijtuigen en (brom)fietsen;
- g. militaire oefeningen;
- h. het winnen van bosstrooisel of mos;
- i. het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, ten behoeve van doeleinden als omschreven onder a. tot en met g.;
- j. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;

- k. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige natuurlijke waarden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 ten behoeve van:

- a. het kamperen door groepen met als doelstelling het onderhoud en beheer van het natuurgebied;
- b. het houden van militaire oefeningen, mits de aanwezige waarden niet (onomkeerbaar) worden of kunnen worden aangetast.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *3.6.1 Verbod*

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:
- b. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen;
- d. het ontginnen; bodemverlagen, het afgraven, het ophogen, het egaliseren of het scheuren van grasland;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- g. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas dan wel waardevolle vegetatie ten gevolge kunnen hebben;
- h. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- i. het bemalen of draineren van de grond en het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water of het anderszins wijzigen van de grondwaterstand en de waterhuishouding;
- j. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, olie of gas.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- k. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- l. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Erfgoedwet, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
- m. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

#### *3.6.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

- b. vallen binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. vallen onder het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- f. behoren tot het periodiek kappen van hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik.

### 3.6.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.6.1 zijn alleen toelaatbaar, als - gehoord de waterbeheerder als de waterhuishouding en/of de waterafvoer in het geding is - door die werken of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de in 3.1 genoemde doeleinden dan wel waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

## **Artikel 4 Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarden**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarden' zijn bestemd voor:

- a. (landschappelijke) tuinen met instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen bijgebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen geldt de volgende bepaling:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mogen erf- of terreinafscheidingen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.3.1 Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. erf bij een op een aangrenzend perceel of perceelsgedeelte gelegen hoofdgebouw, voor zover het het gebruik van gebouwen betreft;
- b. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- c. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- d. detailhandel;
- e. horeca;
- f. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## Artikel 5 Woongebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat uitsluitend levensloopbestendige woningen zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- b. (openbare) wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- e. tuinen en erven;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. voorzieningen van algemeen nut.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% van het bouwperceel.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. uitsluitend de volgende woningtypen mogen worden gebouwd:
  1. vrijstaande woningen;
  2. twee-aaneen gebouwde woningen;
- d. de maximale diepte van de hoofdgebouwen bedraagt 17 meter;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
  1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
  2. bij twee-aan-een gebouwde woningen minimaal 3 meter aan één zijde;
- f. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan twee.

#### 5.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter.
- b. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,50 meter.
- c. het bebouwingspercentage van 50% mag niet worden overschreden en zal bij het bepaalde in sub d. in acht moeten worden genomen;
- d. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximaal gezamenlijke oppervlakte
tot 250 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
van 250 tot 500 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
van 500 tot 750 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>

van 750 tot 1.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
van 1.000 m <sup>2</sup> en meer	130 m <sup>2</sup>

#### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen.
- b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter, met uitzondering van openbare verlichting en vlaggenmasten, die een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter.

### 5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 5.4 **Afwijken van de bouwregels**

#### 5.4.1 *Overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 onder a. voor het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens ten behoeve van de bouw van portalen, entrees en erkers, mits de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt, de hoogte maximaal 3 meter bedraagt en de belangen van derden niet worden onevenredig worden geschaad.

#### 5.4.2 *Afwijken maximale diepte hoofdgebouw*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.2 sub d voor het toestaan van een grotere maximale diepte van hoofdgebouwen voor wat betreft de eerste bouwlaag, met dien verstande dat een minimale afstand van 5 meter tot de achtererfgrens dient te worden aangehouden.

### 5.5 **Specifieke gebruiksregels**

#### 5.5.1 *Aan huis gebonden beroepen*

De uitoefening van aan huis gebonden beroepen in woningen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd.
- b. Er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu.
- c. Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het karakter van de woning en de woonomgeving.
- d. De parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed;
- e. Het oppervlak dat voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m<sup>2</sup>.

- f. De uitoefening van aan huis gebonden beroepen is alleen toegestaan in de tussen de voor- en achtergevellijn gelegen bebouwing.

### 5.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. afhankelijke woonruimte;
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- c. een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn;
- d. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- e. kamerbewoning;
- f. erotisch getinte bedrijven en prostitutie;
- g. detailhandel;
- h. horeca;
- i. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### 5.5.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het is uitsluitend toegestaan de gronden met de bestemming 'Woongebied' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in 5.1 nadat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de eerste woning is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

### 5.5.4 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke compensatie*

Het is uitsluitend toegestaan de gronden met de bestemming 'Woongebied' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in 5.1, indien de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke compensatie zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, na het onherroepelijk worden van dit plan zijn opgestart en uiterlijk 1 januari 2028 zijn gerealiseerd en indien de landschappelijke compensatie vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

## 5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 5.6.1 *Aan huis gebonden beroepen in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn*

Mits geen oneverredige afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu ter plaatse, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.1 onder f. en 5.5.2 onder c. voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in gebouwen gelegen achter de achtergevellijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. Het oppervlak van de aanwezige bebouwing gelegen achter de achtergevellijn, dat gebruikt wordt voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, bedraagt niet meer dan 35 m<sup>2</sup>.
- b. De parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed.
- c. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- d. Er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse.
- e. Aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan.

### 5.6.2 *Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde 5.5.2 onder d. voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:

- a. De woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd.
- b. Het vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing dat voor de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt, bedraagt niet meer dan 35 m<sup>2</sup>.
- c. Er wordt geen wezenlijke afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de woning en de woonomgeving.
- d. De parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed.
- e. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit.
- f. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- g. Er ontstaan geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ter plaatse.
- h. Aan de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan.

### 5.6.3 *Mantelzorg*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonende en bedrijven kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.2 onder a., b. en e. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- f. maximaal 75 m<sup>2</sup> van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte uitsluitend is toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is.

### 5.6.4 *Afwijken landschappelijke inpassing*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonenden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.3:

- a. voor het later realiseren en/of afronden van de landschappelijke inpassing;
- b. voor het gewijzigd uitvoeren van de landschappelijke inpassing, mits de landschappelijke aanvaardbaarheid hiervan is aangetoond.

### 5.6.5 *Afwijken landschappelijke compensatie*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonenden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.4:

- a. voor het later realiseren en/of afronden van de landschappelijke compensatie indien onvoorziene omstandigheden hiertoe aanleiding geven, mits de realisatie van de landschappelijke compensatie wordt afgerond voorafgaand aan de ingebruikname van woningen binnen het plangebied.

## **Artikel 6 Waterstaat - Retentiegebied**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Retentiegebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. waterberging en waterbeheer;
- b. waterkeringen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Voorrangsregels*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van het retentiegebied als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waterstaat - Retentiegebied'.

#### *6.2.2 Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### *6.2.3 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Mits het functioneren van het gebied als waterbergingsgebied niet onevenredig wordt belemmerd, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde onder 6.2 en toegestaan worden dat in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde bebouwing wordt gebouwd.

### **6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.4.1 Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. het verwijderen van houtopstanden;
- b. het ontgronden, diepwoelen, diepploegen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het aanbrengen van verhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- e. het aanleggen van inundatiegebieden, retentiegebieden en retentievijvers;
- f. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van beken, sloten of daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. het aanplanten van bomen en/of houtgewas over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- h. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;

- i. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- j. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
- k. het aanbrengen van drainage;
- l. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- m. het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, een besluit als bedoeld in artikel 3.40 van de Wet ruimtelijke ordening dan wel met een voorbereidingsbesluit;
- n. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Erfgoedwet, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is;
- o. het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

#### *6.4.2 Uitzonderingen*

Het onder 6.4.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### *6.4.3 Toelaatbaarheid*

De in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 6.1 genoemde doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Voor zover het betreft een vergunning waarbij de waterhuishouding, waterberging en/of de waterafvoer in het geding is, wordt vooraf Rijkswaterstaat gehoord.

## **Artikel 7 Waterstaat - Waterbergend rivierbed**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie.

### **7.2 Bouwregels**

Op de gronden zoals bedoeld in 7.1 mag niet worden gebouwd.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toegestaan dat op de gronden binnen deze bestemming, mede conform de onderliggende bestemming, wordt gebouwd, mits gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. Er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft.
- b. Er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit.
- c. Er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en
- d. De resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.
- e. De ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam mag niet verslechteren.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Op de gronden zoals genoemd in 7.1 is het niet toegestaan om werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4 en toegestaan dat op de gronden binnen deze bestemming, mede conform de onderliggende bestemming, werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren, mits gehoord Rijkswaterstaat. Hierbij wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. Er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft.
- b. Er is geen sprake van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit.
- c. Er is sprake van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is; en
- d. De resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen worden duurzaam gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen verzekerd zijn.
- e. De ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam mag niet verslechteren.

## **7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *7.6.1 Verbod*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die voorkomen in de onderstaande opsomming:

- a. Het verwijderen van houtopstanden.
- b. Het ontgronden, diepwoelen, diepploegen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- c. Het aanbrengen van verhardingen.
- d. Het aanbrengen van ondergrondse leidingen.
- e. Het aanleggen van inundatiegebieden, retentiegebieden en retentievijvers.
- f. Het graven of dempen, verdiepen of verbreden van beken, sloten of daarmee gelijk te stellen waterlopen.
- g. Het aanplanten van bomen en/of houtgewas over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- h. Het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden.
- i. Het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik.
- j. Het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen.
- k. Het aanbrengen van drainage.
- l. Het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- m. Het werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is niet in strijd met de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan, of krachtens zodanige plannen gestelde eisen, een beheersverordening, dan wel met een voorbereidingsbesluit.
- n. Voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge de Erfgoedwet, een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze is verleend indien zulks vereist is.
- o. Het werk of werkzaamheid is niet in strijd met de regels gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.
- p. De ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam mag niet verslechteren.

### *7.6.2 Uitzonderingen*

Het onder 7.6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### *7.6.3 Toelaatbaarheid*

De in 7.6.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 7.1 genoemde doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Voor zover het betreft een vergunning waarbij de waterhuishouding, waterberging en/of de waterafvoer in het geding is, wordt vooraf Rijkswaterstaat gehoord.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 9     Algemene bouwregels**

### **9.1     Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen**

#### *9.1.1     Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### *9.1.2     Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil.
- b. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van zwembaden, rioolwaterbuffers en grafkelders die ook buiten het bouwvlak mogen worden opgericht.
- c. Zowel onder bestaande bebouwing als buiten bestaande bebouwing zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan, evenwel met inachtnaam van het gestelde onder b.
- d. In aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad per bouwperceel (met inbegrip van gronden binnen de bestemming Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarden') toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. Het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens.
  2. Het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 5.2.3 in acht wordt genomen.
  3. Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- e. bij het berekenen van de blijken de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen uitsluitend mede in aanmerking genomen als de ondergrondse bouwwerken zich buiten de bestaande bebouwing bevinden.

#### *9.1.3     Afwijken van de bouwregels*

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden, kan met een omgevingsvergunning van het bepaalde in 9.1.2 onder a. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 6,6 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. de waterwinningen en de grondwaterbescherming niet wordt verstoord;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

### **9.2     Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### **9.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

#### *9.3.1 Maximale maatvoering*

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### *9.3.2 Minimale maatvoering*

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### *9.3.3 Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 9.3.1 en 9.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 10    Algemene gebruiksregels**

Het is verboden de in artikel 5 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 milieuzone - roerdalslenk 3**

#### *11.1.1 Verbodsregels*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' is het niet toegestaan om:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
- b. de grond te roeren dieper dan 80 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken 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 slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- c. een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 80 meter beneden het maaiveld;
- d. boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstandbiedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 meter beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

#### *11.1.2 Uitzonderingen*

De in artikel 11.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

#### *11.1.3 Afwijken van de verbodsregels*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 onder a. en b. als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf gehoord is.

## **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

### **12.1 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor het afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden. Losse masten met of zonder hekwerken, gebouwen e.d. zijn alleen toegestaan:
  1. buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
  2. binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
- f. de bestemmingsbepalingen voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw.

### **12.2 Bed & Breakfast**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de woonfunctie ten behoeve van een Bed and Breakfast mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft.
- b. Bedoeld gebruik geen hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- c. Bedoeld gebruik geen belemmering voor de omliggende bedrijven mag opleveren.
- d. Het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn.
- e. Het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is.
- f. Er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan.
- g. Het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer.
- h. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- i. De Bed & Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing te worden gerealiseerd.
- j. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen mogen ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, zulks met een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup>.
- k. De omgevingsvergunning uitsluitend bij een woonfunctie wordt verleend.

### **12.3 Evenementen**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Voor het plangebied van het bestemmingsplan mag niet meer dan 8 maal per jaar een ontheffing ten behoeve van een evenement worden verleend.
- b. De maximale duur van een evenement bedraagt 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van 2

- maal 22 aaneengesloten dagen.
- c. Voor een evenement dient een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn.
  - d. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
  - e. De ontsluiting en bereikbaarheid van het evenemententerrein moet zijn afgestemd op de grootte en het type van het evenement.
  - f. De waarde van de onderliggende en omringende bestemmingen als gevolg van de ontheffing niet onevenredig worden aangetast.

#### **12.4 Kleine bouwwerken**

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegkruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen.

## **Artikel 13    Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 14 Algemene procedureregels**

### **14.1 Nadere eisen**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. Het ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de onder a. bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, alsmede op de gebruikelijke wijze bekend.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.
- d. Gedurende de onder a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit.

### **14.2 Omgevingsvergunning**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning van toepassing.

### **14.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

## **Artikel 15 Overige regels**

### **15.1 Regeling omtrent parkeren en laden en lossen**

#### *15.1.1 Parkeren*

Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of bewoning van het gebouw, dan wel bestemmingsvlak, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Dit alles ter beoordeling van de gemeente, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke parkeerbeleid (zijnde thans "Parkeemormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw").

#### *15.1.2 Laden en Lossen*

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit alles ter beoordeling van de gemeente, waarbij de gemeente toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

#### *15.1.3 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1 en 15.1.2:

- a. indien het voldoet aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Dit alles ter beoordeling van de gemeente.

### **15.2 Andere wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpplan.

### **15.3 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in Artikel 10 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 16.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

## **Artikel 17 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5'.



## **Sleydal fase 5**

# Inhoudsopgave

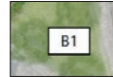
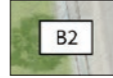
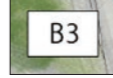
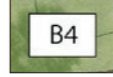
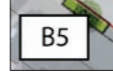


<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>3</b>
<b>Bijlage 1</b> <b>Landschappelijk inpassingsplan</b>	<b>4</b>
<b>Bijlage 2</b> <b>Landschappelijk compensatieplan</b>	<b>6</b>

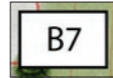

## **Bijlagen bij regels**


## **Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan**

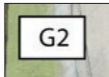



**Legenda:**

-  **B1 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;  
Tilia europaea, stamomtrek op 1m 14-16cm 2 st.
-  **B2 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;  
Sorbus aucuparia, stamomtrek op 1m 10-12cm 1 st.
-  **B3 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;  
Prunus padus, stamomtrek op 1m 14-16cm 1 st.
-  **B4 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;  
Prunus avium, stamomtrek op 1m 14-16cm 2 st.
-  **B5 Straatbomen**,  
Prunus serrulata 'Amanogawa'  
stamomtrek op 1m 14-16cm  
Hoogte: 6m 7 st.
-  **B6 Straatbomen**,  
Acer rubrum  
stamomtrek op 1m 14-16cm  
Hoogte: 6m 5 st.
-  **B7 Straatbomen**,  
Amalanchier lamarckii  
stamomtrek op 1m 14-16cm  
Hoogte: 6m 6 st.
- Onderbegroeiing straatbomen bestaat uit plantvakken met mix van:

  - Potentilla fruticosa
  - Spirea arguta
  - Galium verum
-  **B8 Straatbomen**,  
Parrotia persica  
stamomtrek op 1m 14-16cm  
Hoogte: 6m 5 st.
-  **H1 Haag, erfafscheiding langs woningen**,  
Aanplanten in een enkele rij, vijf planten op een meter.  
  
Carpinus betulus, hoogte 60-80 cm, wortelgoed, 80 st.  
Cornus mas hoogte 60-80 cm, wortelgoed 80 st.  
Acer campestre, hoogte 60-80 cm, wortelgoed 80 st.

 **G1 Ruw grasland**,  
Behouden bestaande situatie en extensief maaibeheer toepassen  
  
Waar mogelijk bestaande inheemse struwelen handhaven in strook.

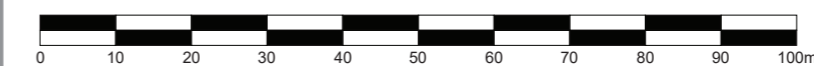
 **G2 Kruidenrijk grasland**,  
Cruyd-Hoeck Mengsel G1 Laag Bloemrijk-grasland - lichte grond  
  
Waar mogelijk bestaande inheemse struwelen handhaven in strook.

 **GH1 Gemengde Haag**  
Aanplanten in een enkele rij, vijf planten op een meter.  
  
Carpinus betulus, hoogte 60-80 cm, wortelgoed, 85 st.  
Crataegus monogyna hoogte 60-80 cm, wortelgoed 85 st.  
Acer campestre, hoogte 60-80 cm, wortelgoed 85 st.  
Cornus mas, hoogte 60-80cm, wortelgoed 85 st.  
Rhamnus cathartica, hoogte 60-80cm, wortelgoed 85 st.  
Rosa canina, hoogte 60-80 cm, wortelgoed 85 st.  
Euonymus europaeus, hoogte 60-80cm, wortelgoed 85 st.

2	03-03-2026		LBRI	→COLBRI←	BZ	→ROBZ←	BZ	→LOBZ←
1	03-06-2024		RVSP	→CORVSP←	BZ	→ROBZ←	BZ	→LOBZ←
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

**Sleydal fase 5**  
**Bepantingsplan**

Fase: Voorlopig  
Formaat: A2  
Schaal: 1:1000  
Projectnummer: MAG072



## **Bijlage 2 Landschappelijk compensatieplan**



# SLEYDAL FASE 5

## LANDSCHAPPELIJK COMPENSATIEPLAN

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072  
Datum: 14 mei 2025

# SLEYDAL FASE 5

## LANDSCHAPPELIJK COMPENSATIEPLAN

Opdrachtgever: Sleydal BV  
Projectnr: MAG072  
Rapportnr: 20250514-MAG072-LCP-1.0  
Status: Definitief  
Datum: 14 mei 2025

Opsteller:  
PSa

Verificatie:  
BZ

Validatie:  
BZ

T 088 - 33 66 333  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)

© 2025 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING SLEYDAL FASE 5</b> .....	<b>5</b>
2.1	Locatiekeuze compensatie .....	6
<b>3</b>	<b>KERNKWALITEITEN EN LANDSCHAPSANALYSE</b> .....	<b>8</b>
3.1	Kernkwaliteiten.....	8
3.1.1	Kernkwaliteiten - Rivierdal algemene kenschets.....	9
3.1.2	Ontwikkelingsvisie.....	10
3.1.3	Uitgangspunten ontwerp.....	11
3.1.4	Conclusie kernkwaliteiten.....	11
3.1.4.1	Locatie Sleydal fase 5.....	11
3.1.4.2	Locatie compensatieperceel.....	11
3.2	Landschapsanalyse locatie Sleydal fase 5.....	12
3.2.1	Geomorfologie.....	12
3.2.2	Bodem.....	12
3.2.3	Hoogte.....	13
3.2.4	Cultuurhistorie.....	14
3.2.5	Ruimtelijk beeld.....	19
3.3	Landschapsanalyse compensatiepercelen.....	20
3.3.1	Geomorfologie.....	20
3.3.2	Bodem.....	21
3.3.3	Hoogte.....	21
3.3.4	Cultuurhistorie.....	22
3.3.5	Ruimtelijk beeld.....	25
<b>4</b>	<b>COMPENSATIE</b> .....	<b>27</b>
4.1	Inrichting compensatiegebied.....	27
4.2	Inrichtingsvoorstel.....	27
4.3	Beheer.....	28

## BIJLAGEN

<b>B1</b>	<b>BESCHIKBARE RUIMTE COMPENSATIEPERCEEL</b>
<b>B2</b>	<b>INRICHTINGSVOORSTEL COMPENSATIEPERCEEL</b>

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om over te gaan tot de ontwikkeling van Sleydal fase 5. Ter plaatse zijn 15 woningen voorzien met bijbehorende voorzieningen. De ontwikkeling vormt de afronding van het project Sleydal.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

De voorliggende rapportage geeft hieraan invulling.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ontwikkeling van Sleydal fase 5 kort beschreven. In hoofdstuk 3 is een landschapsanalyse opgenomen van het plangebied van Sleydal fase 5 en het compensatiegebied. In hoofdstuk 4 is tot slot de beoogde compensatie uitgewerkt.

## 2 PLANBESCHRIJVING SLEYDAL FASE 5

Het plangebied van Sleydal fase 5 ligt aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158. Ter plaatse is de ontwikkeling van 15 levensloopbestendige woningen voorzien, met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan. Sleydal fase 5 vormt de afronding van het project Sleydal in Heel, gemeente Maasgouw.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart.



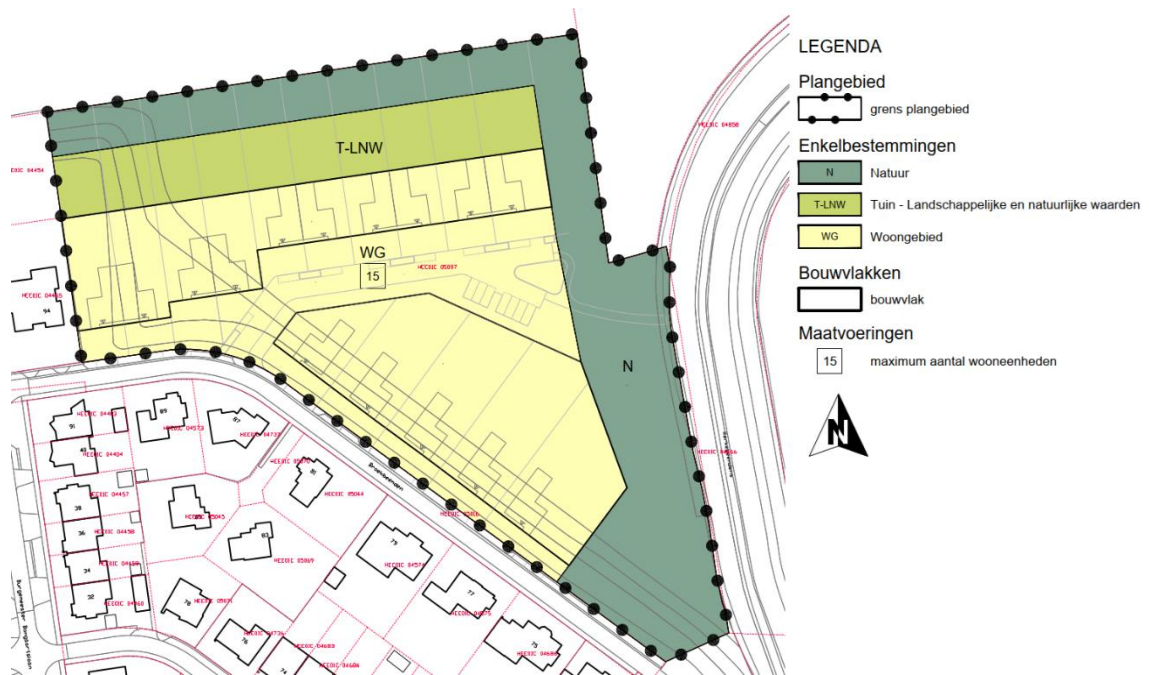
Afbeelding 1: Globale ligging plangebied Sleydal fase 5, middels een rode pijl aangeduid op een topografische kaart

De beschikbare ruimte binnen het plangebied van Sleydal fase 5 bedraagt 18.461 m<sup>2</sup> en wordt verdeeld in de volgende onderdelen:

- Natuur 5.808 m<sup>2</sup>
- Tuin/landschap 2.425 m<sup>2</sup>
- Woongebied 10.228 m<sup>2</sup>

Omdat voor het deel tuin/landschap de huidige natuurlijke begroeiing mogelijk verloren gaat, zal deze oppervlakte in het te compenseren gebied opgenomen worden. Dat brengt de totale te compenseren oppervlakte op 12.653 m<sup>2</sup>.

Op de navolgende afbeelding is de exacte begrenzing van het plangebied, met inbegrip van de beoogde bestemmingen, weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied en beoogde enkelbestemmingen

## 2.1 Locatiekeuze compensatie

De gemeente preferert een compensatieperceel in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Na een zorgvuldige screening van eventueel beschikbare en geschikte gronden, is de keuze gevallen op een voormalig depot van de gemeentebedrijven en een perceel van Stichting Limburgs Landschap.

Het voormalig depot van de gemeentebedrijven is gelegen langs de Mgr. Savelbergweg en kadastraal geregistreerd onder HEE01-C-04865. De bestaande parkeervoorzieningen blijven gehandhaafd. Het beschikbare oppervlak bedraagt 6.137 m<sup>2</sup>. Hiervan is 3.878 m<sup>2</sup> bestaand bos wat niet in de compensatie meegenomen mag worden. Voor dit perceel kan 2.259 m<sup>2</sup> als compensatie oppervlakte meegenomen worden.

Het resterende deel van de te compenseren oppervlakte (10.394 m<sup>2</sup>) is na overleg met Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel in te vullen. Het betreft het perceel kadastraal geregistreerd onder HEE01-C-04851. De beschikbare ruimte van het betreffende nog in te richten gebied bedraagt 11.265 m<sup>2</sup> (zie bijlage 1).



Afbeelding 3. Globale ligging compensatiegebied, middels een rode pijl aangeduid op een topografische kaart.

## 3 KERNKWALITEITEN EN LANDSCHAPSANALYSE

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de brongroene landschapszone). Zoals beschreven in hoofdstuk 1, die voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden compensatie plaats te vinden.

In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 3.1 allereerst ingegaan op de kernkwaliteiten. Vervolgens is in paragraaf 3.2 de landschapsanalyse van het plangebied voor Sleydal fase 5 weergegeven, waarna in paragraaf 3.3 een landschapsanalyse van het compensatiegebied is opgenomen. De uitwerking van de daadwerkelijke compensatie wordt beschreven in hoofdstuk 4.

### 3.1 Kernkwaliteiten

In artikel 7.5 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de volgende kernkwaliteiten genoemd voor de groenblauwe mantel:

- a. het groene karakter;
- b. het visueel-ruimtelijk karakter;
- c. het cultuurhistorisch erfgoed;
- d. het reliëf;
- e. ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal

De kernkwaliteiten zijn vervolgens verder uitgewerkt in bijlage VIII bij de omgevingsverordening. In de navolgende tabel zijn de voor Noord- en Midden-Limburg relevante aspecten weergegeven.

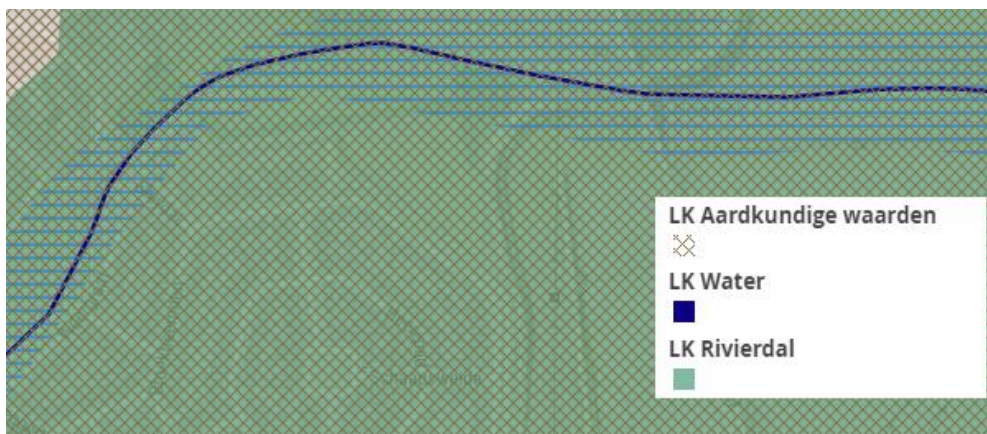
<i>Kernkwaliteit</i>	<i>Wat (de belangrijkste aspecten)</i>	<i>Nadere ruimtelijke duiding</i>
<b>Groene karakter</b>	Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Landschapsecologie'	Specifiek per landschapstype in Landschapskader Noord en Midden Limburg
<b>Visueel-ruimtelijk karakter</b>	Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'Visueel-ruimtelijk'	Specifiek per landschapstype in Landschapskader Noord en Midden Limburg
<b>Cultuurhistorisch erfgoed</b>	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, motes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen.  Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'cultuurhistorie'	Vooraf punt, lijnlocaties en ensembles  Specifiek per landschapstype in Landschapskader Noord en Midden Limburg

<b>Reliëf</b>	Steilere hellingen, steilranden, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrede, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen  Zie Landschapskader Noord- en Midden-Limburg, deel A, hoofdstuk 4 onder 'landschapskenmerken' en 'Landschapsecologie' en deel b kaart 4 onder landschapselementen.	Specifiek per landschapstype in Landschapskader Noord en Midden Limburg
---------------	---	---

Voor diverse aspecten wordt in de Omgevingsverordening Limburg voor wat betreft de kernkwaliteiten en de belangrijke aspecten verwezen naar het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg. In de navolgende subparagrafen wordt hier nader op ingegaan.

### 3.1.1 Kernkwaliteiten - Rivierdal algemene kenschets

Op basis van de kaart 'Bouwsteen: Natuurlijk fundament' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg ligt het plangebied voor Sleydal fase 5 binnen een rivierdal. Het rivierdal is de belangrijkste structuurdrager van het landschap. In feite zijn de Maas en de wind de belangrijkste scheppers van het landschap van Noord- en Midden-Limburg. Het rivierdallandschap omvat die gronden die vanuit het natuurlijk fundament aangeduid worden als rivierdal. In de praktijk is dit een strook van tussen de nul meter en 6 kilometer breed, direct grenzend aan de Maas en de Roer. Binnen het rivierdal zijn naast de rivierbedding zelf met haar stromende water ook laagtes met oude graslanden en opduikingen met afwisselend oude bouwlanden en zowel oude als nieuwe stads- en dorpskernen en stedelijke ontwikkelingen te vinden.



Afbeelding 4: Kaart 'Bouwsteen: Natuurlijk fundament' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

#### Natuurlijk

Dit landschap dankt haar originaliteit aan haar natuurlijk fundament, dat de Maas hier gedurende tienduizenden jaren heeft ingesleten en neergelegd. Het rivierdal van de Maas bestaat uit drie verschillende verschijningsvormen. In de eerste plaats de verschillende Maasterrassen met de daar doorheen lopende oude Maasmeanders. Deze zijn vaak nog herkenbaar door hun lagere ligging. De terrasranden zelf zijn op veel plekken nog herkenbaar als steilranden in het landschap. In de tweede plaats is er het typische Maasheggenlandschap dat zich vooral op het laagterras bevindt in Noord-Limburg. Ten slotte ligt er rond Roermond het Maasplassengebied, ontstaan als gevolg van grootschalige grindwinning. Het Roer- en Maasdal hebben een bijzondere betekenis als kerngebied

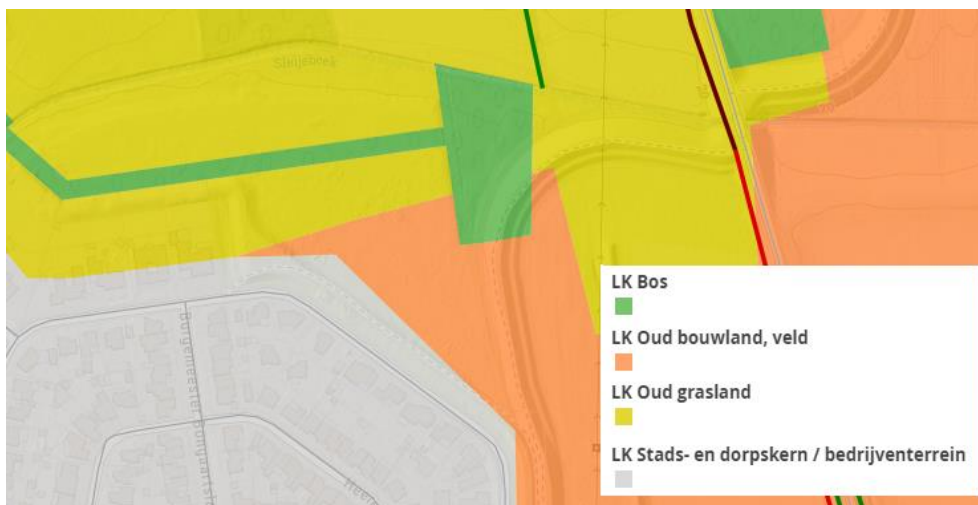
voor allerlei natuurwaarden en als ecologische verbindingszone met onder andere verlandingsvegetaties, bronmilieus, rivierduinen, stroomdalgraslanden en ooibossen.

#### *Cultuur(historie)*

Vanuit cultuurhistorisch opzicht is het rivierdal eveneens van bijzondere betekenis. De vruchtbare gronden werden al vroeg door de mens in gebruik genomen, voornamelijk als (oud) grasland, waarbij op de hogere delen velden en kampen ontstonden. Daarnaast was de Maas een belangrijke handelsroute, waarvan verschillende kastelen en nederzettingen vandaag de dag nog de stille getuigen zijn. Een bijzonder landschap vanuit cultuurhistorische optiek ten slotte is het Maasheggengebied. Hier is als gevolg van de aanleg van een heel fijnmazig stelsel van hagen, die dienden als veekering, een heel bijzonder kleinschalig landschap ontstaan.

#### *Visueel-ruimtelijk*

Over het algemeen is het rivierdal half open van karakter en worden de randen van de open gebieden bepaald door groene elementen. Door de grootte en diversiteit van het rivierdal is ook de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het rivierdal heel divers. De ontwikkeling van de Maasplassen heeft geleid tot het ontstaan van één van de grootste open gebieden van Limburg. Tegelijkertijd liggen in het rivierdal ook verschillende bosgebieden en steden, welke besloten van karakter zijn. De oude bouwlanden die als veld bekend zijn vormen relatief open ruimtes binnen de rivierdalen. Het maasheggenlandschap in het noorden kenmerkt zich echter juist door een grote mate van beslotenheid.



Afbeelding 5: Kaart 'Bouwsteen: Gebruik en patroon in de tijd' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

### 3.1.2 Ontwikkelingsvisie

Het doel van de ontwikkeling van het rivierdal is zowel het vergroten van de herkenbaarheid van het rivierdal als landschappelijk structurerende eenheid, als het vergroten van de herkenbaarheid van de verschillende onderdelen van het rivierenlandschap door:

- kenmerkende reliëfvormen zoals terrasranden (steilranden) en oude maasmeanders herstellen dan wel beter herkenbaar maken;
- in de lagere delen ruimte geven aan agrarisch natuurbeheer, water en watergebonden natuur;
- oude bouwlanden herkenbaar laten of maken door karakteristieke openheid te bewerkstelligen en passend agrarisch gebruik te stimuleren.

### *Ruimtegebruik*

Binnen het rivierdal zijn verschillende vormen van ruimtegebruik mogelijk die de karakteristiek van het rivierdal ondersteunen. Hierbij is de volgende duidelijke tweedeling na te streven:

- grasland, hooiland, natte natuurontwikkeling en ruimte voor water in de lagere delen;
- akkers en fruitteelt op de hogere delen.

Voorts moet er rekening mee gehouden worden dat de hoofdfunctie van een rivierdal van origine bestaat uit het verzamelen en afvoeren van water.

### *Landschapselementen*

Twee landschapselementen, die zeer karakteristiek te noemen zijn voor het Maasdallandschap, worden behouden dan wel gestimuleerd. Dit zijn de maasheggen en de solitaire bomen op de kribben van de Maas, die ook wel bakenbomen genoemd worden. Ook elders langs de Maas en de Roer komen typische heggen voor in die delen van het landschap die in gebruik zijn en blijven als weide en/of hooiland. In de lagere delen zijn elementen wenselijk die passen bij natte natuurontwikkeling en/of open grazige vegetaties, zoals kleine bosjes, poelen, natuurvriendelijke oevers, knobomen, heggen en bloemrijke gras en hooilanden. Langs de akkercomplexen en boomgaarden komen kruidenrijke akkerranden en singels goed tot hun recht. Aan de randen van de rivierdalen en rond bestaande bebouwing wordt bovendien ingezet op het stimuleren van treeigen erfbeplanting en het versterken van groenstructuren.

### *Bebouwing*

Bebouwing op de lager gelegen delen binnen dit landschapstype is niet wenselijk. Dit is een belangrijk uitgangspunt ten aanzien van de bebouwing. Op de hogere delen kan incidentele bebouwing mogelijk zijn, maar hierbij hangt de wenselijkheid van bebouwing af van allerlei lokale afwegingen. Bij eventuele nieuwbouw moet bij voorkeur aansluiting gezocht worden in vorm en ligging bij bestaande bebouwing.

## **3.1.3 Uitgangspunten ontwerp**

- Kenmerkende reliëfvormen (terrasranden, oude maasmeanders) versterken
- Ruimte geven aan water
- Oude bouwlanden respecteren

## **3.1.4 Conclusie kernkwaliteiten**

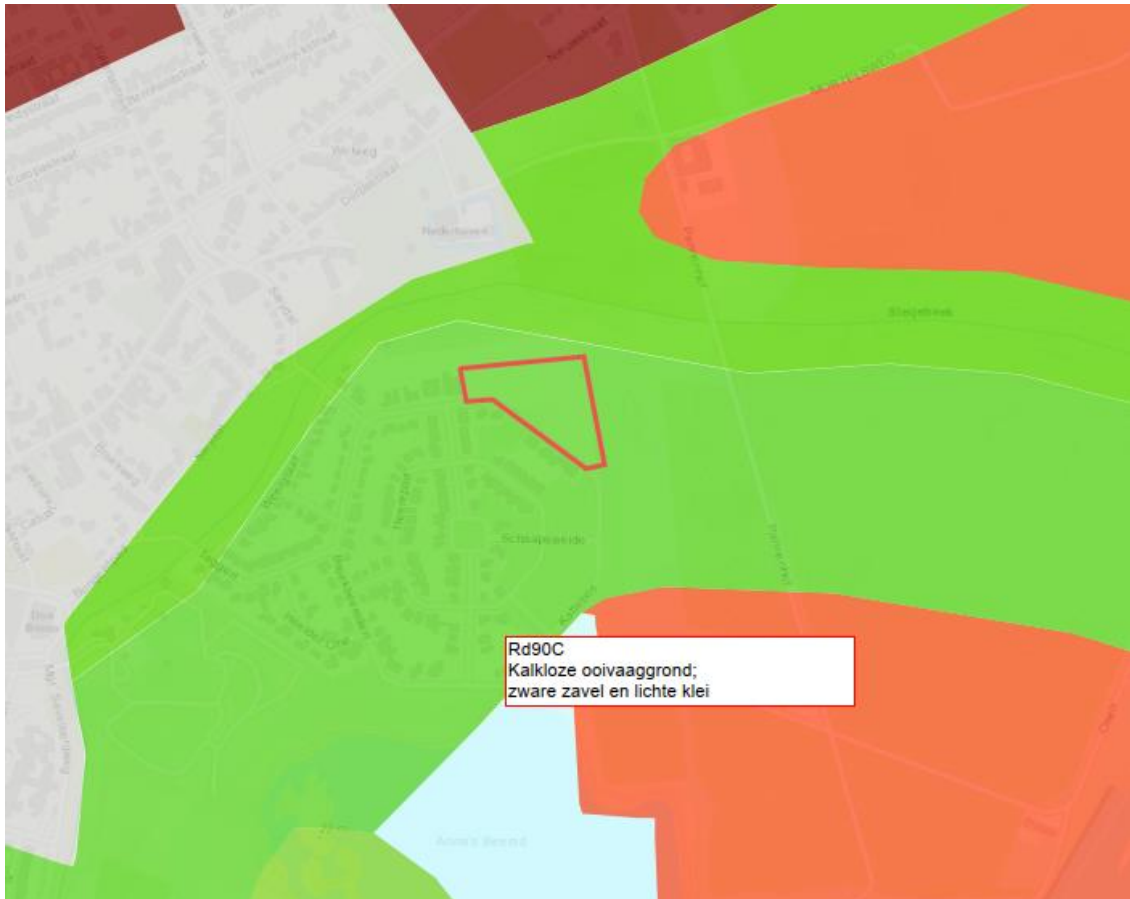
### **3.1.4.1 Locatie Sleydal fase 5**

Vanuit het kernkwaliteiten Noord- en Midden Limburg inzetten op compensatie van natte graslanden langs de Sleijebeek en open extensieve bouwlanden binnendijs. Dit waren namelijk van oudsher de ontwikkelingen op de locatie van het uitbreidingsplan, maar door de jaren heen zijn deze kernkwaliteiten vervaagd of verdwenen. De belangrijkste oorzaken zijn te benoemen als terreinophoging (voor uitbreidingswijk) en het verleggen van het dijklichaam in kader van de gehele dijkverzwaring langs de Maas. Hierdoor is een perceel ontstaan dat te gering van omvang is voor een rendabele agrarische exploitatie.

### **3.1.4.2 Locatie compensatieperceel**

Vanuit de kernkwaliteiten Noord- en Midden Limburg inzetten op compensatie van extensieve bouwlanden. De oude bouwlanden herkenbaar laten of maken door karakteristieke openheid te handhaven en passend agrarisch gebruik te stimuleren (kruiden- en faunarijke akker). Dit waren van oudsher ook de ontwikkelingen in het compensatiegebied echter door de jaren heen zijn de





Afbeelding 7: Bodemkaart met plangebied

### 3.2.3 Hoogte

De locatie van het uitbreidingsplan heeft een gemiddelde hoogte van 21.50m+NAP. De gemiddelde hoogte van het laagterras ligt rond de 20.00-20.50m+NAP en de beekloop ter plaatse heeft een hoogte van ongeveer 19.75m+NAP. Hieruit valt te concluderen dat het hele gebied van de uitbreidingswijk met ongeveer 1,0 meter opgehoogd is. De openheid van het Maasdal uit oudere tijden is op locatie beperkt door de realisatie van het nieuwe dijklichaam, hoogte 23.75m+NAP. De hoogte van de oude dijk bedraagt ongeveer 21.15m+NAP. In Heel bedraagt het verschil in hoogte tussen het laagterras (20.25m+NAP) en Middenteras (27.25m+NAP) van de Maas ongeveer 7,0 meter.



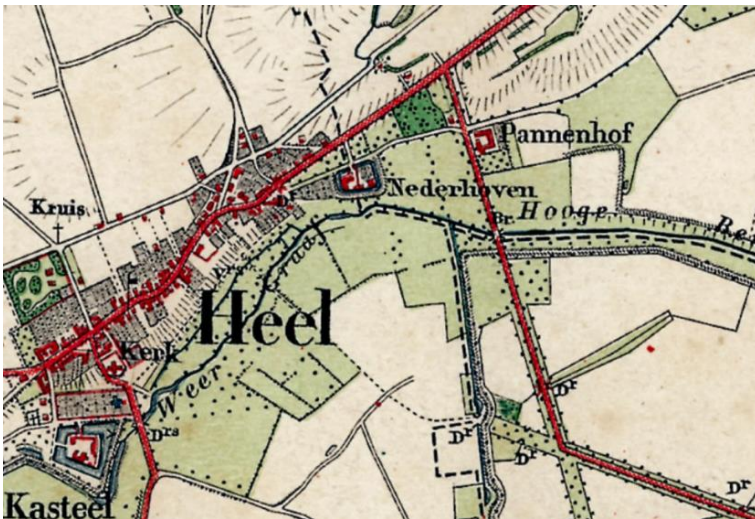
Afbeelding 8: Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN4) met plangebied

### 3.2.4 Cultuurhistorie

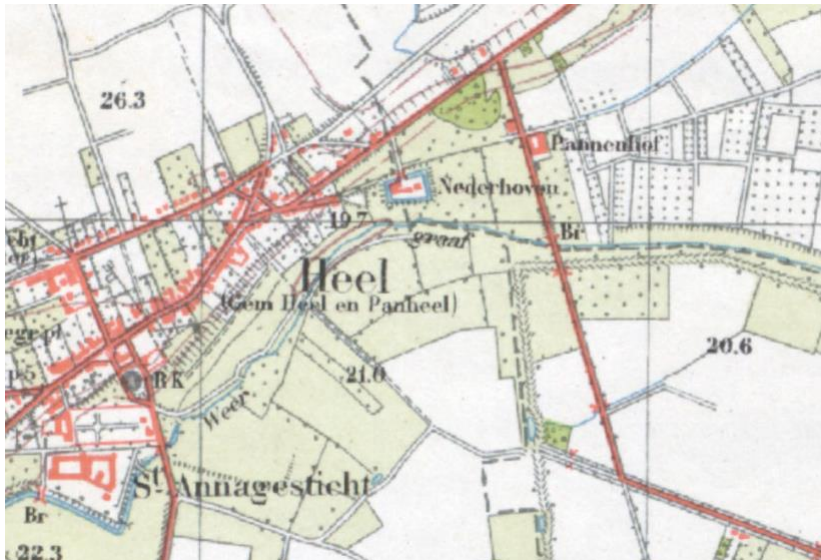
Op de topografische afbeelding van 1850 is duidelijk de opbouw te zien van het Maasdal landschap. In de oude Maasmeander stroomt de Weergraaf met aan beide oevers natte graslanden die door een hegge structuur omzoomd zijn. Op de iets hogere delen liggen de voedselrijke bouwlanden. Deze bouwlanden zijn van een andere kwaliteit dan de bouwlanden op het Middenterras van de Maas. Door de zware zavel/lichte klei structuur en hogere grondwaterstanden moeten deze op ander tijden bewerkt worden, maar daar staat tegenover dat deze minder droogtegevoelig zijn. Deze structuur verandert op de locatie van de uitbreiding nagenoeg niet tot 1985.



Afbeelding 9: Topografische kaart 1840 plangebied.



Afbeelding 10: Topografische kaart 1905 plangebied.



Afbeelding 11: Topografische kaart 1945 plangebied.



Afbeelding 12: Topografische kaart 1965 plangebied.

Rond 1985 wordt het gehele gebied zuidelijk van de Sleijsbeek opgehoogd voor de realisatie van een nieuwe uitbreidingswijk. Om deze nieuwe wijk wordt een dijklichaam aangebracht (vanaf 2005). Rond 2015 wordt de nieuwe robuuste dijk met een hoogte van 23,75m+NAP aangebracht, waardoor de oude dijk en de dijk om de uitbreidingswijk niet meer noodzakelijk zijn.



Afbeelding 13: Topografische kaart 1985 plangebied.



Afbeelding 14: Topografische kaart 1995 plangebied.



Afbeelding 15: Topografische kaart 2010 plangebied.



Afbeelding 16: Topografische kaart 2015 plangebied.

Op de topografische kaart en luchtfoto van 2020 is de locatie van het uitbreidingsplan aangegeven als grasland/ruigte. De tijdelijke dijk om de uitbreidingswijk ligt er nog maar wordt in het uitbreidingsplan geëffend. De singelbeplanting aan de noordzijde doet herinneren aan de omzoomde natte graslanden van weleer. Deze moet in stand gehouden worden, evenals de kleine bosschage.



Afbeelding 17: Topografische kaart 2020 plangebied.



Afbeelding 18: Luchtfoto 2020 met plangebied.

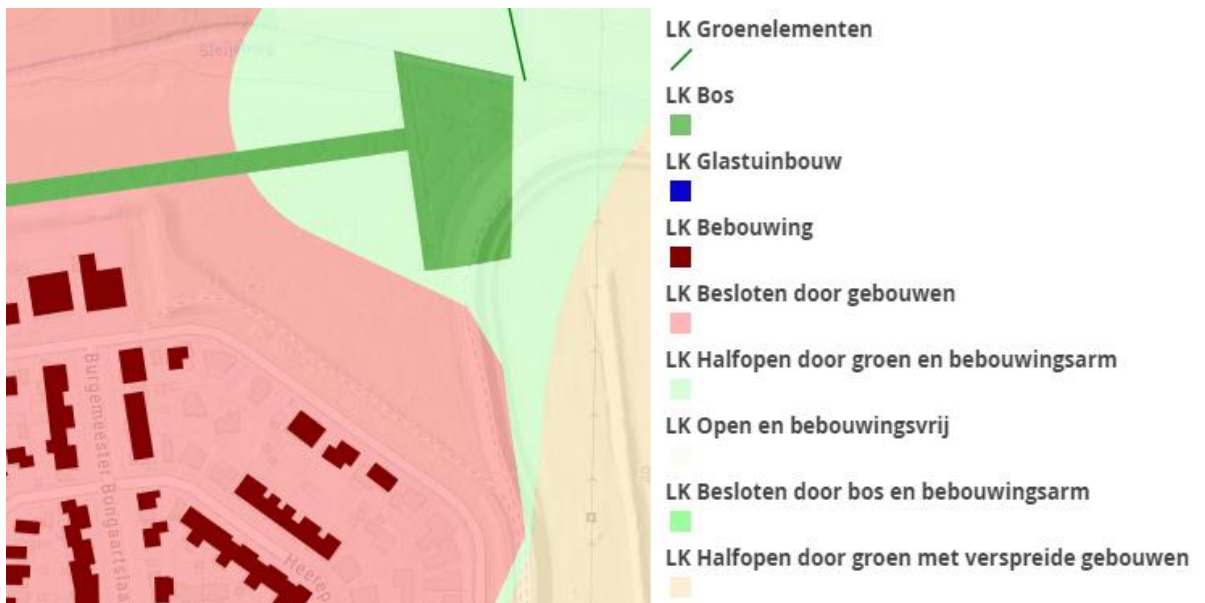
### 3.2.5 Ruimtelijk beeld

Op de ruimte-massa kaart (afbeelding 19) is duidelijk te zien dat de kernkwaliteiten van een oude bouwland met zijn karakteristieke openheid niet haalbaar zijn. Door de ophoging van het gebied is een onnatuurlijke hoge ligging in het Laagterras van de Maas gerealiseerd. Deze openheid wordt verder ontnomen door de realisatie van het nieuwe hoge dijklichaam en door de begroeiing van de singelbeplanting, die de natte graslanden omzoomd. Door de ontwikkeling van de uitbreidingswijk is het betreffende perceel van een zodanige afmeting dat van openheid geen sprake meer is.



Afbeelding 19: Ruimte-massa kaart 2020 met plangebied.

Op basis van de kaart 'ruimte-massa huidige situatie' uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg blijkt dat een groot deel van het plangebied is aangewezen als 'besloten door gebouwen' en voor een klein deel als 'halfopen door groen en bebouwingsarm' en als 'bos'.

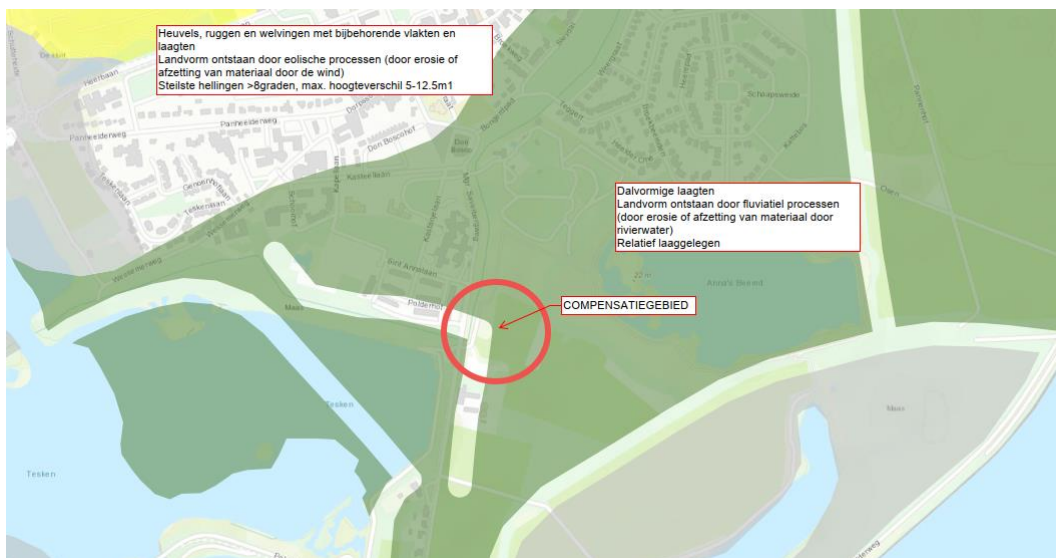


Afbeelding 20: Kaart "Ruimte-massa situatie" uit het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

### 3.3 Landschapsanalyse compensatiepercelen

#### 3.3.1 Geomorfologie

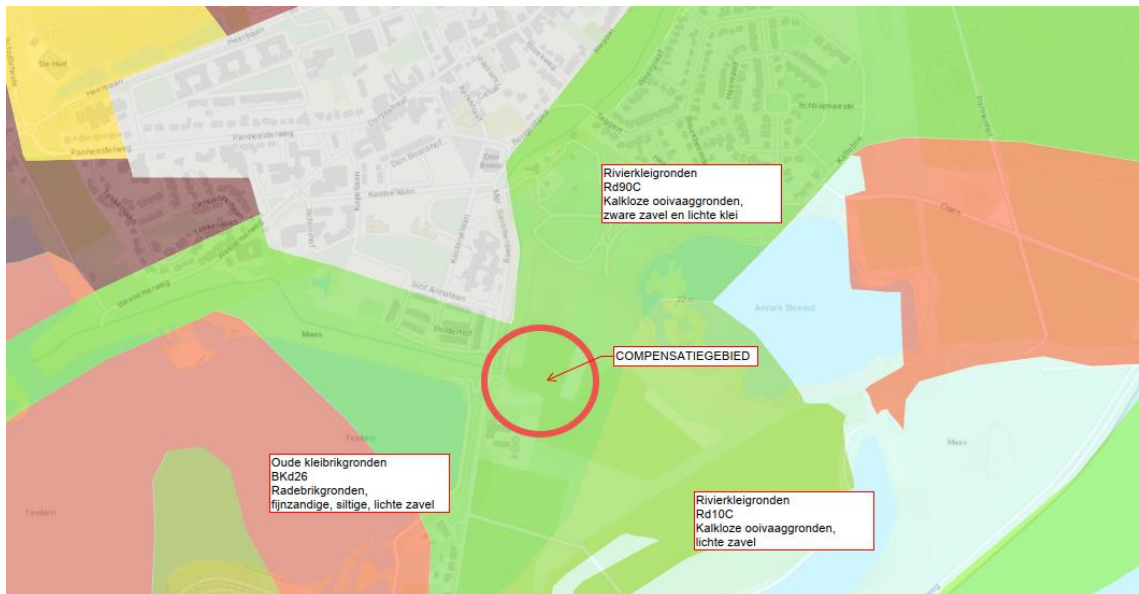
Het beoogde compensatiegebied is gelegen in een dalvormige laagte van het Middenteras van de Maas. Deze laagte is ontstaan door fluviaal processen als erosie en afzetting van materiaal door rivierwater. Deze gronden zijn relatief laag gelegen en hebben nauwelijks hoogteverschillen. Aan de noordzijde worden deze gronden begrensd door heuvels, ruggen en welvingen met de bijbehorende vlakten en laagten. Deze gronden zijn echter door eolische processen tot stand gekomen. Dit zijn processen als gevolg van erosie of afzetting van materiaal door de wind.



Afbeelding 21: Geomorfologische kaart met compensatiegebied

### 3.3.2 Bodem

De manier van afzetting en het verdere grondgebruik van de mens heeft volgende bodemontwikkeling tot stand gebracht. Het compensatiegebied ligt in een rivierkleigrond behorend tot de klasse van kalkloze ooivaaggronden en bestaat uit een zware zavelgrond tot een lichte kleigrond. Naarmate de gronden dichterbij de Maas liggen gaan ze over naar een lichte zavelgrond. De gronden noordelijk van Heel bestaan uit lemige fijnzandige gronden als gevolg van de manier van het afzetting van materiaal.



Afbeelding 22: Bodemkaart met compensatiegebied

### 3.3.3 Hoogte

Uit de hoogtekaart (afbeelding 23) blijkt dat de gemiddelde hoogte van het Middenteras van de Maas rond NAP 22.00m+ ligt. Het Hoogterras bij het dorp Heel heeft een hoogte van NAP 28.00m+. Het Laagterras van de Maas (ligt noordelijk in de kaart) heeft een gemiddelde hoogte van rond de NAP 19.00m+.



Afbeelding 23: Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN4) met compensatiegebied

De hoogtes in het compensatiegebied liggen voor de agrarische gronden rond de NAP 22.00m+ (hoogte van het Middenterras). Opvallende verhogingen zijn de kades en het grondlichaam om het depot van de gemeentewerken. De hoogtes van de dijken van de Maas liggen rond NAP 24.25m+ en het grondlichaam rondom heeft een hoogte van NAP 23.55m+. De afwerking van de oeverzones van de natuurplas Anna's Beemden ligt rond NAP 19.90m+, afgestemd op de waterstand van de plas.



Afbeelding 24: AHN4 compensatiegebied

### 3.3.4 Cultuurhistorie

Op de topografische kaart van 1840 ligt het compensatiegebied op het vlakke Middenterras van de Maas binnen een akkercomplex. De voedselrijke hogere gronden waren als akkerland uitermate geschikt. De graslanden lagen voornamelijk op de lagere gronden van het Laagterras langs de Maas. Nabij het compensatiegebied zijn twee kastelen gelegen. Het oostelijk gelegen kasteel Oosden wordt in de dertiger jaren afgebroken in eerste instantie voor de realisatie van een stuwcomplex ten

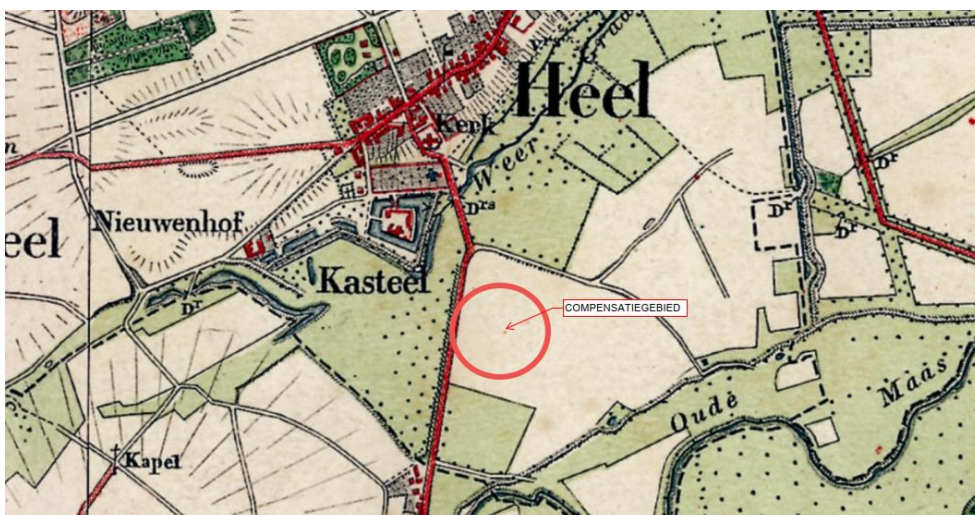
behoefte van een afkorting van een Maasmeander. In een later stadium (zeventiger jaren) wordt het Lateraalkanaal gerealiseerd.

Het dorp Heel ligt op de rand van het Hoogterras/Middenteras als een lintbebouwing. Het Hoogterras ter plaatse bestaat uit grote akkercomplexen. Ten zuiden van Heel ligt het gehucht Pol op een hoger deel van het Middenteras. Langs de verbindingsweg van Heel naar Pol bevindt zich het huidige compensatiegebied.

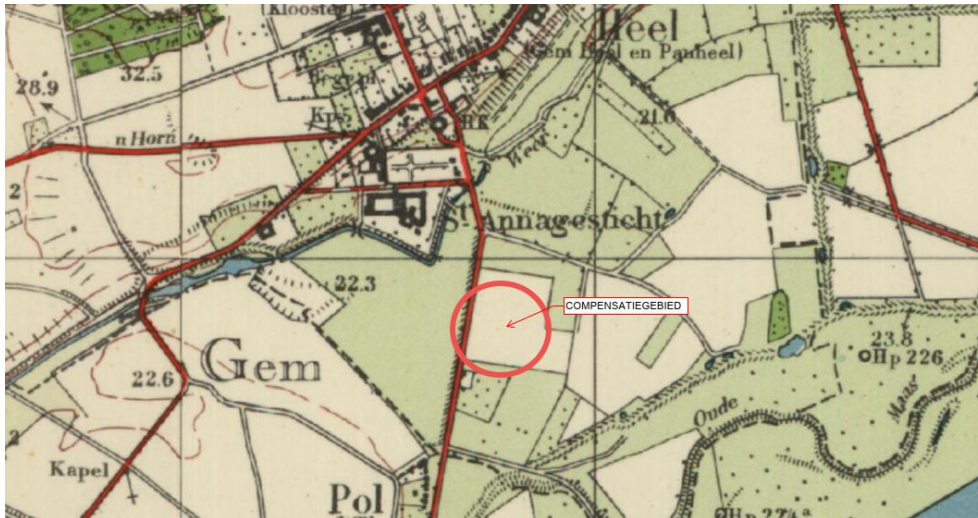


Afbeelding 25: Topografische kaart 1840 met compensatiegebied

In de eerste zeventig jaar van de 20<sup>ste</sup> eeuw blijven de veranderingen beperkt en zal het compensatiegebied de hele tijd in gebruik blijven als agrarische grond. Het kasteel wordt omgevormd naar een gesticht (St-Anna gesticht) en breidt zich gedurende deze periode verder zuidelijk uit. Voor het dorp Heel beperken de uitbreidingen van bebouwing zich aan de noordzijde. In de jaren zeventig wordt gestart met de grootschalige zand- en grindwinning in het stroomgebied van de Maas wat zijn invloed heeft op een gebied oostelijk van het compensatiegebied.



Afbeelding 26: Topografische kaart 1905 met compensatiegebied



Afbeelding 27: Topografische kaart 1955 met compensatiegebied



Afbeelding 28: Topografische kaart 1975 met compensatiegebied

Eind jaren tachtig wordt het depot voor de gemeentewerken gerealiseerd als grootste verandering in het compensatiegebied. Het overige gebied blijft in gebruik als agrarische gronden. Rond deze tijd wordt gestart met het bouwrijp maken van het bestemmingsgebied Sleydal. Door het bestemmingsplan Sleydal en de verder uitbreiding van St-Anna is de karakteristieke lintbebouwing van Heel geheel verdwenen. De waterplas aan de oostzijde kan zich ontwikkelen tot natuurgebied, Anna's Beemd. Aan de westzijde van het compensatiegebied wordt over de jaren zand en grind gewonnen.



Afbeelding 29: Topografische kaart 1995 met compensatiegebied



Afbeelding 30: Topografische kaart 2020 met compensatiegebied

### 3.3.5 Ruimtelijk beeld

Alle voorgaande invloeden leiden tot het huidige ruimtelijk beeld. De gronden langs de Maas hebben vanuit zichzelf een redelijk open karakter. Echter invloeden als de uitbreiding van St Anna, dijken, beplantingsingels en bossen zorgen ervoor dat dit gebied een kleinschalig karakter heeft gekregen. De openheid ligt meer naar het oostelijk gebied echter deze wordt ook beperkt door de dijken van het Lateraalkanaal. De uitbreiding van de bebouwing van Heel op het Middenteras heeft ook een negatieve werking op de openheid.



Afbeelding 31: Ruimte-massa kaart met compensatiegebied

Voor het compensatiegebied, dat een kleinschalig karakter heeft, zijn de dijken en bestaande beplanting rondom het depot gemeentewerken en aan de noordzijde de omkadering van het gebied. Uitbreidingen van St-Anna hebben geen visuele invloed op het compensatiegebied.



Afbeelding 32: Ruimte-massa kaart compensatiegebied

## 4 COMPENSATIE

### 4.1 Inrichting compensatiegebied

Uit voorgaande landschapsanalyse blijkt dat het oorspronkelijk open agrarische gebied met in de hoofdzaak akkerbouw over een periode van 100-150 jaar langzaam is dichtgeslibd of afgegraven. Het huidige beeld wordt bepaald door de dijken langs de Maas en de dijken rondom de grote waterplassen. Het resterende kleine gebied is als agrarisch gebied in gebruik gebleven, hoofdzakelijk akkerbouw.

Rondom het depot van de gemeentewerken is op het grondlichaam beplanting aangebracht. Deze bestaande natuur beïnvloed het oorspronkelijke open karakter van de landbouwgronden. Echter het verwijderen van deze beplanting zal geen noemenswaardige verbetering van het open karakter opleveren. Het zal echter ten koste gaan van ecologische waarde van de huidige bosopstand.

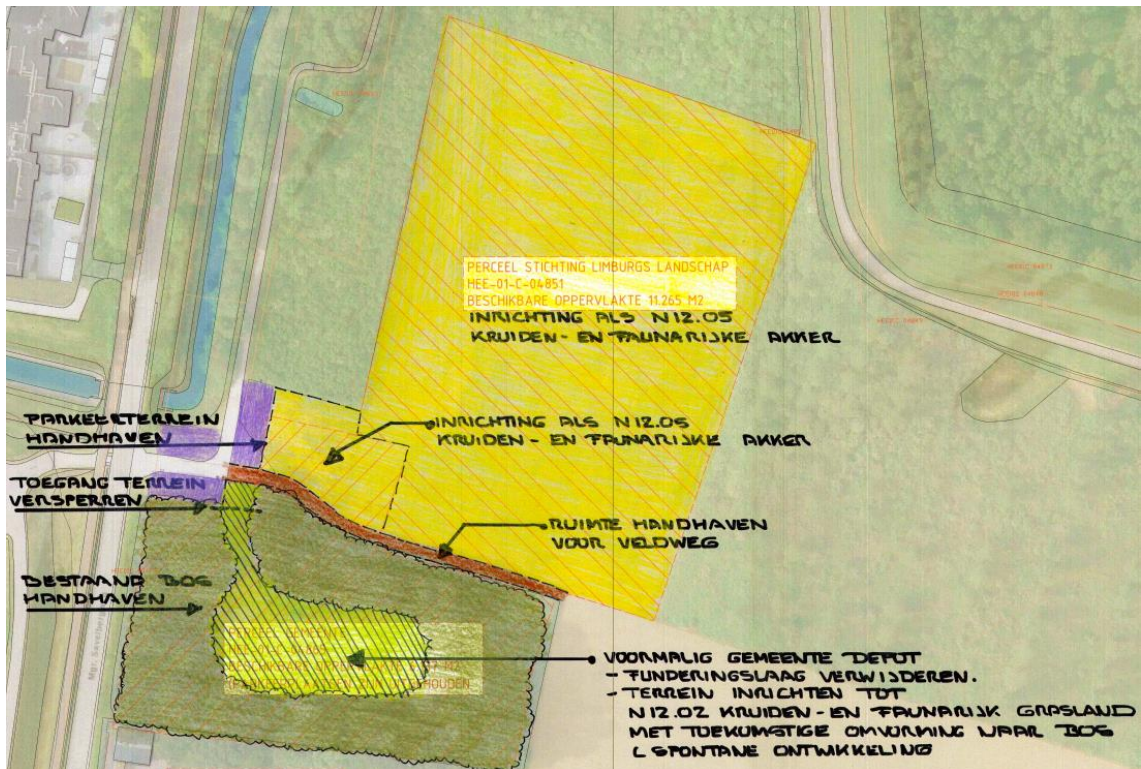
### 4.2 Inrichtingsvoorstel

Voor de inrichting van het compensatiegebied zijn de volgende richtlijnen aangehouden;

- Bestaande bosopstand depot gemeentewerken handhaven.
- Toegang tot middenterrein depot gemeentewerken versperren.
- Middenterrein depot gemeentewerken (als bestaande fundering is verwijderd) het terrein inrichten als een N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland. Dit middenterrein kan middels spontane ontwikkeling zich verder ontwikkelen als een bosopstand (beheersmaatregel).
- Bestaande parkeervoorzieningen handhaven en structuren.
- Bestaande akkerperceel inrichten als N12.05 Kruiden- en faunarijke akker. Dit betreft het perceel van Stichting Limburgs Landschap en een deel van het perceel van de gemeente.
- Tussen het toekomstige akkerperceel en het depot gemeentewerken een veldweg aanbrengen voor toegang tot de overige percelen.

De navolgende afbeelding geeft de beoogde uitwerking van de compensatie weer. Een versie op schaal is te raadplegen in bijlage 2.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat initiatiefnemer en Stichting Limburgs Landschap reeds overeenstemming hebben bereikt over de beschreven compensatie op het perceel in eigendom van Stichting Limburgs Landschap. Ook door de gemeente Maasgouw is ambtelijk aangegeven dat men akkoord is met de voorgestelde compensatie.



Afbeelding 33: Weergave beoogde compensatie

## 4.3 Beheer

In de overeenkomst tussen initiatiefnemer en Stichting Limburgs Landschap is vastgelegd dat Stichting Limburgs Landschap zorgt voor de aanleg en duurzame instandhouding van de compensatie op de gronden in eigendom van Stichting Limburgs Landschap. Het perceel van Stichting Limburgs Landschap zal duurzaam als kruiden- en faunarijke akker beheerd worden.

Voor wat betreft de in gemeentelijk eigendom zijnde gronden ter hoogte van het voormalige depot van de gemeentebedrijven, is overeengekomen dat de gemeente het beheer verzorgt. Het beheer voor het terrein van het voormalige gemeentedeput is gericht is op de instandhouding van de houtopstand rondom het voormalige depot, waarbij op termijn door natuurlijke opslag van struweel en bomen dit perceel zal dichtgroeien met bosopslag.

# **BIJLAGEN**

# B1 BESCHIKBARE RUIMTE COMPENSATIEPERCEEL



PERCEEL STICHTING LIMBURGS LANDSCHAP  
HEE-01-C-04851  
BESCHIKBARE OPPERVLAKTE 11.265 M2

PERCEEL GEMEENTE  
HEE-01-C-04865  
BESCHIKBARE OPPERVLAKTE 6.137 M2  
(PARKEERPLAATSEN ZIJN UITGEHOUDEN)

## **B2 INRICHTINGSVOORSTEL COMPENSATIEPERCEEL**

PERCEEL STICHTING LIMBURGS LANDSCHAP  
HEE-01-C-04851  
BESCHIKBARE OPPERVLAKTE 11.265 M<sup>2</sup>  
INRICHTING ALS N12.05  
KRUIDEN- EN FAUNARISKE AKKER

PARKEERTERRAIN  
HANDHAVEN

TOEGANG TERREIN  
VERSPERREN

BESTAAND BOG  
HANDHAVEN

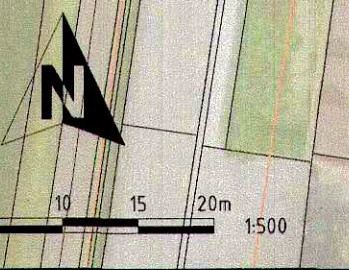
INRICHTING ALS N12.05  
KRUIDEN- EN FAUNARISKE AKKER

RUIKTE HANDHAVEN  
VOOR VELDWEG

PERCEEL GEMEENTE  
MAG072  
BESCHIKBARE OPPERVLAKTE 1.7 M<sup>2</sup>  
PARKEREN EN BOGEN NIET HOUDEN

- VOORMALIG GEMEENTE DEPOT
- FUNDERINGSLAAG VERWISDEREN.
- TERREIN INRICHTEN TOT  
N12.02 KRUIDEN- EN FAUNARISKE GRASLAND  
MET TOEKUNSTIGE OMVORMING NAAR BOG  
(SPONTANE ONTWIKKELING)

GEMEENTE MAASGOLW  
MAG072.  
INRICHTINGSVOORSTEL  
COMPENSATIEPERCEEL SLEVDAL 76  
TEN.NR. 2025-0365  
SCHAAL 1: 500  
DD 6 FEBR. 2025 TSA.







## LEGENDA

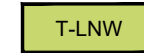
### Plangebied



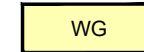
### Enkelbestemmingen



Natuur

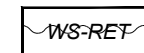


Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarden

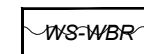


Woongebied

### Dubbelbestemmingen



Waterstaat - Retentiegebied



Waterstaat - Waterbergend rivierbed

### Gebiedsaanduidingen



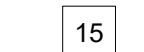
milieuzone - roerdalslenk 3

### Bouvlakken



bouwvlak

### Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



0	03-03-2026		JLE	-	BZ	-	BZ	-
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

## Sleydal fase 5

Onderdeel

**Verbeelding**

NL.IMRO.1641.BPL113-VG01

Herten  
Schoolstraat 8, 6049 BN Herten  
Postbus 14, 6040 AA Roermond

Opdrachtgever

**Sleydal BV**

's-Hertogenbosch  
Hambakenwetering 5-J, 5231 DD 's-Hertogenbosch  
Postbus 2309, 5202 CH 's-Hertogenbosch

088 - 3366333  
info@kragten.nl  
www.kragten.nl

Fase

**Vaststelling**

Projectnummer

**MAG072-0001**

Formaat

**A3**

Tekeningnummer

**2022-1688**

Schaal

**1: 1000**

Behorende bij doc. nr.



**kragten**