Bestemmingsplan

- Toelichting -

Kasteellaan 1 Heel

Gemeente Maasgouw

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Kasteellaan 1 Heel

Gemeente Maasgouw

Datum voorontwerp: 22 december 2022

Datum ontwerp: 7 april 2023

IDN-nummer:	NL.IMRO.1641.BPL110-VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	10 oktober 2023

Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Begrenzing plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11

2.1 Inleiding 11
2.2 Ruimtelijke en functionele context 11
2.3 Huidige situatie 12
2.4 toekomstige situatie 13
2.5 Ontsluiting en parkeren 16

Hoofdstuk 3 Beleid 21

3.1 Inleiding 21
3.2 Rijksbeleid 21
3.3 Provinciaal beleid 23
3.4 Regionaal beleid 26
3.5 Gemeentelijk beleid 27

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 29

4.1 Inleiding 29
4.2 M.e.r. beoordeling 29
4.3 Geluid 29
4.4 Bodem 29
4.5 Bedrijven en milieuzonering 30
4.6 Goede ruimtelijke ordening: warmtepompen 32
4.7 Luchtkwaliteit 33
4.8 Externe veiligheid 34
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 36
4.10 Flora en Fauna 38
4.11 Waterparagraaf 42
4.12 Leidingen 44
4.13 Klimaatadaptatie 44

Hoofdstuk 5 Planopzet 45

5.1 Inleiding 45
5.2 De verbeelding 45
5.3 De regels 45

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid 49
6.1 Inleiding 49
6.2 Economische uitvoerbaarheid 49
6.3 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid 50

Hoofdstuk 7 De procedure 51
7.1 De te volgen procedure 51
7.2 Kennisgeving 51
7.3 Vooroverleg/ inspraak 51
7.4 Vaststelling 52

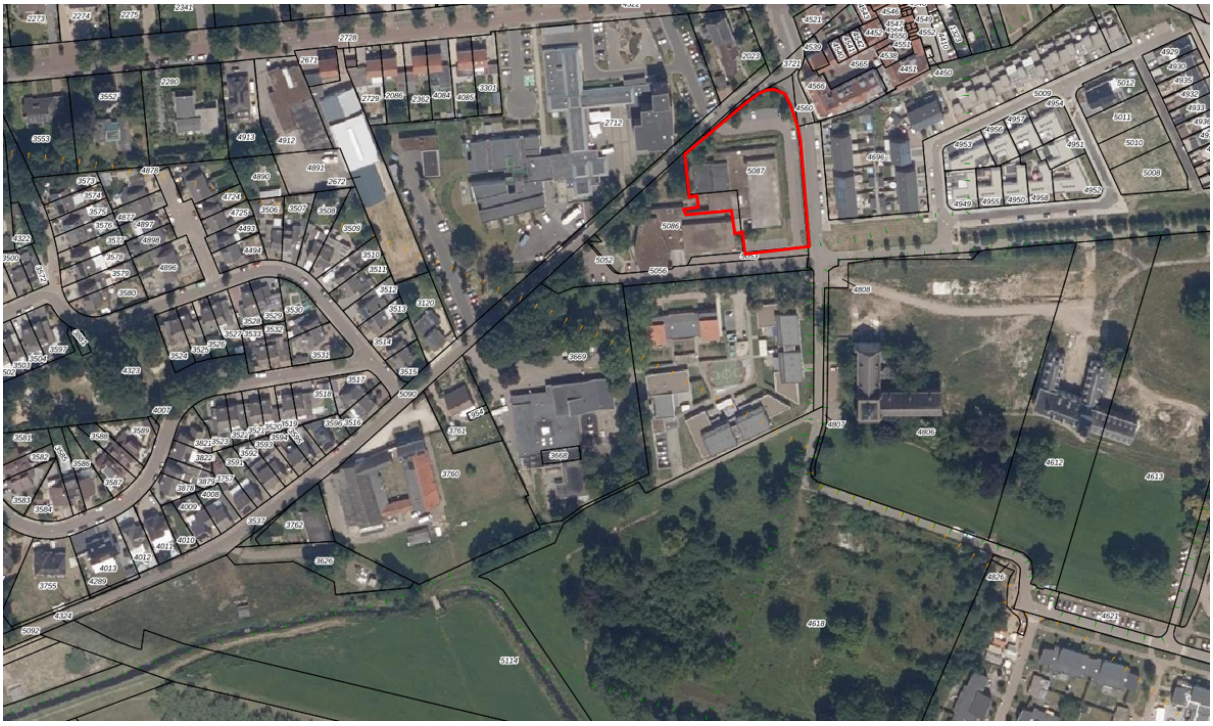
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op een bestemmingsplan om de realisatie van een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) ter plaatse van het voormalig zwembad gelegen aan de Kasteellaan 1 te Heel planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het pand is momenteel nog gekoppeld aan naastgelegen fitnesscentrum HeelFit. Het planvoornemen ziet grotendeels op de transformatie van het voormalig zwembad naar een woongebouw voor tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levenloopbestendig), waarbij een deel van het pand gesloopt zal worden. Het gaat hierbij om verschillende hallen, een kleed- en douche ruimtes en een kantoor kamer. De sloop van dit deel zorgt ervoor dat het te realiseren woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig), en het fitnesscentrum gescheiden worden van elkaar. Daarnaast wordt de bestaande bebouwing van het voormalig zwembad, aan de zijde van de Kapellaan, voorzien van een opbouw in 2 lagen. De bebouwing wordt hierdoor aan deze zijde 3 bouwlagen hoog, waarbij de 3e bouwlaag als setback wordt uitgevoerd. Tevens voorziet het planvoornemen in gemeenschappelijke voorzieningen. Deze ontwikkeling zorgt voor een verbetering van het kwaliteitsbeeld van de locatie.

Het plangebied is gelegen in een woongebied met veel nieuwe (woning)bouwontwikkelingen (Sint Anna, Kasteelhof), nabij het centrum van Heel. De afgelopen jaren zijn er in de directe omgeving veel nieuwe woningen gerealiseerd waarbij een nieuwe wijk is ontstaan. In die zin is een omvorming van het voormalige zwembad naar een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen passend in de woonomgeving.

Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor het planologisch-juridisch kader van deze ontwikkeling. Het vigerend bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden.



luchtfoto ligging plangebied rood omkaderd

In het vigerende bestemmingsplan 'Heel-Panheel' is het beoogde plangebied grotendeels bestemd als 'Sport'

en deels bestemd als 'Verkeer'. Over het volledige plangebied zijn de aanduidingen 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied (freatisch)' en 'milieuzone- roerdalslenk 3' gelegen. De realisatie van een woongebouw met twaalf huurappartementen/woningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk. Daarnaast biedt het plan geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is derhalve noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te kunnen maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van het dorp Heel in de gemeente Maasgouw. In de directe omgeving van het plangebied vinden verschillende stedelijke herontwikkeling plaats, o.a. ten aanzien van het woongebied Sint Anna en Kasteelhof. Aan de noord- en oostkant van het plangebied zijn woningen en het centrumgebied gelegen. Aan de zuid- en westkant van het plangebied bevinden zich één maatschappelijk welzijnsinstelling, één sportschool en woningen. Zie onderstaande afbeelding voor de ligging van het plangebied binnen het dorp Heel.



Ligging plangebied op luchtfoto Heel

Het plangebied wordt begrensd door de Wessemerweg, de Kappellaan en de Kasteellaan en staat kadastraal bekend als gemeente Heel en Panheel, sectie C, nummer 5087 en 5086. Op het naastgelegen kadaster met het nummer 5086 vinden sloopwerkzaamheden plaats.

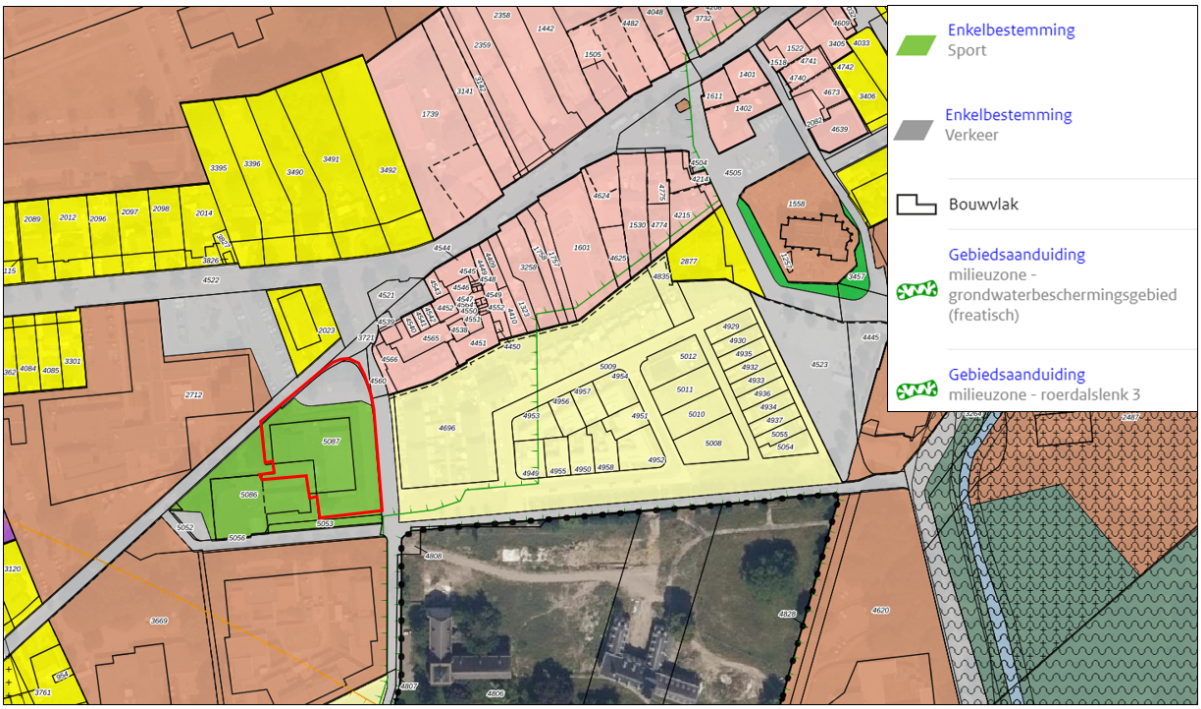


Uitsnede kadastrale kaart plangebied oranje omkaderd

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Heel- Panheel' (vastgesteld op 19 mei 2015). Het plangebied kent grotendeels de Enkelbestemming 'Sport' en daarnaast nog een klein deel de enkelbestemming 'Verkeer'. Over het gehele plangebied zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied (freatisch)' en 'milieuzone - roerdalslenk 3' gelegen. Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met verschillende bestemmingen. De noord-, oost, zuid en westzijde kennen o.a. de bestemming 'Wonen' dan wel 'Woongebied- Sint Anna'. Ten westen van het gebied ligt ook de enkelbestemming 'Centrum', daarnaast ligt ten zuiden en westen de enkelbestemming 'Maatschappelijk-Welzijnsinstelling'.

Binnen de bestemming 'sport' is een bouwvlak aangeduid dat volledig bebouwd mag worden tot een maximale goothoogte van 3.5 meter.



uitsnede vigerend bestemmingsplan plangebied rood omkaderd

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van sportactiviteiten;
- aan de sportactiviteit ondergeschikte en gerelateerde horecavoorzieningen in de vorm van een kantine, met een maximale oppervlakte van 200 m2 waarbij slechts 1 horecavoorziening per bestemmingsvlak aanwezig is en het één aaneengesloten locatie(pand) betreft, dit met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum· , waarvoor deze voorwaarden niet van toepassing zijn;
- wegen, paden en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- (onde rgrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- voet- en rijwielpaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- straatmeubilair;
- voorzieningen van algemeen nut;
- kunstwerken;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- onderdoorgangen, zoals wild- en faunapassages en ecovoorzieningen;
- oeververbindingen (bruggen).

Op basis van deze bestemmingen is wonen in de vorm van een woongebouw met appartementen/woningen en de uitbreiding van het aantal bouwlagen planologisch-juridisch niet toegestaan. Om de realisatie van het woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) ter plaatse

van het voormalig zwembad mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze toelichting als onderdeel van het bestemmingsplan voorziet in de nadere onderbouwing c.q. verantwoording van het planvoornemen

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in Hoofdstuk 2 het planvoornemen besproken. In Hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente, waarbij tevens de ladder voor duurzame verstedelijking betrokken wordt. In Hoofdstuk 4 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan bod. De wateraspecten in vorm van een waterparagraaf zijn aangegeven in paragraaf 4.11. Hoofdstuk 5 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 6 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Ten slotte komt in Hoofdstuk 7 de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen. Tevens komt zowel de ontsluiting, het parkeren als de groenstructuur aan bod.

2.2 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de dorpskern van Heel en wordt begrenst door de Kapellaan, de Kasteellaan en de Wessemerweg. Het plangebied wordt grotendeels omringt door een welzijnsinstelling en woningen.



Plangebied ter hoogte van rode pin

Het gebied kent een zorgrijke geschiedenis. Sinds 1880 is kasteel Heel in gebruik geweest ter verzorging van wezen en mensen met een verstandelijke beperking, ook Sint Anna onderdeel van de Koraalgroep vindt hier zijn oorsprong. De afgelopen jaren hebben rondom het plangebied veel nieuwbouw ontwikkelingen (woongebied Sint Anna) plaatsgevonden. Zo zijn er ook plannen om kasteel Heel in gebruik te gaan nemen als woonzorgvoorziening voor ouderen. Onderhavig planvoornemen voor de realisatie van een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) in het voormalig zwembad past dan ook perfect in het gebied.

2.3 Huidige situatie

Het plangebied ligt nabij het centrum van Heel in een gebied met diverse functies. In de directe omgeving zijn de volgende functies aanwezig: wonen, maatschappelijk en centrum (o.a. wonen, detailhandel, supermarkt, bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf, maatschappelijke functies, horeca).



Luchtfoto met plangebied rood omkaderd

Het gebouw met het voormalige zwembad maakte in het verleden onderdeel uit van de sportschool op het zelfde adres. Het zwembad is sinds augustus 2005 niet meer in gebruik en zal in die functie ook niet meer gebruikt kunnen worden. Het is gedateerd, ondoelmatig en niet meer functioneel te maken en er is sprake van groot achterstallig onderhoud. Hierdoor dreigt verpaupering.

De afgelopen jaren zijn er in de directe omgeving veel nieuwe woningen gerealiseerd, waarbij een nieuwe wijk is ontstaan. In die zin is een omvorming van het voormalige zwembad naar een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) in aansluiting hierop passend in de omgeving.



Vooraanzicht plangebied

2.4 toekomstige situatie

Het plan is om het bestaand hoofdgebouw te verbouwen tot een woongebouw met 12 wooneenheden (ca.80-90m$^{2)}$ in drie bouwlagen (aan de zijde van de Kapellaan). Het hoofdgebouw krijgt een maximale bouwhoogte van 11 meter, gemeten vanaf het huidige maaiveldniveau. Aan de zijde van van de Kapellaan worden 10 appartementen gerealiseerd. Vier appartementen per bouwlaag en in de 3e bouwlaag twee appartementen in de vorm van een setback. De twee grondgebonden woningen worden, aan de andere zijde, binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Tussen de appartementen en de grondgebonden woningen worden de gemeenschappelijke voorzieningen voorzien. Aan de 'achterzijde' wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing gesloopt zodat het nieuwe woongebouw los komt te staan van het fitnesscentrum.



Inrichtingstekening beoogd planvoornemen

Ter plaatse van het plangebied ligt het maaiveld enkele meters lager ten opzichte van de woningen in de omgeving (overzijde Kapellaan). De toekomstige bouwhoogte van het gedeelte met de appartementen van 11 meter is vergelijkbaar met de nokhoogte van deze woningen, waardoor er geen overheersende werking ontstaat. De bovenste bouwlaag wordt voorzien van een set-back. Hier worden twee appartementen gerealiseerd, waarbij de massa terug ligt ten opzichte van de begane grond en eerste verdieping. De bovenste bouwlaag wordt voorzien van een platte afwerking en het gebouw zal worden voorzien van een lift. De kelder van het wooncomplex zal voornamelijk in gebruik worden genomen als bergruimte. De voormalige sportzaal aan de zijde van de Wessemerweg wordt verbouwd tot twee grondgebonden woningen. Het pand wordt voorzien van diverse gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van de bewoners.

Zeker gezien de lange periode dat het gebouw leeg staat is een nieuwe invulling van het pand zeer wenselijk. De directe omgeving van het plangebied is afgelopen jaren (her)ontwikkeld of zal de komende jaren verder worden ontwikkeld. Er dient voorkomen te worden dat centraal in het gebied een verpauperd pand aanwezig is. Door de gewenste hoogte van 11 meter wijzigt de ruimtelijke situatie. Kijkend naar de directe omgeving wordt geconstateerd dat in de directe nabijheid al hogere bebouwing aanwezig is. Onderstaande

afbeeldingen geven een weergave van de hogere bebouwing in de directe omgeving.







Impressie hogere bebouwing in de omgeving en verdiepte ligging plangebied

2.5 Ontsluiting en parkeren

De bereikbaarheid van het plangebied en en het woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) wordt gewaarborgd door de bestaande infrastructuur. De verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied blijft ongewijzigd. Het plangebied wordt ontsloten door de Kasteellaan, Kapellaan en Wessemerweg. Deze omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de eventuele verkeerstoename van het planvoornemen (tien appartementen en 2 grondgebonden woningen) op te vangen. Eventuele problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling zijn dan ook niet te verwachten.

Middels een parkeerbehoefteberekening (oud versus nieuw) moet het aantal benodigde parkeerplaatsen inzichtelijk worden gemaakt. Hiervoor worden de parkeernormen uit de nota 'Parkeernomen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw' gehanteerd. De benodigde parkeerplaatsen worden afgezet tegen de reeds bestaande parkeerplaatsen. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of en hoeveel parkeerplaatsen aanvullend nodig zijn.

2.5.1 Ontsluiting

Het woongebouw met appartementen/woningen is te bereiken via de Kasteellaan in Heel. De Kasteellaan is een erftoegangsweg, gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Heel met een maximum snelheid van 30 km/uur. Als gevolg van het planvoornemen is onderstaand, overeenkomstig met de verkeersgeneratie van het CROW op basis van een niet stedelijk gebied in de schil van het centrum, de te verwachten verkeersgeneratie weergegeven:

Type woning	Aantal	Norm CROW	Totaal verkeersgeneratie
Appartement	10	4,5	45
Grondgebonden woningen	2	7,7	16
Totaal			**61**

Het voormalig zwembad met een bassin van circa 250 m^2 (gemiddeld 29.1 verkeerbewegingen per 100 m^2 bassin) in een niet stedelijk gebied gelegen in de rand dan wel schil van een centrum had een verkeersgeneratie van gemiddeld 72.75 afgerond 73 verkeersbewegingen.

Het planvoornemen leidt daarmee tot een afname van 12 verkeersbewegingen per etmaal. Het aspect

bereikbaarheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg en problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling zijn dan ook niet te verwachten.

2.5.2 Parkeren

Het verkeer wordt steeds drukker. Er komen ieder jaar meer auto's bij, die vragen om een parkeerplaats. Dit leidt tot toename van de vraag naar parkeerruimte. Gevolg hiervan is dat de parkeerdruk in bepaalde gebieden stijgt. Ook bij functieverandering, verbouw of uitbreiding wordt de kans steeds groter dat er door omwonenden bezwaar wordt gemaakt tegen de bouwplannen omdat er meer auto's komen die ergens moeten parkeren in de bestaande ruimte. Een gevolg van al deze ontwikkelingen is dat het parkeren een steeds prominentere rol speelt bij de beoordeling van bouwprojecten.

Momenteel zijn in het plangebied 24 parkeerplaatsen aanwezig. In onderstaande afbeelding zijn de aanwezige parkeerplaatsen zichtbaar binnen de rode omkadering van het plangebied. Ten behoeve van het planvoornemen zal de onbebouwde ruimte rondom de bebouwing heringericht worden, waarbij de parkeersituatie wordt geoptimaliseerd. In deze nieuwe geoptimaliseerde situatie is ruimte voor 38 parkeerplaatsen.



Bestaande parkeerplaatsen plangebied binnen rode omkadering



Nieuwe geoptimaliseerde situatie onbebouwde ruimte rondom de bebouwing met parkeren

Het planvoornemen ziet op de realisatie van twaalf huurappartementen/woningen, met een huurprijs van € 710,- tot maximaal € 900,- per maand. De doelgroep bestaat op de eerste plaats uit senioren uit Heel, Beegden en Wessem.

Gelet op de 'Parkeernormen en Parkeerbijdrage regeling gemeente Maasgouw (2010)' worden ouderen- c.q. seniorenwoningen, waarbij geen relatie bestaat met een zorginstelling, als normale woning aangemerkt. Bij een huurprijs van € 710 tot €900 liggen de woningen in de prijsklasse midden en duur. De parkeernorm voor een woning in de prijsklasse midden is 1.8 parkeerplaats per woning. De parkeernorm voor een woning in de prijsklasse duur is 2.0 parkeerplaats per woning. Deze parkeernormen zijn inclusief de parkeerruimte voor bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat de maximale parkeerbehoefte voor bezoekers uit 0,3 parkeerplaats per woning bestaat. Er dienen dus 12 x 1,8 = 22 parkeerplaatsen tot 12 x 2.0 = 24 parkeerplaatsen gemaakt te worden afhankelijk van de klasse van de woningen.

Zoals hiervoor aangeveven wordt in de nieuwe geoptimaliseerd situatie binnen het plangebied 38 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan in de benodigde parkeerbehoefte.

Daarnaast kan geconcludeerd worden dat voor het voormalige zwembad meer parkeerplaatsen nodig waren.

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen zijn er afgerond 28 parkeerplaatsen nodig voor een zwembad met een bassin van circa 250 m2 (11 parkeerplaats per 100 m^2 bassin) in een niet stedelijk gebied gelegen in de rand dan wel schil van een centrum. Het planvoornemen zorgt daarmee voor een meer voordelige parkeersituatie dan voorheen, daarbij de reeds aanwezige sportzaal niet meegeteld .

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het relevante (inter)nationale, provinciale en regionale beleid voor het plangebied weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Maasgouw.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2024 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het voornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden. Een belangrijk aspect van de NOVI betreft het creëren van prettige woonmilieu's (prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's').

De woningbehoeften van de gemeenten en de regio passen daarbij binnen de provinciale behoefte en de provinciale behoeften passen in de nationale behoefte. De volgende voorkeursvolgorde wordt gehanteerd voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties: binnen bestaand stedelijk gebied; grenzend aan het bestaand stedelijk gebied; of locaties elders in de stedelijke regio.

Gevolg voornemen

Het planvoornemen voorziet in de herstructurering van het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij een woongebouw met appartementen en woningen voor senioren worden gerealiseerd binnen bestaand vrijkomend vastgoed (voormalig zwembad). Dit betreffen appartementen c.q. woningen waar momenteel veel behoefte aan is. Met dit planvoornemen vindt transformatie van het voormalig zwembad plaats naar de (juiste) woning waar behoefte aan is. De appartementen c.q. woningen voldoen daarbij aan alle duurzaamheid vereisten. Het voornemen is daarnaast dermate kleinschalig dat hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van de Nationale omgevingsvisie.

3.2.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat regels ter bescherming van nationale belangen. Hiermee worden deze belangen juridisch verankerd. Verdere uitwerking heeft voorts plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, te weten:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Het Barro zorgt niet voor belemmeringen voor de voorliggende herziening.

Gevolg voornemen

Het plangebied is niet gelegen binnen een van bovenstaande benoemde nationale belangen. Wel is het plangebied gelegen in een radarverstoringsgebied (maximale hoogte 114 ten opzichte van NAP). Het maaiveld van het plangebied is gelegen op ongeveer 30 meter boven NAP. De maximum toegestane bouwhoogte is 11 meter waardoor de totale hoogte maximaal 41 boven NPA bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots onder de maximale hoogte van 114 ten opzichte van NAP gebleven. Er wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan de doelstellingen van de Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een ruimtelijke plan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn 11 woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus 12.'

Gevolg voornemen

Het planvoornemen voorziet in de herstructurering van het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) wordt gerealiseerd in een leegstaand pand. Gelet op de vaste jurisprudentie is onderhavig planvoornemen gezien het aantal van 12 appartementen c.q woningen een stedelijke ontwikkeling. Vervolgens moet er gekeken worden of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Het woongebouw met appartementen en woningen wordt gerealiseerd op de gronden en binnen de bestaande bebouwing van een voormalig zwembad. Het geraamte van het voormalige zwembad zal gebruikt worden als basis voor het woongebouw, waarbij enkel de hoogte van het gebouw aan de zijde van de Kapellaan hoger wordt. De grondoppervlakte zal juist afnemen door de sloop van een deel van het gebouw. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door een functie wijziging.

De tien appartementen en twee grondgebonden woningen zijn met name bedoeld voor senioren en worden levensloopbestendig gebouwd. Momenteel is door te toenemende vergrijzing veel vraag naar dit soort appartementen c.q. woningen, waardoor er sprake is van een concrete behoefte in kwalitatieve zin. Er wordt namelijk voorzien in appartementen c.q. woningen voor oudere dichtbij de voorzieningen in het centrum van Heel. Er is daardoor sprake van de juiste woning op de juiste plaats voor de juiste doelgroep. Met de herstructurering van deze locatie wordt daarnaast het leegstaande pand getransformeerd naar een woongebouw met appartementen c.q. woningen waardoor het pand niet verder verpauperd. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande stedelijk gebied, waarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale omgevingsvisie POVI

Algemeen

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2024 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Na een uitgebreid participatief proces is de Omgevingsvisie 1 oktober 2021 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In de Omgevingsvisie zijn de Limburgse principes beschreven op basis waarvan afwegingen kunnen worden gemaakt bij (nieuwe) ontwikkelingen:

- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- Kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- Meer stad, meer land;
- Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds.



Uitsnede POVI (limburgse principes) met plangebied ter hoogte van rode pin

Wonen

Verder is in de Omgevingsvisie ten aanzien van het thema 'wonen' opgenomen dat de grootste opgave, op korte en middellange termijn, het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad betreft. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen.

Daarnaast zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de

leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

Gevolg voornemen

Onderhavige planvoornemen ziet toe op transformatie van bestaand vrijkomend vastgoed waarbij een voormalig zwembad wordt verbouwd tot een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig). De appartementen c.q. woningen zijn met name bedoeld voor senioren. Dit betreffen apartementen c.q. woningen in de juiste prijsklasse (€ 710,-- tot € 900,--), waar momenteel veel behoefte aan is. De twee appartementen in de bovenste bouwlaag (setback) vormen hierop een uitzondering. De huurprijs van deze appartementen zal naar verwachting iets hoger liggen. Met de herstructurering van deze locatie wordt verpaupering voorkomen en is sprake van transformatie naar een woongebouw met appartementen en woningen. De ontwikkeling past binnen het beleid.

Deze appartementen en woningen worden gerealiseerd voor de sociale doelgroep, waarbij juist de sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving van belang zijn. Het voornemen is daarme passend binnen de Provinciale Omgevingsvisie

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De juridische doorwerking van het provinciale omgevingsbeleid van de omgevingsvisie wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Wonen

De POVI zet net als het POL 2014 sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 3.2.3 (ladder voor duurzame verstedelijking) is reeds besproken dat onderhavige ontwikkeling wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Verder is ten aanzien van het onderwerp 'Wonen' in de omgevingsverordening opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet voorziet 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 Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. Zoals beschreven in paragraaf 3.4.1 is de realisatie van het woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) ter vervanging een voormalig zwembad (transformatie woningvoorraad) passend.

Roerdalslenk

Het plangebied is gelegen in het gebied Roerdalslenk III. Het is in het gebied Roerdalslenk binnen en buiten

inrichtingen verboden:

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

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 tevoren schriftelijk gemeld te worden aan gedeputeerde staten.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond dieper dan 80 meter. De ligging van het plangebied in het gebied Roerdalslenk III heeft dan ook geen gevolgen voor onderhavige ontwikkeling.

Overige kaders

Op grond van de verordening kan op basis van de kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' worden vastgesteld dat het plangebied niet is gelegen in een beschermingszone natuur en/of beschermingszone landschap. Gezien het feit dat onderhavig plangebied niet binnen een beschermde landschapszone of natuurzone valt, is er ten plaatse van het plangebied verder geen sprake van een specifiek beschermingsregime voor natuur en landschap.

Gevolg voornemen

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de transformatie van een voormalig zwembad, waarbij het zwembad wordt verbouwd tot een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig). De appartementen en woningen zijn met name bedoeld voor senioren. Dit betreffen appartementen en woningen waar momenteel veel behoefte aan is. Met de transformatie van deze locatie wordt verpaupering voorkomen en getransformeerd naar naar een woongebouw met appartementen c.q. woningen. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid zoals geformuleerd in de Regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermingszone natuur en/of landschap, waardoor geen sprake is van een specifiek beschermingsregime. Ook leidt de ligging van het plangebied in het gebied Roerdalslenk III niet tot gevolgen voor onderhavige ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de beleidskaders van de POVI en de omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vastgelegd op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee van het wonen is hoog. Toch zijn er op het gebied van wonen, zeker gezien de huidige woningmarkt, uitdagingen: het (laten) bouwen van voldoende woningen voor de juiste doelgroepen. De structuurvisie legt de nadruk op het tegemoet komen aan de groeiende woningbehoefte met kwalitatief het juiste aanbod. Maar ook de bestaande woningen moeten duurzamer en levensloopbestendiger worden. In deze Structuurvisie wordt ruimte gemaakt om de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment te kunnen realiseren. De ambitie, zoals opgenomen in de Structuurvisie, is hoog. Daarnaast is er aandacht voor transformatie en herstructurering. Doel is het op peil houden van de leefbaarheid in steden en dorpen en een thuis te kunnen bieden aan (toekomstige) inwoners.

In dit geval gaat het om een woningbouwplan, waarbij de plancapaciteit met 12 appartementen c.q. woningen toeneemt. Ondanks het feit dat door dit woningbouwplan de plancapaciteit met 12 wooneenheden toeneemt, geeft de op 9 februari 2021 vastgestelde •'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' ruimte aan de realisatie van meer dan één nieuwe woning, mits het gaat om een locatie waar een kwaliteitsverbetering gewenst is. Hierbij valt te denken aan de herontwikkeling van een zogenaamde •'rotte' plek, het voorkomen van leegstand, het hergebruik van bestaand vastgoed, een bestaande inbreidingslocatie of een verdunning van de bestaande woningvoorraad. Het moet gaan om een kwaliteitsverbetering op het gebied van volkshuisvesting, stedenbouw en duurzaamheid.

In dat kader is deze locatie met 12 woningen reeds opgenomen in deze structuurvisie als onderdeel van de planvoorraadlijst van de gemeente Maasgouw per 1 januari 2022. Dit betekent ook dat deze woningen reeds regionaal zijn afgestemd.

Gevolg voornemen

Het pand van het voormalig zwembad staat al langere tijd leeg, terwijl in de directe omgeving veel nieuwe ontwikkelingen plaats vinden. Met de realisatie van het woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) wordt verpaupering in het gebied voorkomen en is sprake van hergebruik van bestaand vastgoed op een bestaande inbreidingslocatie, waardoor in de toekomst een 'rotte' plek wordt voorkomen. Met de realisatie van tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) wordt vanuit volkshuisvestelijk oogpunt voorzien in woningen, waarin in kwalitatieve zin een tekort bestaat op grond van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018, namelijk seniorenhuisvesting in de vorm van (grondgebonden) woningen c.q. appartementen in diverse prijsklassen van het huur- en koopsegment. Als de te realiseren appartementen c.q. woningen ter beschikking komen voor de doelgroep senioren wordt het langer zelfstandig kunnen blijven wonen gestimuleerd. Verder wordt er ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt aan de directe woonomgeving een kwaliteitsimpuls gegeven door het voorkomen van leegstand en hergebruik van bestaand vastgoed

Het betreft een transformatie waarbij sprake is van een kwantitatieve toevoeging van appartementen c.q. woningen aan de bestaande woningvoorraad van Heel. De ontwikkeling draagt derhalve bij aan de kwalitatieve woonbehoefte zoals geschetst in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021. Het plan is daarmee passend binnen de visie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Maasgouw

Op 22 februari 2022 is de omgevingsvisie Maasgouw door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is de vervanger van de stuctuurvisie Maasgouw 2030. In de omgevingsvisie wordt de koers voor de toekomst van Maasgouw beschreven. Dit wordt gedaan voor de hele fysieke leefomgeving van Maasgouw. De ‘fysieke leefomgeving’ staat voor datgene wat je ziet, voelt, hoort, proeft en ruikt. Dat zijn bijvoorbeeld gebouwen, wegen, parken, een schone lucht, drinkwater, rivieren, bossen, enzovoorts. In de omgevingsvisie worden de doelen beschreven die beoogd worden voor de fysieke leefomgeving. Sommige dingen zijn al goed in Maasgouw, zoals een aantrekkelijk buitengebied om in te recreëren. Dat wordt behouden. Andere dingen komen voor verbeteren in aanmerking, zoals het woningaanbod of de opwek van duurzame energie. Behoud en verbetering is omschreven in ambities die er zijn en doelen die worden beoogd. In de omgevingsvisie worden de doelen beschreven en de hoofdlijnen aangegeven op welke wijze deze doelen worden gerealiseerd en met wie.

Identiteit kernen

De kracht van Maasgouw zit ‘m in de verscheidenheid; elke kern heeft haar eigen identiteit. Maasbracht heeft een centrumfunctie (winkels, gemeentehuis), de scheepvaart is niet te missen. Heel vervult die centrumfunctie op de Westoever en staat de zorg centraal en kent een uniek archeologisch erfgoed. In Thorn, Stevensweert en Wessem is de historie nog goed zichtbaar, waarbij Wessem zich ook profileert op het gebied van de

watersport. In de overige kernen Linne, Beegden, Panheel, Brachterbeek en Ohé en Laak overheerst rust en ruimte en is het goed wonen.

Doelen

- Stedelijke ontwikkeling (wonen, bedrijvigheid, detailhandel, voorzieningen) vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied, met behoud van ruimte voor water en groen.
- Concentratie van voorzieningen en detailhandel in centrumgebieden, horeca in Maasbracht en Wessem ook aan de Haven/de Maas.
- De woningbouwopgave sluit aan bij regionale afspraken en de toekomstverkenning. We verleggen de koers van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving.
- Verduurzaming, specialisatie en kwaliteitsverbetering van (natte) bedrijventerreinen.
- Sociale cohesie is een belangrijke karakteristiek van de kernen. We streven naar voorzieningen op maat in elke kern voor lokale verenigingen en gemeenschapsactiviteiten.
- De historische kernen Thorn, Stevensweert en Wessem: behoud cultuurhistorie, kansen voor recreatie en toerisme. In Wessem liggen kansen voor de water(sport)recreatie.

Gevolgen voornemen

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de transformatie van een voormalig zwembad, waarbij het zwembad wordt verbouwd tot een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig). Deze appartementen c.q. woningen zijn met name bedoeld voor senioren. Dit betreffen appartementen/woningen waar momenteel veel behoefte aan is. Met de tranformatie van deze locatie wordt verpaupering voorkomen en getransformeerd naar appartementen c.q. woningen. Deze ontwikkeling past qua doelen in de omgevingsvisie doordat de levensloopbestendige appartementen/woningen binnen bestaande bebouwd gebied worden gerealiseerd en bijdrage aan een woningvoorraad die beter aansluit bij de kwanitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van gemeente Maasgouw. Hiermee wordt bijgedragen aan een krachtige gemeente die voort bouwt op de omgevingskwaliteiten en rekening houdt met de behoeften van de doelgroepen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling. Het is van belang dat onderhavige ontwikkeling plaats vindt binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in.

4.2 M.e.r. beoordeling

Het planvoornemen heeft een beperkte omvang en wordt mogelijk gemaakt binnen bestaand bebouwd gebied, welke bestaat uit een overwegend woongebied. Het woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) is passend in deze omgeving en draagt hieraan bij. Het is daarbij zeer aannemelijk dat met de realisatie van een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen vergelijkbare of zelfs minder milieueffecten te verwachten zijn dan bij een zwembad.

Daarnaast zijn er geen belemmerende voorzien, zoals blijkt uit de paragrafen 4.3 tot en met 4.12, welke een negatieve invloed hebben op het beoogde planvoornemen of omliggende omgeving. Gezien de aard, omgang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden als aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapportage te wroden opgestld en er hoeft ook geem m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien de ontwikkeling een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing.

Het plangebied is niet gelegen binnen een onderzoekszone van een zoneplichtige weg dan wel spoor of een vastgestelde geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde. De omliggende wegen in de directe omgeving zijn 30 km/uur wegen en derhalve niet zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteit op deze aangrenzende wegen (Kasteellaan. Kapellaan. Wessemerweg) is zodanig laag dat verwacht wordt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De relatief drukke Panheelderweg is op ongeveer 75 meter gelegen. Gezien de afstand en de afschermende werking van de tussenliggende bebouwing zal deze weg naar verwachting ook geen onaanvaardbare geluidsbelasting opleveren. Het woon- en leefklimaat van de appartementen c.q. woningen wordt dan ook gewaarborgd.

4.4 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig), wat een gevoelige functie is, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is, middels een vooronderzoek (historisch bodemonderzoek) conform NEN 5725 .

Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen dat de bodemkwaliteit geen belemmering is. Mocht het plangebied aangemerkt worden als verdacht dan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 te worden uitgevoerd. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat het plangebied onverdacht is. Derhalve kan naar verwachting volstaan worden met een vooronderzoek.

In dat kader is een milieuhygiënisch vooronderzoek conform NEN5725 (Econsultancy, rapportnummer 17817.001, d.d. 12 juli 2022, Bijlage 1) uitgevoerd. In dit vooronderzoek wordt geconstateerd dat er geen aanwijzingen zijn, die aanleiding geven een grond- en/of grondwaterverontreiniging binnen het plangebied te verwachten. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan derhalve gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en het realiseren van 12 appartementen c.q. woningen binnen het plangebied. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een 'gemengd gebied' kan worden beschouwd. In voorliggend geval is echter sprake van een gemengd gebied door de ligging nabij het centrum (centrumbestemming) en de verschillende functies (sport en maatschappelijke

voorzieningen) in de directe omgeving.

Toetsing effecten van omliggende functies

Een woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied nader beschouwd.

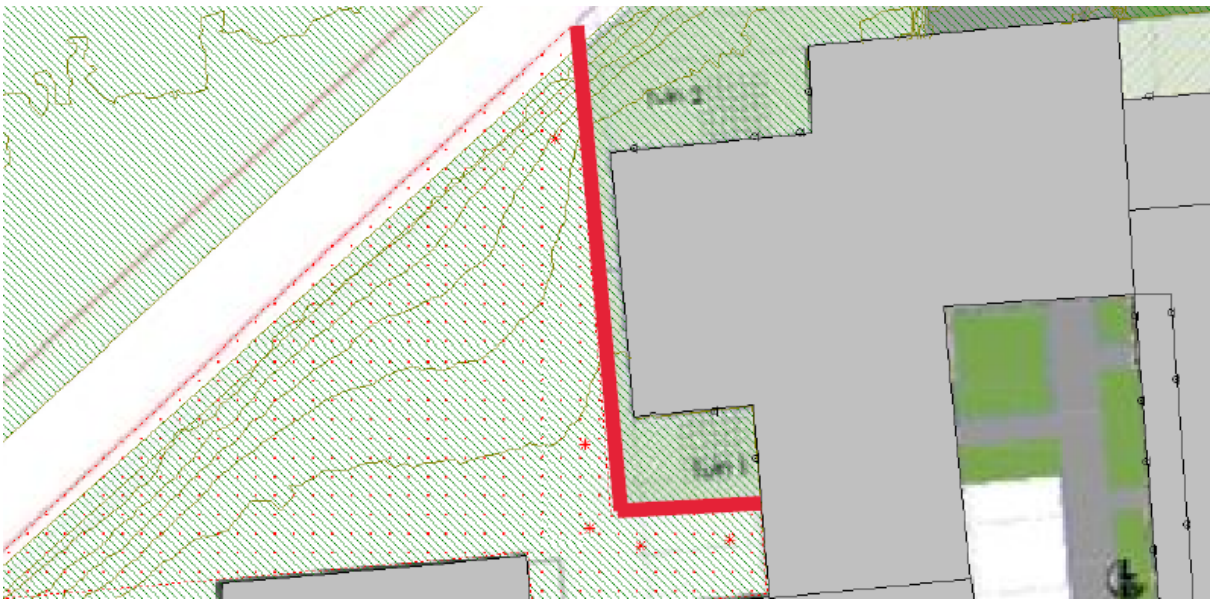
Rondom de plan locatie zijn diverse bestemmingen gelegen waaronder 'Maatschappelijk - welzijnsinstelling', 'Centrum', 'Wonen - St. Anna' en 'Wonen'. De bedrijfsactiviteiten die hierbinnen mogelijk zijn, zijn in het algemeen activiteiten t/m milieucategorie 2. De richtafstand voor geluid bedraagt in dat geval 10 meter (in plaats van 30 meter) uitgaande van een gemengd gebied (zoals hier het geval is). Uit onderstaande figuur blijkt dat aan deze afstand voldaan wordt. Hiermee is er voldoende afstand om het woon- en leefklimaat van de appartementen en woningen te waarborgen.



Richtafstanden tot plangebied

Echter, de aangrenzende sportbestemming (fitnesscentrum) blijft gehandhaafd. Een fitnesscentrum (sportschool) wordt aangemerkt als milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter welke verkleind kan worden naar 10 meter. De nieuwe woningen binnen het plangebied zijn binnen deze richtafstand van 10 meter gesitueerd. Om aan te tonen dat voor deze nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek industrielawaai (Kragten, rapportnummer 20221011-BBE026-RAP-AKO-II 4.0, d.d. 11 oktober 2022, Bijlage 2) uitgevoerd. Uit dit akoestisch onderzoek is het volgende gebleken:

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau met een afscherming van 2,5 meter hoogte bedraagt ten hoogste 50 dB(A) in de dag- en 45 dB(A) in de avondperiode ten gevolge van de maximaal planologische invulling. Hiermee wordt de richtwaarde uit stap 2 in zowel de dag- als avondperiode gerespecteerd.
- Het maximale geluidniveau na het toepassen van een afscherming van 2,5 meter hoogte bedraagt ter plaatse van de woningen ten hoogste 53 dB(A) in de dag- en avondperiode. Hiermee wordt de richtwaarde van 70 dB(A) in de dag- en 65 dB(A) in de avondperiode gerespecteerd.



Situering afscherming met een hoogte van 2,5 meter boven plaatselijk maaiveld (massa 10kg/m2 en kierdicht)

Om te waarborgen dat deze afscherming van 2,5 meter ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en daarmee het woon- en leefklimaat van de woningen wordt gewaarborgd is de afscherming verankerd in onderhavig bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels binnen de bestemming 'Wonen' in combinatie met de aanduiding 'geluidscherm'.

4.6 Goede ruimtelijke ordening: warmtepompen

Aangezien woningen niet meer met aardgasgestookte installaties mogen worden verwarmd, wordt in de praktijk als alternatief vaak gebruik gemaakt van warmtepompen. Afhankelijk van het type warmtepomp kunnen die pompen bestaan uit onder andere een buitenunit in de vorm van een compressor of een ventilator. De bronvermogens van die pompen kunnen sterk verschillen en in de praktijk kunnen die pompen tot geluidhinder leiden. Sinds april 2021 zijn het het Bouwbesluit 2021 geluidnormen opgenomen voor warmtepompen. Dit betreft een norm van 40 dB op een perceelsgrens met een perceel met een woonfunctie. Daaruit volgt - in combinatie met de situering van de buitenunit - weliswaar een regulering van de geluidemissie van zo'n pomp, maar slechts voor één enkele pomp. Bij appartementencomplexen of de toepassing van pompen bij een clustering van meerdere woningen c.q. tuinen is echter ook de cumulatieve geluidsbelasting van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening en op dat punt bevat het Bouwbesluit 2012 geen regels.

Gezien het voorgaande dient te worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is van belang dat voor de woningen die binnen het plan worden gerealiseerd in dit stadium ook nog niet bekend is welke type warmtepomp wordt toegepast en bovendien zal de 'stand der techniek' voor wat betreft warmtepompen zich de komende jaren ook verder ontwikkelen.

Gezien het voorgaande is uitgegaan van een maximale invulling van de Bouwbesluit-norm van 40 dB op de erfgrens tussen twee woningen/tuinen en bezien wat dat betekent voor het cumulatief geluid bij clustering van meerdere pompen. Kortgezegd zijn kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Als gevolg van het logaritmisch verband tussen twee gelijke geluidsniveaus van twee verschillende geluidsbronnen leidt het optellen van die twee niveaus tot een toename van 3 dB. Dat betekent dat bij de toepassing van twee warmtepompen die pompen samen - met inachtname van de norm van 40 dB in het Bouwbesluit 2012 - de geluidsbelasting op die perceelsgrens niet meer mag bedragen dan 43 dB. Voor de tien appartementen (10 pompen) en twee grondgebonden woningen (twee pompen) is dit respectievelijk ongeveer 50 dB en 43 dB.
- Verder is van belang dat steeds vaker pompen met een nachtmodus worden toegepast, die in de nacht minder geluid maken dan overdag.
- In de rekenmethode aan de hand waarvan moet worden getoetst of wordt voldaan aan de norm uit het Bouwbesluit 2012, wordt geen rekening gehouden met een bedrijfsduurcorrectie, terwijl een warmtepomp niet continue in bedrijf is. Een redelijke aanname is dat een pomp maar circa 25 tot 50% van de tijd in werking is, wat bij toepassing van een bedrijfsduurcorrectie zou leiden tot een reductie van 3 tot 6 dB. Hoewel dit voor de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 niet relevant is, is het in het kader van het al dan niet accepteren van de gecumuleerde geluidsbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening wél van belang.
- De geometrische afstandsverzwakking is ongeveer 10 dB op 1 meter. Dat houdt in dat een warmtepomp met een bronvermogen van bijvoorbeeld 60 dB(A) op een afstand van 1 meter nog maar tot een geluidsniveau van 50 dB(A) leidt. Dat betekent dat afhankelijk van de situering van de unit cumulatie géén rol van betekenis speelt. De unit mag immers in de perceelsgrens maar maximaal 40 dB(A) bedragen.

Het voorgaande resulteert weliswaar in een cumulatie maar gezien de afstand van ongeveer 30 meter tot de dichtsbijzijnde woning niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat.

Aansluitend bij de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2009), waarin wordt gesteld dat bij een geluidbelasting van 45 tot 50 dB(A) etmaalwaarde sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, kan worden gesteld dat bij toepassing van warmtepompen met volledige opvulling van de ruimte die het Bouwbesluit daarvoor biedt voor wat betreft geluid, de gecumuleerde geluidsbelasting de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat en sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een
e. regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek

uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' en de meest recente juridische inzichten wordt er van uitgegaan dat het woongebouw met tien appartementen ne twee grondgebonden woningen in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen niet in betekenden mate bijdragen aan de luchtkwaliteit (< 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg). Daarnaast neemt de verkeersgeneratie van het voormalig zwembad in relatie tot de nieuwe appartementen/woningen (voor senioren) maar zeer beperkt toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Externe veiligheid

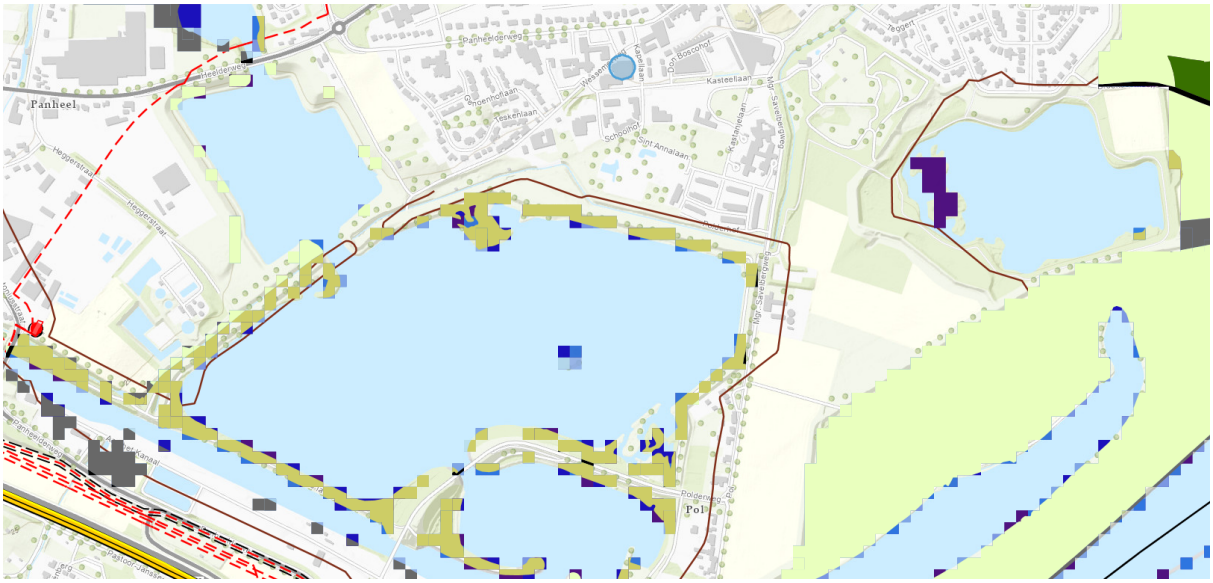
4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen.

In en direct rond het plangebied (binnen een afstand van 200 meter) zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Maasgouw en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Op circa 1.300 meter afstand is de aardgasleiding Z-513-01 van de Gasunie gelegen. Deze gasleiding heeft geen $PR10^{-6}$ contour. Het invloedsgebied van het groepsrisico van deze buisleiding is 95 meter. Het plangebied valt daar ruimschoots buiten.

Circa 1.450 meter ten zuiden bevind zich de waterweg Maascorridor. De $PR10^{-6}$ contour is niet buiten de oevers gelegen. De waterweg heeft geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het invloedsgebied van het groepsrisico is 730 meter. Het plangebied ligt daar ruimschoots buiten.

Op een afstand van circa 1.350 meter ten zuiden is de A2 gelegen. In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt voor deze weg een $PR10^{-6}$ contour van 16 meter en een invloedsgebied in het kader van het groepsrisico van >4.000 meter. Het plangebied valt binnen dit invloedsgebied maar buiten de vrijwaringszone. In dat kader kan dan ook volstaan worden met een beperkte verantwoording an het groepsrisico voor de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit. Verder vindt nabij het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor.



Uitsnede risicokaart.nl plangebied blauw omcirkelt

4.8.2 Beperkte verantwoording groepsrisico

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A2 is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bovendien is advies aangevraagd bij de Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Zoals reeds beschreven, is voor de A2 een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 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 (bestrijdbaarheid).
2. De mogelijkheid van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

Ad 1: bestrijdbaarheid

Voor wat betreft de A2 bestaan er vanwege de afstand met name risico's in verband met ongelukken met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident op de A2 met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. 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 over het algemeen goed bereikbaar is voor hulpdiensten via de bestaande infrastructuur.

Ad 2: zelfredzaamheid

Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om vanwege de afstand in te gaan op de calamiteit met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), is “schuilen” in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de enige juiste methode. 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 is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. 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.

Veiligheidsregio Limburg-Noord

Door de veiligheidsregio wordt aangegeven dat het initiatief binnen het invloedgebied van enkele transportassen (Rijksweg A2 en de Maas) ligt, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De grondslag van haar advies komt voort vanuit artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Het plangebied is gelegen in een woongebied met veel nieuwe (woning)bouwontwikkelingen (Sint Anna, Kasteelhof), waarvoor in 2018 door de VRLN reeds een advies door de veiligheidsregio is gegeven. Dit advies is voor dit plangebied nog altijd actueel.

De veiligheidsregio adviseert rekening te houden met onderstaande beheersmaatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid:

- 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 worden geplaatst.
- Zorg dat de gebruikers op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld (o.a. aangestuurd via NL-alert of WAS procedure).
- 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.

Er wordt een beheersmaatregelen genomen door de woningen uit te rusten met een individueel ventilatiesysteem met een aan en uit schakelaar. Via WAS/NL-Alert kunnen de toekomstige bewoners gewaarschuwd worden bij een eventuele calamiteit om de ramen en deuren te sluit en het ventilatiesysteem uit te schakelen.

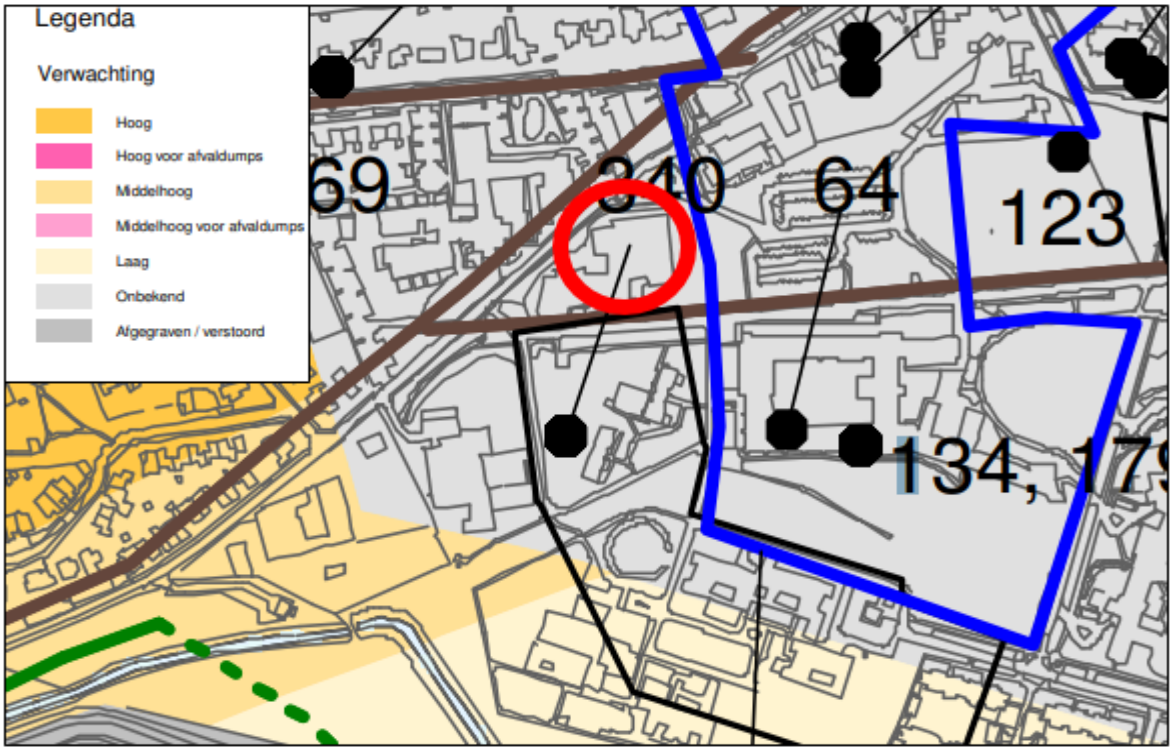
4.8.3 Gevolg planvoornemen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle objecten of buisleidingen gelegen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving plaats. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen, waarmee het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is gewaarborgd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

De gemeente Maasgouw beschikt over een archeologische waardenkaart. Hierop is archeologisch beleid geënt. Dit houdt in dat bij het roeren van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte archeologisch onderzoek kan worden voorgeschreven. Dit beleid is via de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'vertaald naar de bestemmingsplannen.



Uitsnede archeologische waardenkaart met plangebied rood omcirkelt

Het plangebied is op de archeologische waardenkaart gelegen in een zogenaamd ongekarteerd gebied. Dit wil zeggen, dat een exacte archeologische verwachting hier vanwege een intensieve menselijke bedrijvigheid niet kan worden bepaald. Soms vertegenwoordigen deze gebieden een archeologisch belang, met name daar waar sprake is van een ver teruggaande bewoningsgeschiedenis, en soms moet het archeologisch belang niet hoog worden ingeschat.

Ter plaatse van het plangebied is de ongekarteerde situering niet via een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' vertaald naar het bestemmingsplan. Vanuit dit licht bezien, is hier een archeologisch onderzoek niet nodig. Daaraan kan worden toegevoegd dat de appartementen c.q. woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het voormalig zwembad. Hierbij vinden geen bodemingrepen plaats waardoor geen sprake is van verstoring van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Bij de sloop van de bebouwing tussen het voormalig zwembad en het fitnesscentrum is eventueel sprake van bodemingrepen bij het verwijderen van het dek van de begane grond dan wel van de fundering. Het oppervlak (<250 m^2) en de diepte van deze bodemingrepen (< 0,5 meter) zijn beperkt waardoor de kans op verstoring van eventueel archelogische waarde nihil is. Daarnaast wordt hierbij de bodem ter plaatse niet meer geroerd dan voorheen bij de bouw van het sportcomplex. Het aantreffen van archeologische sprogen of resten zal hier niet voor de hand liggen. Mocht men bij de uitvoering van de plannen toch stuiten op archeologische relicten, dan zal dit onverwijld moeten worden gemeld aan de gemeente Maasgouw.

4.9.2 Cultuurhistorie

De bebouwing van het voormalig zwembad is niet aangemerkt als een rijks- of gemeentelijke monument. Evenmin is er sprake van de ligging in een beschermd dorpsgezicht. Wel zijn er een gemeentelijk monument (kapel van St. Anna) en een rijksmonument (kasteel Heel) in de nabijheid gelegen. Gezien de afstand en de tussenliggende bebouwing heeft het planvoornemen geen consequenties voor deze monumenten en is geen sprake van enige afbreuk.

De bebouwing van het voormalige zwembad is opgetrokken in een moderne architectuur. Het betreft

rechthoeken, met een platte afdekking en de nodige glaspuien. De architectuur is als 'functionalistisch' te karakteriseren en is afgestemd op de functies die er ooit in zijn neergelegd. Het zwembad dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. De overige bebouwing uit begin jaren tachtig van de vorige eeuw.

In architectonisch opzicht zijn deze bebouwing niet belangwekkend of uitzonderlijk. In de periode van stichting werden er veel van dergelijke gebouwen opgericht. Men kiest er hier echter voor om de hoofdbouw van zowel het zwembad en de sportzaal te laten staan. Dit brengt met zich mee, dat bij de verbouwing c.q. tranformatie naar een woongebouw met appartementen en woningen rekening dient te worden gehouden met de 'architectonische integriteit' en uitstraling van het ensemble.

Met name bij de verhoging van het hoofdgebouw zal hier in het bijzonder op worden gelet. De architectonische eenheid en het karakter blijven herkenbaar en gehandhaafd, weliswaar in een hedendaagse vormgeving. In het licht van het bovenstaande is de omvorming van de bebouwing van voormalig zwembad naar een woongebouw met appartementen en woningen aanvaardbaar, maar dienen de architectonische kaders te worden gerespecteerd. Hiermee zal bij de uitwerking van het bouwplan voor de appartementen c.q. woningen ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

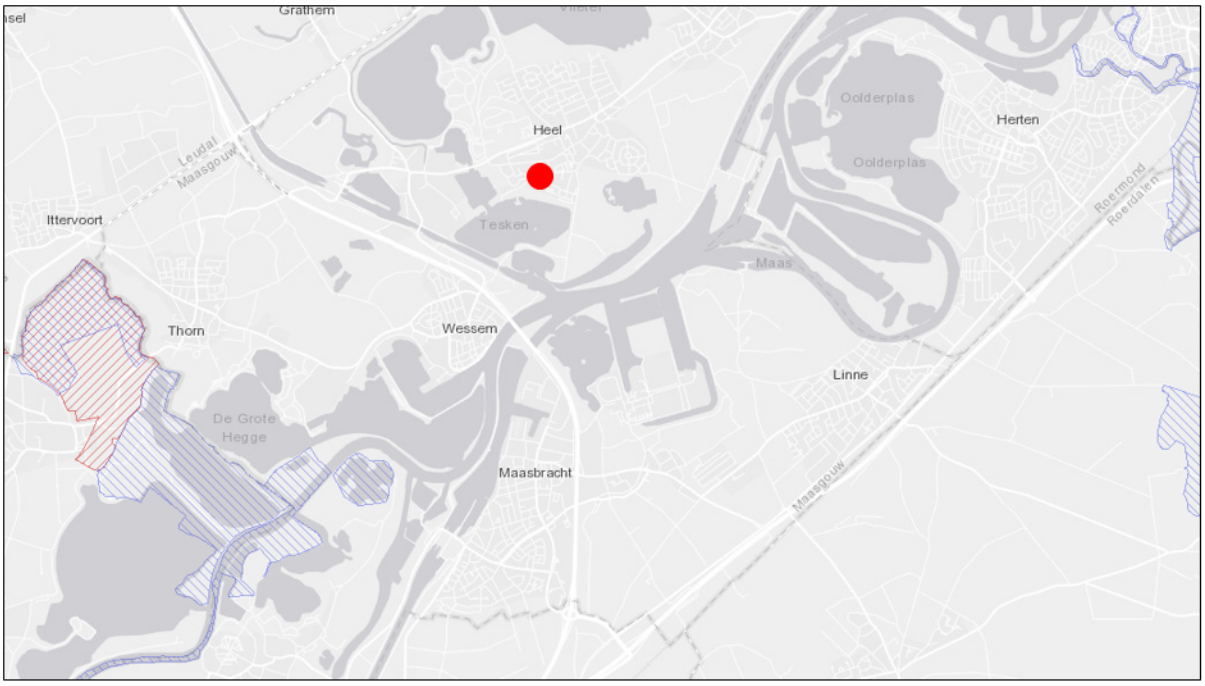
4.10 Flora en Fauna

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. Onderstaande paragrafen gaan nader in op de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming in relatie tot onderhavige ontwikkeling.

4.10.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Voor het plangebied zijn relevant het ca. 5,6 kilometer van het plangebied gelegen Natura 2000 gebied 'Roerdal' en het op ca. 4,6 km gelegen Natura 2000 gebied 'Grensmaas'. De Belgische Natura 2000 gebieden zijn gelegen op ca. 4,5 kilometer. Negatieve effecten voor licht, geluid en trillingen ten gevolge van de realisatie en in gebruik name van woongebouw met appartementen en woningen zijn, gezien de ruime afstand danwel het kleinschalige project, op deze Natura 2000-gebieden uit te sluiten.



Ligging plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden plangebied ter hoogte van rode stip

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Limburg (voorheen goudgroene natuurzone) vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk. 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 is het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving belangrijk.

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen (voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroene natuurzone) vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar sprake is van goede combinatiemogelijkheden 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 met 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 steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groen- blauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.



Afbeelding: Ligging plangebied ten opzichte van Natuurnetwerk Limburg en groenblauwe mantel

Het plangebied is op circa 220 meter afstand van het Natuurnetwerk Limburge en op circa 210 meter afstand van de groenblauwe mantel gelegen. Tussen het plangebied en het Natuurnetwerk en de groenblauwe mantel bevindt zich reeds (woon)bebouwing. In onderhavige situatie betreft het tranformatie van een voormalig zwembad naar een woongebouw met appartementen en woningen in een gemengd woongebied.

Negatieve effecten op het Natuurnetwerk en de groenblauwe mantel veroorzaakt door licht, geluid en trillingen ten gevolge van de realisatie en in gebruik name van de apartementen zijn, gezien de afstand en aard van de ontwikkeling, uit te sluiten.

4.10.2 Stikstof

De uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 heeft bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis gebruikt mag worden voor toestemming voor activiteiten in het kader van de Wnb en dat de “standaard grenswaarde” uit het PAS niet meer gebruikt mag worden. Dit houdt in dat voor planologische procedures en bij de verlening van een omgevingsvergunning een stikstofbeoordeling en, afhankelijk van een stikstofberekening en/of voortoets, mogelijk ook een vergunning Wet natuurbescherming nodig is. Voor elke toename in stikstofneerslag boven de 0,00 mol/ha/jaar, hoe klein dan ook, is een onderbouwing nodig.

Na het wegvallen van het PAS is er gewerkt aan nieuwe wettelijke kaders. In de Wet Stikstofreductie en Natuurherstel (juli 2021) was een partiële vrijstelling opgenomen met betrekking tot de bouwactiviteiten van een plan of project. Dat betekent dat deze fase buiten beschouwing diende te blijven en enkel de effecten ten aanzien van de gebruiksfase beoordeeld dienen te worden. Op 2 november 2022 is door de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak betreffende het ondergrondse CO_2-opslagproject Porthos waarin de vrijstelling van deze bouwactiviteiten ter beoordeling voor lag. De Raad van State heeft in haar uitspraak geoordeeld dat de stikstof die in de bouwfase vrijkomt niet buiten beschouwing mag worden gelaten. Concreet betekent dit dat de bouwvrijstelling geschrapt is en de juridische situatie teruggedraaid is naar het wettelijk kader vóór 1

juli 2021. Dit houdt in dat voor alle plannen en projecten zowel de tijdelijke bouwfase alsook de permanente gebruiksfase beoordeeld dient te worden.

Voor het onderhavige plan is daarom een beoordeling van zowel de bouwactiviteiten als de gebruiksfase aan de orde. Bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is onderzocht of het planvoornemen leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In dit kader is een notitie beoordeling stikstof (Pouderoyen Tonnaer, projectnummer J219863, d.d. 22 december 2022, Bijlage 4) opgesteld, op basis waarvan negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden met zekerheid kunnen worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

4.10.3 Soortenbescherming

Door Bureau Meervelt is een inspectie beschermde natuurwaarden (kenmerk 21- 2021, d.d. 3 december 2021) uitgevoerd om inzicht te krijgen op de effecten die onderhavige ontwikkeling heeft op beschermde soorten om zo te kunnen beoordelen of er verbodsbepalingen overtreden worden of voorkomen kunnen worden door het treffen van mitigerende maatregelen. De bevindingen van het onderzoek zijn in onderstaande overgenomen. teven is de notitie van de inspectie als Bijlage 3 bij onderhavige toelichting toegevoegd.

Flora

De aanwezigheid van beschermde planten op het gebouw en in de directe omgeving van het gebouw kon tijdens het veldbezoek op grond van het aangetroffen biotoop en het gevoerde beheer uitgesloten worden. Nader onderzoek is niet nodig.

Vogels

In gebruik zijnde nesten van alle broedvogels zijn strikt beschermd en mogen niet verstoord worden. Van enkele soorten is het nest/de nestplaats jaarrond beschermd, dit geldt onder meer voor nesten van gebouw bewonende soorten als Huismus, Gierzwaluw, Huiszwaluw en uilen. Het pand is niet geschikt als broedlocatie voor Huismus. Nesten van Huiszwaluwen zijn niet aanwezig (oude nesten zijn goed herkenbaar buiten de broedperiode) en ook voor deze soort ontbreken vestigingsmogelijkheden. Voor uilen en gierzwaluw is het pand eveneens ongeschikt als broedlocatie. De gevels hebben een sluitende afwerking tussen de muren en de dakrand van het platte dak, holten en/of scheuren ontbreken waardoor invliegopeningen voor vogels ontbreken. Nader onderzoek naar broedvogels is niet nodig

Zoogdieren

Uit de geraadpleegde gegevens bleek slechts één waarneming van grondgebonden zoogdieren bekend uit de directe omgeving van het plangebied. Het betrof een waarneming van Eekhoorn. Het plangebied maakt geen deel uit van het leefgebied, de randen van het plangebied met enkele aangrenzende bomen zijn mogelijk deel van het leefgebied. Nesten van Eekhoorn werden hier niet aangetroffen. Uit de ruimere omgeving is Steenmarter bekend. Tijdens het inspectiebezoek inpandig werden geen indicaties van bewoning opgemerkt, uitwerpselen of andere sporen ontbraken. Eventuele aanwezigheid van een verblijfplaats hier zou zeker zijn opgemerkt: de sporen van Steenmarter zijn goed herkenbaar en bij langduriger aanwezigheid zeer opvallend. De aanwezigheid van Steenmarter is op basis van het veldbezoek uit te sluiten. Nader onderzoek naar Steenmarter is niet nodig.

Uit de ruimere omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Het ging hierbij om meerdere foeragerende exemplaren. Het voormalige zwembad bestaat uit bakstenen zonder spouwmuur met een plat dak. De overgangen van dak naar muur zijn van een vrijwel

naadloos aangesloten brede metalen daklijsten voorzien. Het pand is daardoor geheel ongeschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Inpandige en overige werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zonder maatregelen. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen is niet nodig.

Overige soorten

Tijdens het veldbezoek werd vastgesteld dat het plangebied geen mogelijkheden biedt voor vestiging van overige beschermde soorten (amfibieën, reptielen, insecten enz.).

Gevolg planvoornemen

Geconcludeerd kan worden dat het pand aan de Kasteellaan te Heel geen mogelijkheid bied voor verblijfplaatsen voor beschermde soorten. Vervolgstappen (nader onderzoek, aanvraag Wet natuurbescherming - onderdeel soorten) is niet nodig.

4.11 Waterparagraaf

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

4.11.1 Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het waterprogramma beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Gedacht moet worden aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast zijn de raakvlakken inzichtelijk gemaakt tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat er nu en in de toekomst te wachten staat.

4.11.2 Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een

stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

het hemelwater afkomstig van de (bestaande) bebouwing dient binnen het plangebied te worden geïnfiltreerd. Dit houdt in dat binnen het plangebied een hemelwatervoorziening in de vorm van een wadi met voldoende bergingscapaciteit moet worden aangelegd. Voor extreme situaties dient tevens in een noodoverstort op het riool te worden voorzien.

4.11.3 Gevolg planvoornemen

Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg. Volgens het Waterschap Limburg hoeven kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket. Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 1.000 m² nieuw bebouwd oppervlak, mits het plangebied niet binnen een (door het Waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de transformatie van het voormalig zwembad naar een woongebouw met tien appartementen en tien grondgebonden woningen in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen binnen de bestaande bebouwing, waarop een opbouw in 2 bouwlagen is voorzien. Er is hierdoor geen sprake van een toename in het verhard oppervlak. Onderhavige planvoornemen zorgt juist voor een afname van circa 250 m^2 aan verhard oppervlakte door de sloop van een gedeelte van de bebouwing tussen het voormalig zwembad en het fitnesscentrum. Derhalve is geen wateradvies noodzakelijk

Waterschap Limburg hanteert zowel een voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren) als voor waterkwantiteit (hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool). In aansluiting op het landelijk beleid hanteert Waterschap Limburg het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden – bergen – afvoeren) doorlopen. De bergingseis die het waterschap aanhoudt bedraagt 100 mm.

In onderhavige geval zal het afvalwater ten gevolge van de appartementen c.q. woningen, net als in de huidige situatie van het voormalig zwembad, worden aangeboden aan het bestaande gescheiden riool van de aanliggende straat Kasteellaan. Er worden geen knelpunten verwacht in verband met de aansluiting op het bestaande riool. De realisatie van het woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) zal ten opzichte van het voormalige zwembad geen onevenredige belasting op het gmeentelijk rioolstelstel ter plekke met zich meebrengen.

Voor wat betreft hemelwaterberging geldt dat onderhavige ontwikkeling voorziet in een afname van verhard oppervlak. Echter de transformatie van het voormalig zwembad naar een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig), ook al is sprake van bestaand verhard oppervlak, mag als gevolg van het hemelwater geen belasting op op de riolering zijn. Hiervoor wordt het afkoppelbeleidplan van de gemeente Maasgouw gevolgd waarbij onder andere het bovengronds afkoppelen de voorkeur heeft boven ondergronds afkoppelen.

Het hemelwater vallend op de bebouwing moet, volgens de gemeentelijke eisen in het afkoppelingsplan, tot een bui van 50 mm/m2 ten opzichte van aangesloten verhard oppervlak op eigen terrein worden geinfiltreerd. Tevens dient er een overstort op het bestaande rioleringsysteem (hemelwaterbuis die al op het perceel ligt) of een overloop op maaiveld worden gerealiseerd mochten zich extreme situaties voordoen. De afvoer van hemelwater van verhardingen binnen het plangebied blijft ongewijzigd.

Uitgangspunt is dat het te infiltreren hemelwater van voldoende kwaliteit is zodat bodemvervuiling wordt uitgesloten.

4.12 Leidingen

Zoals beschreven in paragraaf 4.8.3 zijn ten zuiden van het plangebied, parallel aan de rijksweg A2, buisleidingen gelegen. Deze vormen gezien de ruimte afstand geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Verder zijn er binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsleidingen gelegen, die van invloed zijn op de realisatie van het planvoornemen. In het straatprofiel van de omliggende wegen (Kasteellaan, Kapellaan, Wessemerweg) zijn wel de reguliere leidingen c.q. nutsvoorzieningen aanwezig zoals gas, electra en telefonie.

4.13 Klimaatadaptatie

In het kader van klimaatadaptatie wordt door de gemeente ten behoeve van het planvoornemen een aantal suggesties gedaan. Hierbij moet gedacht worden aan het voorkomen van hitte accumulatie, het zorgen voor schaduw of begroeiing op zuidgevels, het aanleggen van sedumdaken eventueel gecombineerd met zonnepanelen en het zorgen van een goede isolatie. Dit is geen vastgesteld beleid maar bij de concrete uitwerking van het bouwplan ten behoeve van de aanvraag van de bouwvergunning kan hier mogelijk rekening mee worden gehouden.

Hoofdstuk 5 Planopzet

5.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast.

5.2 De verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale BGT ondergrond met kadastrale geevens, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de BGT ondergrond met kadastrale gegevens geen juridische status heeft.

Op de verbeelding is het gedeelte van de bebouwing welke gesloopt wordt meegenomen als onderdeel van het plangebied. De bestemming 'Sport' is ter plaatse van deze gronden gehandhaafd, maar het bijbehorende bouwvlak is hier komen te vervallen zodat het in de toekomst planologisch-juridisch niet mogelijk is om hier nieuwe bebouwing te realiseren waardoor de fysieke scheiding tussen de bebouwing van het fitnesscentrum en het woongebouw met 10 appartementen en twee grondgebonden woningen blijft gewaarborgd.

5.3 De regels

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan ‘Kasteellaan 1 Heel’ zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de regels van bestemmingsplan 'Kasteelhof'. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de ‘wijze van meten’ uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de ‘wijze van meten’ worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende toegestane functies direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de bouwregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hierna een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, welke maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor

specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken en/of te laten gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies, in aanvulling op de bestemmingsomschrijving, nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen ‘nieuwe’ functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningenstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningenstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

Toegekende bestemming

Woongebied

Aan de gronden en de bebouwing van het voormalig zwembad is de bestemming 'Woongebied' met een bijbehorende bouwvlak afgestemd op de bestaande bebouwing toegekend. Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan in het aangeduide aantal. Tevens is de maximum goot- en bouwhoogte qua maatvoering aangegeven.

Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, tuinen en erven alsmede uitsluitend gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' met de daarbij behorende voorzieningen zoals verkeers-, parkeer-, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzingen, waterlopen en waterpartijen dan wel voorzieningen van algemeen nut.

Sport

De gronden tussen de bebouwing van het voormalige zwembad en het fitnesscentrum waar de bebouwing wordt gesloopt zijn opnieuw bestemd als 'Sport' zonder bouwvlak, zodat gewaarborgd wordt dat de bebouwing niet planologisch-juridisch niet herbouwd kan worden. De regels zijn verder overeenkomstig de vigerende bestemming 'Sport' uit het geldende bestemmingsplan 'Heel - Panheel' 1 op 1 overgenomen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om onder voorwaarden de bestemming van gronden te wijzigen in een andere bestemming voor de daarvoor aangeduide gebieden. Aangegeven wordt voor welke bestemmingswijzigingen en onder welke voorwaarden een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse omgevingsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.1 Grondexploitatie

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.2.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De initiatiefnemer dient een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (exploitatieovereenkomst) te tekenen waarmee hij instemt met de voorwaarden, kosten en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

6.3 Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op vervangende nieuwbouw waarbij een voormalig zwembad wordt verbouwd tot een woongebouw met tien appartementen en twee grondgebonden woningen (levensloopbestendig) voor senioren. Daarmee wordt kwalitatief voorzien in de actuele woningbehoefte zoals beschreven in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg. De appartementen en woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het voormalige zwembad, waarbij aan de zijde van de Kapellaan wordt voorzien in een opbouw in 2 bouwlagen. Qua bouwhoogte wordt door de verdiepte ligging van het plangebied aangesloten op de bouwhoogte van de aangrenzende woningen. Door de nieuwe functie als wonen wordt leegstand en verpaupering voorkomen en is sprake van een kwalitatieve bijdrage aan de ruimtelijke structuur ter plaatse.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken.

Hoofdstuk 7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Voorbereiding: vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten gelijktijdig met inspraak voor burgers.
b. Ontwerp: publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
c. Vaststelling: vaststelling door de Raad. Mogelijkheid reactieve aanwijzing. Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
d. Inwerkingtreding: na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).
e. Beroep: beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Kasteellaan 1 Heel'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan in verband met transformatie van het voormalige zwembad naar een woongebouw met tien appartementen en twee levensloopbestendige woningen (levensloopbestendig) voor senioren.

7.3 Vooroverleg/ inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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 welke in het plan in het geding zijn.

Het vooroverleg met gemeenten, provincie, waterschappen en Rijk zal plaats vinden op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan is geaccordeerd door het college van B en W.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de provincie Limburg en de Veligheidsregio Limburg Noord. De provincie heeft de volgende opmerkingen gemaakt op het voorontwerp bestemmingsplan

- Onder 3.4.1. wordt gemotiveerd en getoetst aan Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018-2021, terwijl de Structuurvisie 2022-2025 van toepassing is. Voor toetsing zal dit moeten worden aangepast aan de actualiteit
- Aangegeven dient te worden dat het plan, gelet op ontwikkeling van tien of meer woningen' regionaal afgestemd is.

Deze opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan.

De veiligheidsregio heeft advies uitgebracht over het planvoornemen waarbij is aangegeven dat het plangebied is gelegen in een woongebied met veel nieuwe (woning)bouwontwikkelingen (Sint Anna, Kasteelhof), waarvoor in 2018 door de VRLN reeds een advies is gegeven. Dit advies is voor dit plangebied nog

altijd actueel. In dit advies wordt geadviseerd om rekening te houden met onderstaande beheersmaatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid:

- 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 worden geplaatst.
- Zorg dat de gebruikers op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld (o.a. aangestuurd via NL-alert of WAS procedure).
- 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.

Met deze beheersmaatregelen zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden bij de uitwerking van het concrete bouwplan in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

7.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 mei 2023, gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 22 juni 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienwijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebuik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld in de raadsvergadering van 10 oktober 2023.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl