

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: Z/21/014367
Documentnr: D/22/057351
Inlichtingen: Peter Janssen
Telefoonnr: 0475 85 25 00
Onderwerp: Principeverzoek Zandkuilweg
Maasbracht
Datum: 29 maart 2022
Verzenddatum: 31 MAART 2022
Bijlage: Beoordeling principeverzoek



Beste heer [REDACTED]

U diende op 29 september 2021 een principeverzoek in. U verzocht om principemedewerking te verlenen aan de realisatie van 15 (senioren) appartementen aan de Zandkuilweg/Neutrale Hoek in Maasbracht.

Wij hebben uw verzoek behandeld in onze vergadering van 22 maart 2022. Er is besloten om:

1. Onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de realisatie van 15 appartementen op de locatie Zandkuilweg/Neutrale Hoek in Maasbracht, waarbij:
 - voor de realisatie van dit plan de noodzakelijk ruimtelijke procedure wordt gevolgd, waarbij wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor het plangebied en/of de omgeving;
 - bij de verdere uitwerking van de plannen de omgeving wordt betrokken.
 - ten behoeve van de planologische procedure planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (tevens exploitatieovereenkomst) ondertekent;
 - een bouwplan wordt ingediend bij de omgevingscommissie en voor akkoord wordt bevonden.
2. In te stemmen met verkoop van de kavel aan de Zandkuilweg tegen een verkoopprijs van € [REDACTED] per m2 exclusief BTW.

In de bijlage treft u de beoordeling van het principeverzoek met daarin een toelichting van de randvoorwaarden aan.

Vervolgtraject

Op basis van deze brief en de beoordeling van uw principeverzoek kunt u contact opnemen met een stedenbouwkundig adviesbureau voor het opstellen van een (concept) voorontwerp bestemmingsplan inclusief de noodzakelijke onderzoeken. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in de bijlage opgenomen randvoorwaarden.

Geldigheidsduur principebesluit

Voor de goede orde wijzen wij u er hierbij op dat dit principebesluit een maximale geldigheidsduur heeft voor een periode van één jaar (vanaf de dagtekening van deze brief). Binnen dit jaar kan het principebesluit nog zijn geldigheid verliezen door onder meer (gewijzigd) beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten et cetera.

Principebesluit en gemeenteraad

De gemeenteraad is het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten omtrent het al dan niet vaststellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Deze brief wordt daarom ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan zo in zijn eerstvolgende vergadering de wenselijkheid van het initiatief ten principale ter discussie stellen. De gemeenteraad kan, binnen 10 werkdagen, aan het college aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen in het geheel als onwenselijk wordt beschouwd. De in de tussentijd door u te nemen stappen zijn voor uw rekening en risico.

Principe-uitspraak geen besluit

Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principe-uitspraak geen sprake is van een besluit (als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Daarom staan hiertegen geen rechtsmiddelen open. Een principe-uitspraak betreft namelijk enkel een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag zou worden ingediend.

Kosten

Verder worden voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek (leges)kosten in rekening gebracht. Deze bedragen € 150,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een aparte factuur.

Burgemeester en wethouders,
De burgemeester

S.H.M. Strous

De secretaris

W.R.J.H. Ploeg

Bestemmingsplan - Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018

Het betreffende perceel is opgenomen in het bestemmingsplan “Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018”.

Het perceel heeft net als de meeste omliggende gronden de maatschappelijke bestemming. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen. Dit betekent dat hier gebouwen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de

medische, sociale en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan en de daarbij behorende:

- parkeervoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- voorzieningen van algemeen nut;
- groenvoorzieningen;
- voet- en fietspaden;
- speelvoorzieningen.



In 2015 is gestart met het project “Brede School Maasbracht”.

In het gebied aan de Kruisweg zouden in het oorspronkelijke plan op termijn, naast een brede school, zorggerelateerde voorzieningen, zorgeenheden (32 zorgplaatsen), en (maximaal) 120 gestapelde woningen (appartementen) worden ontwikkeld. Op de locatie van de Kruisweg is inmiddels de nieuwe school gerealiseerd. Daarnaast is het terrein ingevuld met 30 appartementen en 32 zorgwoningen.

De nu voorliggende locatie is nog niet ontwikkeld.

Omgevingsvisie Maasgouw

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Maasgouw vastgesteld. De planlocatie ligt in het deelgebied “Kernen”. Binnen het deelgebied “Kernen” wil de gemeente Maasgouw ten aanzien van stedelijke ontwikkeling en wonen het volgende bereiken.

Stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen, vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Uitbreiding van kernen is niet nodig en daardoor niet meer aan de orde. Er is binnen bestaand bebouwd gebied voldoende ruimte voor stedelijke ontwikkelingen, waarbij we wel voldoende ruimte moeten bieden voor groen en water. Voor de centrumgebieden is concentratie van voorzieningen (winkels, sociaal- maatschappelijke voorzieningen, horeca) uitgangspunt. Dit geldt voornamelijk voor centrum gebonden functies zoals supermarkten, dienstverlening, horeca en dergelijke. Een uitzondering op dit concentratiebeginsel kan gemaakt worden voor monumentale panden als hiermee het behoud van het monumentale pand kan worden verzekerd. •

Wonen: de woningbouwopgave vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en sluit verder aan bij regionale woonvisie en de toekomstverkenning. Hieruit blijkt dat de behoefte aan nieuwe woningen beperkt is, omdat het aantal huishoudens in Maasgouw na 2025 zal afnemen. Wel is er onderscheid te maken in doelgroepen. Door de vergrijzing is er een grotere behoefte aan woningen voor ouderen, die langer thuis blijven wonen. Wat betreft de behoeften onderverdeeld naar te onderscheiden doelgroepen, verwijzen we naar de regionale woonvisie en de Lokale uitvoeringsstrategie Wonen 2.0 (vastgesteld door het college op 9 februari 2021). Belangrijke ambitie van de gemeente is dat de woningbouwopgave speelt voor elke kern en dat we aansluiten bij de behoeften van alle relevante doelgroepen. We verleggen de koers van kwantiteit naar kwaliteit van onze woon- en leefomgeving. Daarvoor integreren we de woningbouwopgave met genoemde basisprincipes; woningbouwontwikkelingen in de toekomst zijn duurzaam (levensloopbestendig), stimuleren een gezonde leefstijl en verbeteren de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Het nu voorliggende initiatief voldoet een deze doelstellingen.

Ruimtelijke afweging

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig ontwerp van de locatie is aangegeven dat de locatie “Brede School - Kruisweg” voorziet een ensemble van solitaire volumes die een plein omsluiten.

De locatie vormt nu een open gebied tussen de maatschappelijke functies aan de Zandkuilweg en het plein “De Neutrale hoek”. Op dit moment wordt het plein maar aan twee zijden omsloten door de Brede School,

een wooncomplex en groepswoningen.

Om de gewenste omsluiting van het plein te realiseren is het wenselijk dat de voorgevels van toekomstige gebouwen zijn gericht en gebouwd op korte afstand van het plein. Dit betekent automatisch dat parkeren plaatsvindt vanuit en aan de zijde van de Zandkuilweg. Door het trapveldje te verplaatsen richting de school sluit het trapveldje beter aan bij de niet bebouwde gronden in de omgeving. Daarnaast ligt het trapveldje dan ook dichterbij de "hoofd gebruikers" (schoolgaande kinderen). Op de twee overige kavels (waarvan inmiddels één verkocht is) kan dan bebouwing worden opgericht waardoor de gewenste omsluiting van de Neutrale Hoek (gedeeltelijk) wordt gerealiseerd.

Beheer Openbare Ruimte

Hemelwater dient op eigen terrein geïnfiltreerd te worden.

Afvalwater dient aangesloten te worden op het riool.

Houd rekening met zuidgerichte gevels met balkon, bouw klimaatproof.

Verkeer

Parkeernormen: 1.8 parkeerplaats / woning ($15 \times 1.8 = 27$ parkeerplaatsen)

- Uitwegen, parkeren graag combineren aan de bestaande uitweg van Zandkuilweg 2
- Voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen
- Voorbereiden op elektrisch laden
- Aanbevelingen
- Laad- en stalplan voor scootmobielen
- Fietsenrekje voor bezoekers
- Fietsenstalling en scootmobielstalling oriënteren op het zebrapad over de Kruisweg
- Mogelijkheid voor rolstoeltaxi's om te kunnen laden en lossen

Volkshuisvesting

Het initiatief om op de locatie aan de Zandkuilweg te Maasbracht 15 seniorenappartementen in combinatie met een gemeenschappelijke voorziening te realiseren, kan op grond van het geldende volkshuisvestelijke beleid op principemedewerking rekenen.

De locatie nabij het centrum van Maasbracht en de aanwezige voorzieningen (waaronder diverse zorgaanbieders) in de directe omgeving lenen zich voor deze woningbouwontwikkeling.

Ondanks het feit dat door dit bouwplan de plancapaciteit met 15 woningen toeneemt biedt de 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan dergelijke initiatieven mits in de lokale woningbehoefte wordt voorzien.

Omdat initiatiefnemer aangeeft dat de 15 woningen worden gerealiseerd als appartementen t.b.v. de doelgroep senioren in de leeftijdsklassen van 70 jaar en ouder en in twee verschillende groottes wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Ook het aandeel huur (2/3) versus koop (1/3) voldoet hieraan evenals de huur- en koopprijzen die in het middensegment liggen. Dit betekent wel dat aan deze uitgangspunten moet worden vastgehouden.

Verder geeft initiatiefnemer aan dat de gemeenschappelijke ruimte ook als nacht- verzorgingspost kan worden benut.

Wel is het van belang om de initiatiefnemer er in ieder geval op te wijzen dat rekening moet worden gehouden met eventuele specifieke voorzieningen ten behoeve van de doelgroep senioren, zoals bredere deuropeningen, badkamer- en toiletvoorzieningen, draaicirkels voor rollators en rolstoelen e.d.

Samenvattend: vanuit Volkshuisvesting kan aan dit verzoek tot realisatie van 15 woningen medewerking worden verleend op grond van de 'Lokale uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0'. mits wordt voldaan aan de hierin genoemde criteria.

Dit verzoek moet namelijk vallen onder de in dit beleid gecreëerde extra ruimte voor woningbouwplannen omdat -zoals gememoreerd- de plancapaciteit met 15 woningen toeneemt.

Cultuurhistorie en Archeologie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht en evenmin bevinden er zich monumentale gebouwen in de onmiddellijke omgeving, die van invloed zouden kunnen zijn op de ontwikkeling. De omgeving wordt gedomineerd door nieuwbouw, vaak twee of zelfs drie lagen hoog, met een architectuur die gedomineerd wordt door een moderne - vaak geometrisch bepaalde - beeldtaal.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief zijn er hier geen waarden in het geding. Geadviseerd wordt om bij de nieuwbouw nadrukkelijk te kijken naar de vormgeving van de gebouwen en qua architectuur en hoogte hierbij aan te sluiten.

In archeologisch opzicht is het plangebied gelegen in het niet-gekarteerde gebied van Maasbracht. Dit houdt in, dat de archeologische waarde niet exact kan worden bepaald als gevolg van intensieve, menselijke activiteiten. Feit is wel, dat er zich hier archeologische waarden bevinden, temeer de bodem ongeroerd is. De omvang van de nieuwbouw is niet bekend, maar er mag vooralsnog worden aangenomen dat deze de oppervlakte (250 m²) en diepte van (30 cm) van de beleidsmatige ondergrenzen overschrijdt. Vooralsnog wordt geadviseerd om een archeologisch onderzoek te vragen. Dit kan in eerste aanleg de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek via proefboringen aannemen.

Groen en landschap

Uitgaande van de luchtfoto hangt de kroon van de grootste boom tot circa 14 meter vanaf de rand van de weg over het perceel heen. Willen we deze bomen handhaven dan moet het complex dus circa 15 meter vanaf de rand van de weg geprojecteerd worden. Dan kan deze groenstructuur in stand worden gehouden. Deze groenstructuur is de belangrijkste groenstructuur van de kernen Maasbracht en Brachterbeek. Er ligt als het ware een groene corridor over deze kernen heen. De wadi Brachterbeek, de voormalige sportvelden, Kruisweg, Echterstraat, Breerpark, Stevensweerderweg en haven, vormen samen een robuuste groene as dwars door de kernen. Als er dus rekening wordt gehouden met het duurzaam in stand houden van deze groenstructuur en de bomen dus gehandhaafd worden door het complex op circa 15 meter van de weg te bouwen), bestaat er vanuit groen geen bezwaar tegen de bouw van deze woningen.

Milieu WABO

In het kader van de ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met de zogenaamde omgekeerde werking. Hierbij moet o.a. beoordeeld worden of ter plaatse van het voorgenomen plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de gevraagde ontwikkeling geen nadelige gevolgen oplevert voor de in de nabijheid gelegen bedrijven. Op grond van vaste jurisprudentie geldt dat het geldende bouwvlak bestaand recht betreft waarbinnen toekomstige uitbreidingsplannen kunnen worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de hiertoe geldende wet- en regelgeving. Om het recht van bedrijven/veehouderijen voldoende te waarborgen wordt uitgegaan van de rand van het perceel/bouwblok, in plaats van de feitelijk gerealiseerde situatie.

In de direct nabijheid zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Daarnaast worden agrarische bedrijven niet beperkt in hun ontwikkelingen door realisatie van het appartementencomplex, omdat andere gevoelige objecten dichterbij zijn gelegen. Wat betreft de omgekeerde werking zijn geen problemen te verwachten en kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Neem dit kort mee in de onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een 'gemengd gebied' verkleinde richtafstanden gelden. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

De locatie kan aangemerkt worden als gemengd gebied. De omgeving bestaat uit wonen, maatschappelijke doeleinden, detailhandel en bedrijven. Hiermee kan de richtafstand met 1 afstandsstap verkleind worden. In zuidelijke richting is een perceel gelegen met de bestemming detailhandel met functieaanduiding tuincentrum. Voor een tuincentrum gelden de volgende afstanden: 0 m voor geur, 0 m voor fijnstof en 30 meter voor geluid. De richtafstand is dus 30 m. Deze afstand kan met 1 stap verkleind worden naar 10 m. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Ten oosten van de beoogde locatie zijn een tweetal bedrijven gelegen. Op deze locaties mogen zich uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven vestigen, waarvoor respectievelijk de volgende richtafstanden gelden 10 en 30 meter. Aan deze afstanden kan ruimschoots worden voldaan.

Bodem

Conform de Nota bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen.

De bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek is géén geldig bewijsmiddel in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen of bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden.

Echter in onderhavige situatie blijft de bodem haar gevoeligste (bodem-)functie (Wonen) behouden. Ook zijn er geen aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is, of een calamiteit is gebeurd. Dit is de reden waarom de bodemtoets niet noodzakelijk is.

Luchtkwaliteit

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 (titel 5.2) van de Wet milieubeheer (Wm). Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen. De kern van titel 5.2 Wm bestaat uit luchtkwaliteitsnormen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Draagt een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging? Dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. Wel moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM.

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is.

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het plan voorziet in 15 appartementen. Zowel uit bovenstaande bijlage 3A als het invullen van de NIBM tool berekening (extreem genomen 100 vervoersbewegingen per weekdag) blijkt dat het plan NIBM is.

Wet Natuurbescherming

Soortenbescherming

Bij een ruimtelijke procedure moet het onderdeel soortenbescherming onderbouwd worden. Dit kan in eerste instantie via bureauonderzoek. Er zijn op voorhand geen specifieke aandachtspunten, het plangebied bestaat uit kortgemaaid gras. Als er na bureauonderzoek onvoldoende gegevens zijn (of eventuele negatieve effecten zijn op voorhand niet uit te sluiten) moet een eerste veldbezoek onderdeel uitmaken van het onderzoek (quickscan flora en fauna).

Gebiedsbescherming - stikstof

Aanleg/bouwfase:

De wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) is op 1 juli 2021 in werking getreden. Hierin is een gedeeltelijke vrijstelling voor (tijdelijke en beperkte) bouwactiviteiten in de bouw-, aanleg- en sloopfase opgenomen. Er is voor het onderdeel stikstof voor de bouw/aanlegfase geen aerius-berekening nodig.

Gebruiksfase:

Er moet worden getoetst of de activiteiten leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000 gebieden. De aanvraag moet daarom worden aangevuld met een stikstofberekening (gebruiksfase) met de Aerius Calculator (meest recente versie). Op 13 januari 2021 komt er een nieuwe update van Aerius.

Gebiedsbescherming - overige effecten

De ontwikkeling zal naar verwachting vanwege de aard en omvang en de afstand tot een natura 2000 gebied (ruim 1 km) niet voor negatieve effecten zorgen op Natura 2000 gebieden. De mogelijke effecten van de ontwikkeling op nabijgelegen Natura 2000 gebieden zoals b.v. verstoring door geluid, moeten wel kort beschreven worden.

Externe veiligheid

Hoewel op de locatie geen directe bouwtitel is voor 15 appartementen, is er vanuit de externe veiligheid geen sprake van een volledig nieuwe situatie. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Brede School Maasbracht is in 2013 al rekening gehouden met de realisatie van nieuwe woningen, van het type zorgwoningen. Voor die ontwikkeling zijn destijds de benodigde onderzoeken uitgevoerd om de gevolgen voor de externe veiligheid in kaart te brengen. Deze onderzoeken zijn weliswaar gedateerd, maar zullen bij een actualisatie ongeveer dezelfde uitkomst hebben (bron: *Bestemmingsplan Brede School, gemeente Maasgouw - Verantwoording groepsrisico*, Cauberg-Huygen notitie 20111127-10 d.d. 29 mei 2012):

De relevante risicobronnen zijn het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (A2), twee hogedrukgastransportleidingen en een transportleiding voor brandbare vloeistoffen.

Het plangebied ligt ruim buiten de PR-contouren van de buisleidingen en de A2. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Het GR ten gevolge van de hogedrukaardgasleidingen ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. De maximale overschrijdingsfactor bedraagt 0,018 (1,8% van de oriëntatiewaarde). Ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied aan de Zandkuilweg (Brede School, zorgcomplex en zorgappartementen) neemt het GR in geringe mate toe.

Het groepsrisico van de A2 is ook lager dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt in geringe mate toe. In het plan voor de brede school is op de volgende manier rekening gehouden met de effecten en de beperkte zelfredzaamheid:

- Gevels, gericht op de A2 hebben een gesloten uitvoering. Hiervan kun je afwijken als ze zijn afgeschermd door andere gebouwen of loodrecht op de A2 zijn gesitueerd (maatregel ter bescherming tegen de effecten van een explosie);
- Binnen 30 meter van de A2 zijn geen woningen voorzien (maatregel ter bescherming tegen de effecten van een plasbrand);
- Mechanische ventilatie is snel en eenvoudig uit te schakelen (maatregel ter bescherming tegen de effecten van een gifwolk);
- De bereikbaarheid voor hulpdiensten en de mogelijkheden om te vluchten zijn in orde;
- In een crisissituatie is er hulp van een BHV organisatie, die kan helpen met vluchten of schuilen (maatregel ter verbetering van de zelfredzaamheid).

Als deze maatregelen maximaal ook voor de nieuwe appartementen ingezet worden, is het groepsrisico - mede gezien de lage waarde - verantwoord geacht.

De toelichting of ruimtelijke onderbouwing moet wel een (actueel) beeld bevatten van de gevolgen voor de externe veiligheid. Het maakt daarbij wel verschil, of realisatie van het plan voor of na inwerkingtreding van de Omgevingswet plaatsvindt.

Voor de ontwikkeling/herbestemming van het plangebied, is het wel verplicht om de veiligheidsregio opnieuw te raadplegen.

Geluid

1. Wet geluidhinder

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de Rijksweg A2 en de 50 km/uur-wegen: Kruisweg, Molenweg, Sint Joosterweg en Echterstraat. Indien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, dan dient een hogere waarde te worden aangevraagd. De maximale ontheffingswaarde mag niet overschreden worden.

2. Bedrijven en milieuzonering

In dit verband zijn van belang de omliggend bestemmingen:

- Maatschappelijk
- Kantoor
- Sport
- Maatschappelijk - Brede school
- Gemengd

De hierboven genoemde bestemmingen dienen te worden beschouwd, onder stap 1 op basis van de richtafstand en, indien hieraan niet wordt voldaan, de feitelijke geluidssituatie onder stap 2 middels een akoestisch onderzoek. Enerzijds dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuw te realiseren wooneenheden en anderzijds mogen de nieuw te realiseren wooneenheden bestaande bestemmingen en/of activiteiten niet inperken inzake de maximaal planologische invulling.

3. Akoestische afweging Wro, artikel 3.1 Wro

In dit kader is het speelplein van de Brede School, De Hoeksteen relevant. Het geluid hiervan valt niet onder de beoordeling aan de richtafstand geluid van een school.

4. Geluid afkomstig van meerdere warmtepompen en/of airco's

Indien het plan voorziet in de aanleg van meerdere warmtepompen en/of airco's dan kan het gezamenlijke geluid ervan relevant zijn voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat en dient het meegenomen te worden in de beschouwing onder punt 2 hierboven.

5. Geluid afkomstig van een afzonderlijke warmtepomp en/of airco, Bouwbesluit

Geluid afkomstig van een afzonderlijke warmtepomp en/of airco dient te voldoen aan artikel 3.8/3.9 van het Bouwbesluit.

Conclusie

- Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Wet geluidhinder is noodzakelijk, zie onder punt 1
- Een akoestisch onderzoek Bedrijven en milieuzonering is noodzakelijk, zie onder punt 2
- Een akoestisch onderzoek naar het geluid van spelende kinderen Brede School is noodzakelijk in het kader van art. 3.1 Wro
- Indien er meerdere warmtepompen en/of airco's worden geplaatst, dan is een akoestisch onderzoek naar de feitelijke geluidssituatie noodzakelijk voor de afweging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
- Akoestisch onderzoek (Rekentool/Geomilieu) naar geluid afkomstig van een afzonderlijke warmtepomp is noodzakelijk vanwege artikel 3.8/3.9 Bouwbesluit

Toets brandveilig gebruik

Er is met betrekking tot brandveiligheid geen (mogelijk wel m.b.t. Externe Veiligheid) bezwaar tegen het realiseren van het appartementencomplex op deze locatie. Als het plan definitief is, moet ter toetsing hiervan duidelijke plattegrondtekeningen, die geheel voldoen aan de indieningsvereisten en zijn voorzien van alle relevante brandveiligheidsvoorzieningen, ter toetsing worden ingediend.

Uit de tekeningen en aanvraag moet ook duidelijk blijken of het woningen met zorg betreft, inclusief de zorgindicatie zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012.

De initiatiefnemer/ aanvrager wordt geadviseerd om, in overleg met de architect, een in brandveiligheid gespecialiseerd bureau in te schakelen en vervolgens de brandveiligheidsvoorschriften te verwerken op tekeningen.

Grondzaken

Verkoop van grond dient plaats te vinden tegen een marktconforme prijs. Deze wordt bepaald aan de hand van een taxatie. Nadat de taxatie heeft plaatsgevonden, dient de verkoopprijs te worden vastgesteld door het college.

Procedure

Medewerking op planologisch gebied vindt plaats door middel van:

1. Een herziening van het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).
2. omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan'

Ad 1. Bestemmingsplanherziening

Procedureel verloopt een bestemmingsplanprocedure op hoofdlijnen als volgt:

- het conceptvoorontwerpbestemmingsplan (inclusief alle onderzoeken) aanbieden aan uw college. Indien blijkt dat het plan haalbaar is, kan de formele procedure aangezet worden;
- het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aanbieden aan de provincie Limburg en de betrokken Rijksinstanties, alsmede publicatie ex artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen (en het behandelen van eventuele ingediende zienswijzen van derden);
- het aanbieden van het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad voor vaststelling (binnen 12 weken na tervisielegging);
- mogelijk beroep bij de Raad van State.

Verdere zaken die van belang zijn, zijn de volgende:

- De gemeenteraad is het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten omtrent het al dan niet vaststellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan.
- De procedurele doorlooptijd van een bestemmingsplanherziening bedraagt minstens een half jaar, mits geen beroep bij de Raad van State wordt ingediend. Met het voortraject is eveneens minstens een half jaar gemoeid, afhankelijk van de hoeveelheid uit te voeren onderzoeken en dergelijke. In totaliteit dient dus te worden uitgegaan van een doorlooptijd van een jaar tot anderhalf jaar.

Principebesluit en gemeenteraad

Bij een positief principebesluit van uw college op een principeverzoek inhoudende een bestemmingsplanherziening, wordt de uitgaande brief aan de initiatiefnemer tevens ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan zo in zijn eerstvolgende vergadering de wenselijkheid van het initiatief ten principale ter discussie stellen. De gemeenteraad is namelijk het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten omtrent het al dan niet vaststellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan zo nodig aan uw college aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen in het geheel als onwenselijk wordt beschouwd. In de brief aan de initiatiefnemer zal worden opgenomen dat de in de tussentijd door hem te nemen stappen voor zijn rekening en risico zijn.

Ad. 2 Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Procedureel verloopt de Wabo-procedure, samengevat, als volgt:

- Concept van de ruimtelijke onderbouwing (inclusief alle onderzoeken) aanbieden aan het college. Indien blijkt dat het plan haalbaar is, kan de formele procedure aangezet worden.
- Ruimtelijke onderbouwing indien nodig in het kader van het vooroverleg aanbieden aan de provincie Limburg en de betrokken Rijksinstanties en waterschappen.
- Ontwerpomgevingsvergunning, inclusief ruimtelijke onderbouwing, ter visie leggen (en het behandelen van eventuele zienswijzen van derden).
- Aanbieden omgevingsvergunning aan het college voor verlening.
- Mogelijk beroep bij Raad van State.

Verdere zaken die van belang zijn, zijn de volgende:

- Het college is het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten over het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning.
- Procedureel gezien is de (totale) doorlooptijd van onderhavige Wabo-procedure circa 8-10 weken korter dan een bestemmingsplanprocedure (indien geen beroep bij de Raad van State wordt ingediend).
- De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend voor een concreet bouwplan.

Verklaring van geen bedenkingen

Het college is het bevoegde bestuursorgaan om te beschikken op een aanvraag om een omgevingsvergunning. Echter, op basis van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven alvorens het college een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan kan verlenen. In dit kader heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 16 december 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 6.5, lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor)). Indien het betreffende plan past binnen deze categorieën van gevallen, kan dit een tijdswinst opleveren van circa twee maanden. Hier is evenwel sprake van 14 wooneenheden die niet zijn opgenomen in de regionale en lokale woonvisie. Dit betekent dat het initiatief niet past binnen de door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen. In casu dient de gemeenteraad dus een verklaring van geen bedenkingen af te geven. In die zin is er zodoende geen tijdswinst te boeken.

Verhaalsovereenkomst inzake planschade en "exploitatie-overeenkomst"

Door de realisatie van het plan is er de mogelijkheid tot het indienen van planschade door omwonenden. Alvorens de procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan te starten, zal tussen de gemeente Maasgouw en verzoeker een verhaalsovereenkomst inzake planschade afgesloten dienen te worden. De verhaalsovereenkomst inzake planschade vindt zijn grondslag in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening.

Tevens dient verzoeker een exploitatie-overeenkomst aan te gaan.

Partijen beogen met het sluiten van de overeenkomst de voorwaarden en bepalingen vast te leggen waaronder -en met inachtneming waarvan- zal worden overgegaan tot de verdere ontwikkeling en realisatie van het project. Daartoe zal ontwikkelaar in het bijzonder voor eigen rekening en risico het project doen ontwikkelen en realiseren en daartoe de benodigde bouwplannen, inrichtingsplannen c.a. (doen) opstellen. De gemeente zal in het bijzonder met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid zich er voor inspannen dat de publiekrechtelijke medewerking (bv. omgevingsvergunningen), benodigd voor de realisering van het project, wordt verkregen.

Verder regelt (indien nodig) de concept-exploitatieovereenkomst ook de overdracht (na realisatie van het project) van de openbare ruimte door de ontwikkelaar aan de gemeente.

Bouwregelgeving

Het bouwplan dient te voldoen aan de geldende voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De toetsing aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening kan alleen plaatsvinden aan de hand van volledige gegevens. De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan de indieningvereisten uit hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Pas daarna kan worden bepaald of het plan bouwtechnisch haalbaar is.

