

GEMEENTE LEUDAL

BESTEMMINGSPLAN MAASFRONT TE HANSSUM

NL.IMRO.1640.BP16NeMaasfront-ON01



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 088-3366333
F 088-3366099

www.kragten.nl

Hambakenwetering 5-J,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch

Colofon

Titel: Bestemmingsplan Maastricht te Hanssum

Status: Ontwerp

Opdrachtgever: HB Ontwikkeling BV

Contactpersoon: Dhr. R. Boonen

Code rapport: LEU139-bp05

Plaats en datum: Roermond, 13 september 2017

Opsteller: E. van Hees

Verificatie: R. van den
Boogaard

Validatie: P. Geerts

Inhoudsopgave

1. Aanleiding en plangebied.....	6
1.1 Reden van de bestemmingsplanherziening	6
1.2 Noodzaak van de bestemmingsplanherziening.....	6
1.3 Ligging en grens van het plangebied	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
2. Beleidskader	10
2.1 Rijksbeleid	10
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (SVIR)	10
2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening.....	11
2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
2.1.4 Beleidslijn/beleidsregels Grote Rivieren	12
2.2 Provinciaal beleid	14
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)	14
2.2.2 Omgevingsverordening 2014.....	16
2.3 Regionaal beleid	17
2.3.1 Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving.....	17
2.3.2 Het oog van Midden – Limburg, regiovisie 2008-2028.....	18
2.4 Gemeentelijk beleid	19
2.4.1 Structuurvisie Leudal	19
3. Beschrijving plan	21
3.1 Gebiedsbeschrijving	21
3.2 Planvoornemen.....	23
3.3 Ruimtelijke structuur	26
3.3.1 Bebouwings- en groenstructuur	26
3.3.2 Verkeersstructuur	28
3.4 Functionele structuur	29
3.5 Cultuurhistorische en archeologische waarden.....	30
3.6 Ontwikkelingen in/nabij plangebied.....	30
4. Milieuaspecten.....	31
4.1 Archeologie.....	31
4.1.1 Conclusies.....	31
4.1.2 Aanbevelingen.....	31
4.2 Bodem	32
4.2.1 Nota bodembeheer gemeente Leudal.....	32
4.2.2 In het verleden uitgevoerd onderzoek.....	32
4.2.3 Verkennend bodemonderzoek, Kragten, 21 juli 2016	34
4.2.2 Regeling bodemkwaliteit.....	35
4.2.4 Conclusie.....	35
4.2 Externe veiligheid	36
4.3 Flora en fauna	37
4.3.1 Gebiedsbescherming.....	37
4.3.2 Soortbescherming	39
4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten	41
4.5 Luchtkwaliteit	42
4.6 Water.....	43
4.6.1 Infiltratieonderzoek	43
4.6.2 Bergingsopgave.....	43
4.6.3 Conclusie.....	43
4.7 Wet geluidhinder	44
4.7.1 Wegverkeerslawaaï	44
4.7.2 Scheepvaartlawaaï	45
4.7.3 Spoorweglawaaï	45
4.7.4 Industrielawaaï	45

4.7.5	Cumulatie	45
5.	Juridische aspecten	47
5.1	Wettelijk kader	47
5.2	Planonderdelen	47
5.3	Opzet van de bestemmingsregels.....	47
5.3.1	Algemeen	47
5.3.2	Verbeelding	47
5.3.3	Planregels	48
6.	Haalbaarheid	50
6.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	50
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	50
7.	Handhaving	52
	Bijlagen	53
	Bijlage 1: Onderbouwing Ladder voor Duurzame verstedelijking	54
	Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan	55
	Bijlage 3: Archeologisch onderzoek.....	56
	Bijlage 4: Historisch bodemonderzoek	57
	Bijlage 5: Nulsituatie bodemonderzoek	59
	Bijlage 6: Nader bodemonderzoek.....	60
	Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek	61
	Bijlage 8: Verkennend asbestonderzoek.....	62
	Bijlage 9: Instemming BUS-melding	63
	Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek 2016	64
	Bijlage 11: Quicksan Externe veiligheid.....	65
	Bijlage 12: Onderzoek stikstofdepositie	66
	Bijlage 13: Flora- en faunaonderzoek.....	67
	Bijlage 14: Milieuhygiënische belemmeringen-onderzoek	68
	Bijlage 15: Watertoets	69
	Bijlage 16: Akoestisch onderzoek.....	70

[illegible]

Het plangebied is gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan “Kern Neer”. Dit plan is door de gemeenteraad van de gemeente Leudal vastgesteld op 11 november 2014 en deels onherroepelijk. Ter plaatse van het plangebied van Maansfront Hanssum gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- De gronden die zijn aangeduid als “Bedrijventerrein” zijn bestemd voor bedrijven met milieucategorie 2 en 3, verschillende vormen van detailhandel en ondersteunende kantoorfaciliteiten. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De gronden die zijn aangeduid als “Verkeer” zijn bestemd voor wegen, straten, pleinen en paden met hoofdzakelijk een verkeers- cq verblijfsfunctie. Ook de aanleg van parkeervoorzieningen is binnen deze bestemming toegestaan.

De dubbelbestemming “Waterstaat – Beschermingszone Waterkering” regelt de bescherming van de winterdijk langs de Maas. Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de waterkering worden gebouwd. Het is mogelijk om middels een

omgevingsvergunning van deze bepaling af te wijken indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering en hierover advies is ingewonnen bij het Waterschap Peel en Maasvallei (de beheerder van de kering). Voor de aanleg van verhardingen, beplanting, kabels en leidingen etc. geldt de plicht tot het aanvragen van een “omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden”.

De gebiedsaanduiding “Vrijwaringszone – vaarweg” regelt de veilige doorvaart van de scheepvaart. Op gronden met deze aanduiding mag niet worden gebouwd, tenzij middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken. Voorwaarden voor afwijking zijn dat de doorvaart, de zichtlijnen en de communicatie voor de scheepvaart niet worden belemmerd en dat de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten en het beheer en onderhoud van de vaarweg zijn gewaarborgd. Hierover moet het bevoegd gezag advies inwinnen bij Rijkswaterstaat.

De gebiedsaanduidingen “Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen” is opgenomen vanwege het transport van gevaarlijke stoffen per schip over de Maas. Binnen deze zone is het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan. Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning van deze bepaling afwijken, mits uit onderzoek blijkt dat de veiligheidsrisico’s aanvaardbaar worden geacht.

Conclusie

De bestemming “Bedrijventerrein” staat de realisatie van woningbouw en/of horeca niet toe. Het is noodzakelijk een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen. In deze herziening worden de beschermingszone van de waterkering en de vaarweg overgenomen. In het kader van dit bestemmingsplan is hierover overleg gevoerd met zowel Rijkswaterstaat als het waterschap Peel en Maasvallei (zie hoofdstuk 6). Er is zijn geen bezwaren vanuit het oogpunt van de scheepvaart of het beheer en onderhoud van de waterkering voor de realisatie van woningbouw en het opnemen van een woonbestemming. Dit geldt evenmin voor het vaststellen van een horecabestemming. Daarnaast is er een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat aan de voorwaarden in de gebiedsaanduiding “veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen” kan worden voldaan.

Afbeelding 3: Uitsnede uit het vigerend bestemmingsplan "Kern Neer"



Detailinformatie locatie

-  **Enkelbestemming Bedrijventerrein**
Bestemd voor: [bedrijventerrein](#)
-  **Dubbelbestemming Waterstaat - Beschermingszone waterkering**
Bestemd voor: [waterstaat](#)
-  **Maatvoering**
Maximum bebouwingspercentage (%): 80
-  **Bouwvlak bouwvlak**
-  **Gebiedsaanduiding veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen**
Artikelnummer: 31
Gebiedsaanduiding groep: veiligheidszone
[r_NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-VG01_31](#) [Algemeneaanduidingsregels](#)
-  **Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - vaarweg**
Artikelnummer: 31
Gebiedsaanduiding groep: vrijwaringszone
[r_NL.IMRO.1640.BP14KernNeer-VG01_31](#) [Algemeneaanduidingsregels](#)

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Voor stedelijke uitbreidingsplannen en woningbouwplannen is de veranderende rol van het Rijk van belang. In alles wordt gestreefd naar regionaal maatwerk. Alleen in de mainportregio's maakt Rijk nog afspraken met decentrale overheden m.b.t. de verstedelijkingsopgave. Ook de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt overgelaten aan de provincies. De sturing tussen verstedelijking en landschap is daarmee niet langer een rijksverantwoordelijkheid. Wel is in het Besluit ruimtelijke ordening een duurzame

verstedelijkingsladder opgenomen om de zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten te kunnen waarborgen.

In de SVIR wordt sterk benadrukt dat de concurrentiekracht van Nederland verbeterd moet worden. Bij deze concurrentiekracht gaat het niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen (waaronder differentiatie in woonmilieus, het belang van openbaar vervoer voor de stedelijke regio en multimodaliteit ten behoeve van logistiek), maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

Conclusie

Het rijksbeleid uit de SVIR stelt geen voorwaarden aan de invulling van de woningbouwlocatie Maasfront, behalve het feit dat moet worden voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

2.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogeheten "Ladder voor Duurzame Verstedelijking" opgenomen.

Deze ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door woon-werkverkeer.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

In bijlage 1 is een toelichting op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgenomen. In de toelichting is onderbouwd dat wordt voorzien in een actuele behoefte aan wonen en horeca en dat de gekozen locatie de beste ontwikkellocatie in en rond Neer is.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op 1 oktober 2012 is de eerste wijziging van het Barro in werking getreden.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij onder meer om de Ecologische Hoofdstructuur, Rijksvaarwegen, Grote Rivieren en Defensie.

In het Barro worden regels gesteld aan ruimtelijke plannen in het rivierbed van de Grote rivieren. Het rivierbed is begrensd in artikel 3.1 van de Waterwet. Binnen het rivierbed wordt onderscheid gemaakt in het stroomvoerend deel van het rivierbed en het overige deel van het rivierbed.

Het plangebied is gelegen in het rivierbed, maar niet in het stroomvoerend deel van het rivierbed. Tevens is de Maas aangeduid als “Rijksvaarweg”.

In artikel 2.1.2 van het Barro is bepaald dat er aan weerszijden van een vaarweg een vrijwaringszone wordt gehanteerd. De breedte van deze vrijwaringszone hangt af van het type scheepvaart dat op de vaarweg is toegestaan (CEMT-classes). Deze vrijwaringszone is overgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Kern Neer”. In artikel 2.1.3 van het Barro is opgenomen dat bestemmingsplannen binnen de vrijwaringszone van een rijksvaarweg rekening dienen te houden met:

- de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
- het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

In het bestemmingsplan “Kern Neer” is dit gedaan door het opnemen van een gebiedsaanduiding en het verplicht stellen van het aanvragen van een omgevingsvergunning bij het bouwen van gebouwen.

In artikel 2.4.1 t/m 2.4.7 van het Barro zijn regels opgenomen aangaande ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed van de grote rivieren in Nederland. Artikel 2.4.3 gaat in op ontwikkelingen in het gehele rivierbed. Artikelen 2.4.4 en 2.4.5 geven nadere regels voor activiteiten binnen het stroomvoerend deel van het rivierbed. Deze zijn op het plangebied Maasfront Hanssum niet van toepassing. Artikel 2.4.3 wel. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan in het rivierbed alleen nieuwe bestemmingen mag toekennen, indien er sprake is van:

- een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Indien er sprake is van een afname van het bergend vermogen of van nadelige waterstandseffecten moet in het bestemmingsplan zijn geborgd dat en worden uitgelegd hoe deze worden gecompenseerd.

Conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het rivierbed van de Maas en dus moet het bestemmingsplan Maasfront Hanssum voldoen aan de regels uit het Barro. Ten aanzien van het functioneren van de rijksvaarweg wordt de gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan “Kern Neer” overgenomen. Dit waarborgt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dat negatieve effecten voor het functioneren van de rijksvaarweg worden voorkomen.

Vanwege de ligging van het plangebied in het rivierbed is een watertoets opgesteld. In deze watertoets wordt ingegaan op de omgang met hemelwater en het bergend vermogen in het rivierbed (zie paragraaf 4.6).

2.1.4 Beleidslijn/beleidsregels Grote Rivieren

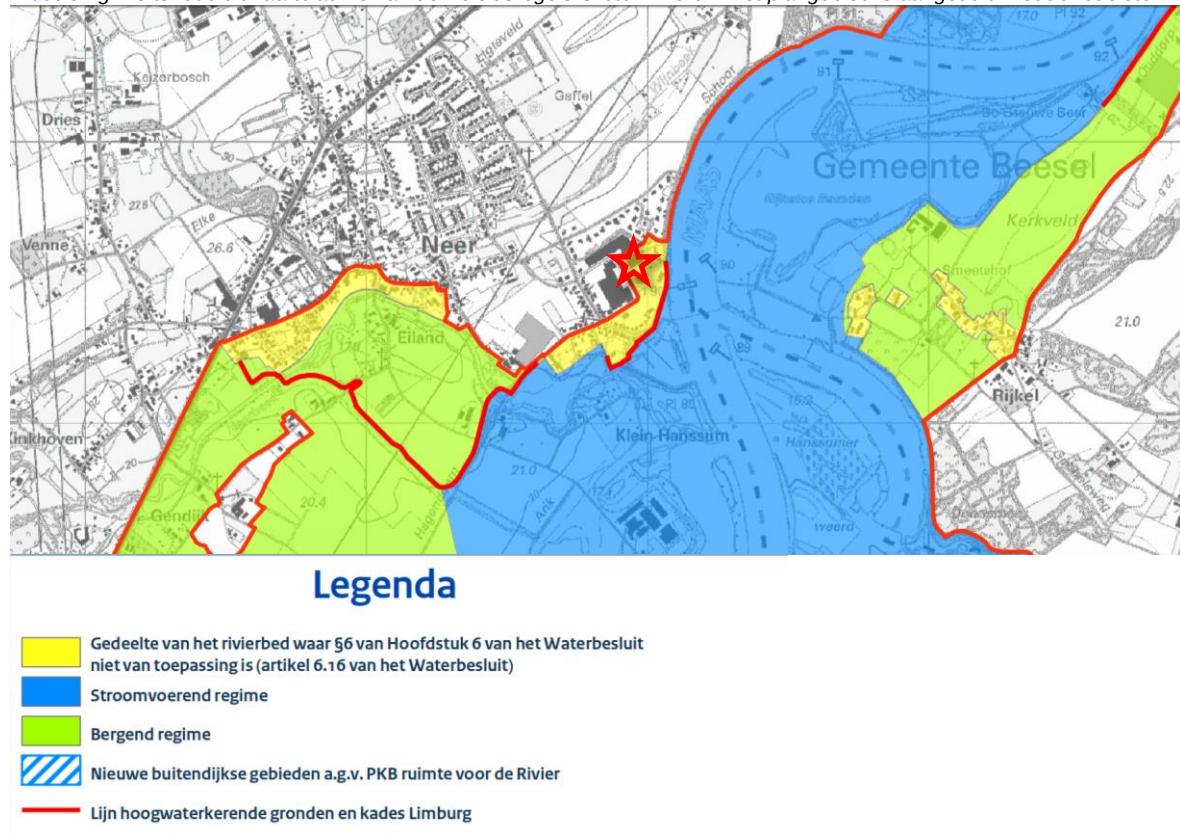
De Beleidslijn grote rivieren (de opvolger van de beleidslijn ruimte voor de rivier) is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het

afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

De Beleidslijn grote rivieren heeft als doelstelling:

- De beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden.
- Ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging van het rivierbed nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Afbeelding 4: Uitsnede uit kaartblad 13 van de Beleidsregels Grote Rivieren. Het plangebied is aangeduid met de rode ster



Het plangebied is aangeduid als “gedeelte van het rivierbed waar § 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is”. In hoofdstuk 6 van het Waterbesluit zijn regels gesteld aan activiteiten en handelingen in watersystemen. Er is bepaald in welke gevallen het aanvragen van een watervergunning aan de orde is. Voorbeelden daarvan zijn de infiltratie of onttrekking van water, lozingen, bodemenergiesystemen etc. Deze regels zijn in het plangebied van Maasfront Hanssum dus niet van toepassing.

Conclusie

De Beleidsregels grote rivieren stellen geen beperkingen aan ontwikkelingen in het plangebied Maasfront Hanssum.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

Ambitie voor Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het POL2014 vastgesteld.

Het POL2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De centrale ambitie in het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Belangrijke principes in het omgevingsbeleid van de provincie Limburg zijn de volgende:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop de provincie samen met partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Dynamisch voorraadbeheer moet ervoor zorgen dat alle vormen van ruimtelijke ontwikkeling, van wonen tot detailhandel en van industrie tot verblijfsrecreatie op een evenwichtige wijze plaatsvinden, passend bij de vraag uit de markt en ingepast in de omgeving.

Dynamisch voorraadbeheer is een (overheids)interventie bedoeld om in de huidige situatie van falende marktwerking de markt te prikkelen om kwaliteit te realiseren. De provincie hanteert deze aanpak voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren, winkels, recreatieparken, campings en land- en tuinbouw. Essentie ervan is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies. Die gaan over de ambities en opgaven, gezamenlijke principes en een gezamenlijke werkwijze. Voor sommige onderwerpen (wonen, bedrijventerreinen) aangevuld met een gezamenlijke programmering.

Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie typen interventies.

1. Werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld renovatie, herstructureren, energiemaatregelen, duurzaamheid). Onderdeel hiervan vormt de aanpak van de bestaande leegstand.
2. Waar mogelijk schrappen (verkleuren/ van functie veranderen) van harde plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren. Het kan ook gaan om tijdelijke andere functies.
3. Onder voorwaarden (bijvoorbeeld alleen echte toevoeging kwaliteit, principes duurzame verstedelijking) ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Wonen

De provincie Limburg constateert dat de woningmarkt ernstig verstoord is geraakt als gevolg van conjuncturele, demografische en maatschappelijke ontwikkelingen. De focus van de provincie ligt op het weer gezond maken van de woningmarkt door het toepassen van dynamisch voorraadbeheer. Op basis van de Regionale woon- en leefbaarheidsvisies wil de provincie met regio's afspraken gaan maken over planvoorraad en de plancapaciteit opschonen. De ambitie is om in Limburg een voortreffelijk woon- en leefklimaat te realiseren, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt moet voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek bieden. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

Midden-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er is er sprake van een gedifferentieerd woongebied waarin de komende 10-15 jaar een demografische transitie zal plaats vinden. De woningmarkt heeft als opgave mee te bewegen in deze transitie. De regio heeft een regionale structuurvisie wonen, zorg en woonomgeving vastgesteld, waarin gezamenlijk invulling wordt gegeven aan het dynamisch voorraadbeheer (paragraaf 2.3.1). Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

Zonering

In het POL2014 is de indeling in perspectieven uit het vorige POL losgelaten en wordt de provincie ingedeeld op basis van zones.

Enerzijds betreft het (bestaand) bebouwd gebieden met daaronder:

- Stedelijk centrum.
- Bedrijventerrein.
- Overig bebouwd gebied.

Anderzijds betreft het zonering in het landelijk gebied, te weten:

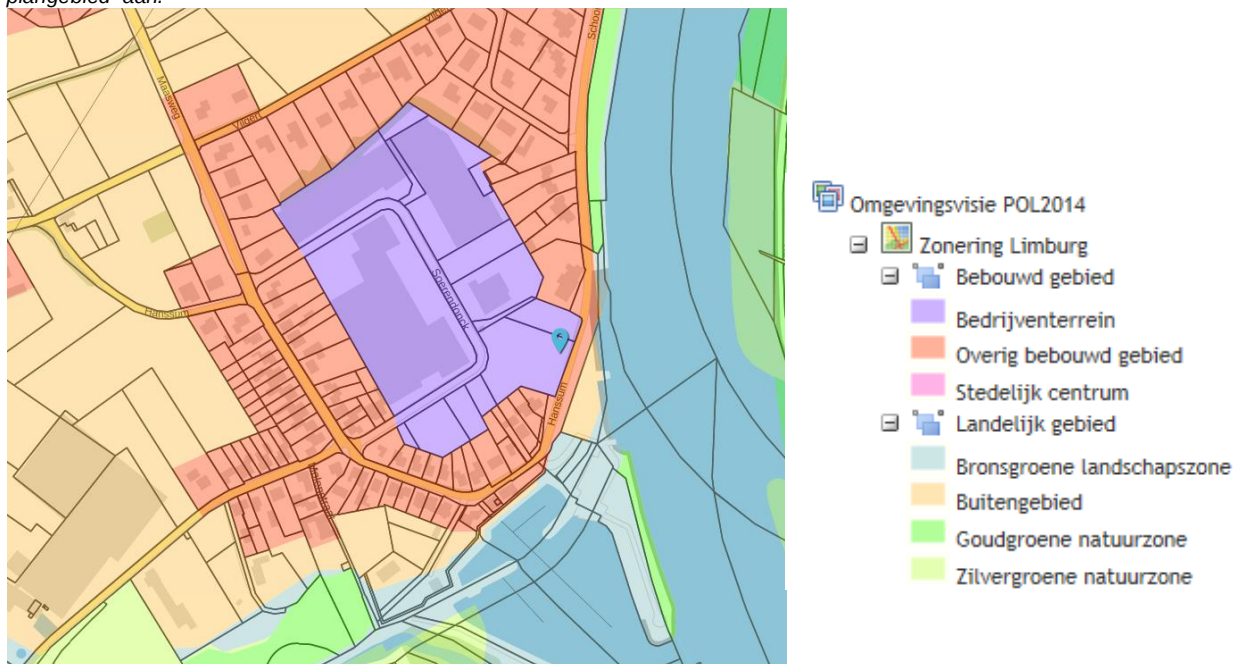
- Goudgroene natuurzone.
- Zilvergroene natuurzone.
- Bronsgroene landschapszone.
- Buitengebied.

Het plangebied is aangeduid als "Bedrijventerrein". Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van de Maasvallei.

Ten aanzien van bedrijventerreinen is geconstateerd dat Limburg ruim voldoende bedrijventerreinen heeft. Groei lijkt nu vooral nog te zitten in de logistieke sector en wellicht ook in de biobased economy, chemie en automotive. De kwalitatieve opgave is des te belangrijker. De centrale opgave is dan ook: een groei in kwaliteit zonder dat de kwantiteit toeneemt, daarbij meer schaarste creërend, met ruimte voor maatwerk. Provinciebreed kan alleen nieuw bedrijventerrein wordt toegevoegd indien dit gepaard gaat met sanering van bedrijventerrein elders.

De provincie heeft voor de Maasvallei de volgende ambitie geformuleerd: "De Limburgse Maasvallei is een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied met een hoogwaterbescherming die voldoet aan de wettelijke eisen, ook op de lange termijn, rekening houdend met klimaatverandering en mogelijke herijking van normen voor hoogwaterveiligheid." Er dient in dit gebied rekening te worden gehouden met de hoofdfunctie van zowel de rivier als de hoofdfuncties van het gebied.

Afbeelding 5: Uitsnede uit kaartbeeld Zonering Buitengebied van het POL2014. De blauwe marker geeft de ligging van het plangebied aan.



Conclusie

Het bestemmingsplan Maasfront Hanssum voorziet in de sanering van een bedrijfsbestemming en het toevoegen van een woonbestemming. In het kader van het dynamisch voorraadbeheer moet worden verantwoord hoe het toevoegen van woningen bijdraagt/invulling geeft aan een regionale behoefte. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1. Dynamisch voorraadbeheer houdt ook in dat provinciebreed wordt gekeken naar het aanbod en de behoefte aan bedrijventerrein. In het plangebied wordt een bedrijfsbestemming gesaneerd. Hierbij gaat het om ongeveer 7.000 m² bedrijfsbestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen “Horeca”, “Wonen”, “Verkeer” en “Groen”. Het bedrijventerrein Soerendonck is geen locatie waar in het POL kansen worden gezien voor een duurzame ontwikkeling van onderscheidende bedrijvigheid. Herstructurering van dit gebied biedt de gemeente Leudal cq de provincie Limburg ruimte om elders passend bedrijventerrein te ontwikkelen.

De ligging in bestaande bebouwd gebied maakt de locatie in principe geschikt voor herontwikkeling. Hier wordt in de onderbouwing van ladder-trede 2 (zie bijlage 1) nader op ingegaan. Ook past het plan bij/geeft het plan mede invulling aan de gebiedsdoelstellingen in het gebied Maasvallei. Door aanpassing van de dijk en herinrichting van het Maasfront wordt de hoogwaterbescherming op peil gebracht. Deze werkzaamheden vinden weliswaar plaats buiten het plangebied, maar er wordt in het plangebied wel ruimte geboden om de parkeervraag van de jachthaven Hanssum op te vangen. Dit maakt de ophoging van de kade beter uitvoerbaar.

2.2.2 Omgevingsverordening 2014

De Omgevingsverordening 2014 geeft juridische invulling aan het beleid uit het POL2014. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld aan ruimtelijke ingrepen en aan plannen die ruimtelijke ingrepen mogelijk maken (zoals bestemmingsplannen).

Paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening gaat in op duurzame verstedelijking. In artikel 2.2.2. wordt verwezen naar de Ladder voor Duurzame Verstedelijking uit het Bro. Aanvullend

worden eisen gesteld aan onderzoek naar de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. De toelichting bij een ruimtelijk plan moet een verantwoording bevatten, waarin is opgenomen dat de mogelijkheden om de nieuwe functies die door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt in een beeldbepalend of monumentaal pand onder te brengen, ontbreken.

Conclusie

In bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is een toelichting opgenomen, waarin wordt onderbouwd hoe de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is toegepast. Aanvullend hierop is onderzocht of er in Neer leegstaande, beeldbepalende of monumentale gebouwen aanwezig zijn die geschikt zijn voor woningbouw voor de doelgroep van het plan. Er is geen beeldbepalende of monumentale bebouwing aanwezig die geschikt is voor de verbouw tot woningen die passen bij de woningbehoefte in Neer. Bovendien is een belangrijke doelstelling van het plan het opwaarderen en aantrekkelijk maken van het Maasfront. De geplande woningbouw maakt dit mogelijk.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) en de provincie Limburg hebben samen het initiatief genomen tot het opstellen van een Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving. De structuurvisie is vastgesteld op 11 november 2014.

De Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is de basis voor het geven van sturing aan en voeren van regie over het in de regio te voeren beleid op het vlak van wonen, zorg en woonomgeving. De Structuurvisie is een antwoord op de vraag hoe om te gaan met de actuele en te verwachten demografische en economische ontwikkelingen. Krimp en een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling vragen om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad.

De basis van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving is een analyse van het woon- en zorglandschap en het beschikbare voorzieningenniveau. Op basis van de analyse is een tiental beleidsspeerpunten geformuleerd, waaronder een reductie van de plancapaciteit, sturen op kwaliteit en het vinden van een evenwicht tussen het sociale en het fysieke domein. De nadruk ligt niet op bouwen maar op leefbaarheid en het creëren van ontmoeting.

In de uitwerking van de speerpunten wordt in de Structuurvisie een aantal woonzones onderscheiden. Per zone wordt een aantal accenten gelegd. Uitgangspunt daarbij is elke zone in zijn kracht te zetten, dit wil zeggen voortborduren op sterke punten die al aanwezig zijn en werken aan de kwetsbare punten. Het doel is stimuleren van goede plannen, niet het uitsluiten ervan. Gemeenten dienen hun bestaande planvoorraad tegen het licht te houden en te beoordelen aan de hand van een scoremethodiek. Punten worden bijvoorbeeld toegekend aan inbreidingslocaties waar hergebruik van leegstaand vastgoed mogelijk is. Ook het verbeteren van “rotte plekken” binnen de kernen wordt positief beoordeeld.

Conclusie

In de onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking in bijlage 1 wordt uitgebreid ingegaan op de marktvraag en de harde plancapaciteit in de gemeente Leudal. In Leudal is er sprake van een overcapaciteit aan harde woningbouwplannen. Deze moet worden teruggebracht. Dit houdt echter niet in dat er nergens nieuwe plannen mogelijk zijn. Voor de kern Neer wordt t/m 2023 een woningbouwopgave van maximaal 60 woningen geconstateerd. Op basis van vastgestelde kwaliteitscriteria moeten bestaande en nieuwe plannen worden beoordeeld. Plannen die voorzien in een behoefte, een kwaliteitsimpuls leveren en op een goede plek liggen krijgen

daarin prioriteit. In het doorlopen van de Laddertreden wordt in bijlage 1 gemotiveerd dat het bestemmingsplan Maasfront een kansrijk plan is dat mede invulling dient te geven aan de geconstateerde woningbouwopgave in Neer.

2.3.2 Het oog van Midden – Limburg, regiovisie 2008-2028

In december 2008 is 'Het oog van Midden-Limburg', regiovisie 2008-2028, vastgesteld. Deze gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML) richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland. In de gebiedsvisie is dit als volgt verwoord: Roermond en Weert zijn de twee steden in Midden-Limburg en zijn daardoor de motor van het gebied. Het is van belang dat beide steden zich sterk en in balans ontwikkelen. Stedelijke ontwikkeling helpt de hele regio. Samen kunnen ze meer kracht ontwikkelen dan ze elk afzonderlijk nu doen. Door niet vanuit concurrentie, maar juist vanuit differentiatie te werken, ontstaat de kracht die de regio de noodzakelijke impuls kan geven. Elke stad heeft een eigen profiel, een eigen kwaliteit. Verdere ontwikkeling van dat profiel en differentiatie op regioniveau zijn het motto. Dat betekent dat het basisniveau per stad in termen van voorzieningen gelijk kunnen zijn, maar dat de steden in hun regionale functie verschillen en niet onderling concurreren. Zonder een Vitaal Platteland is Midden-Limburg geen regio; zonder dorpen, kernen en steden is er geen vitaliteit. Dorp en stad kunnen niet zonder elkaar, hebben elkaar hard nodig. Herstructurering en uitwisseling van functies en het gebruiken van elkaars kwaliteiten zijn voorwaarden voor een goed vestigingsmilieu. Doel moet zijn dat mensen kiezen om te blijven (komen): binding van de huidige inwoners en het aantrekken van nieuwe inwoners. De wooncarrières van inwoners verlopen voor hen die vitaal zijn, sneller dan vroeger. Mensen moeten zowel in de stad als ook daarbuiten kunnen kiezen waar ze zich willen vestigen. Dit impliceert dat zowel op het platteland als in de stad een gezonde woningmarkt ontwikkeld moet worden. Het platteland heeft daarom een sterk samenhangend kernbeleid nodig, al is het alleen maar omdat daarmee het gewenste voorzieningenniveau - dat nodig is voor behoud van de huidige inwoners en aantrekken van mensen van buiten - op peil blijft.

De ontwikkeling van Midden-Limburg draait in essentie om één ding: kwaliteit maken. Of het nu gaat om vestigingsmilieus voor bedrijven, het woonklimaat, behoud en ontwikkeling van het landschap, voorzieningen of natuur, op alle terreinen staan de gemeenten van Midden-Limburg, samen met de provincie, voor de opgave om de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken. Midden-Limburg staat voor een unieke opgave die van nationaal belang is. Krimp en vergrijzing, processen die het hele land de komende decennia zullen raken, slaan hier als eerste toe. Een grote verandering in de manier waarop we (tot op heden) ruimtelijk en regionaal-economisch beleid georganiseerd hebben in Nederland, is noodzakelijk. Midden-Limburg loopt hierbij voorop. De gemeenten en provincie accepteren krimp en vergrijzing niet als gegevenheid, maar grijpen het aan om kwaliteit te maken.

Nadrukkelijk zal bij het ontwikkelen en realiseren van regionale projecten worden uitgegaan van een integrale aanpak, waarbij alle ruimtelijke en sociale elementen op gelijkwaardige wijze worden betrokken. De regio Midden-Limburg maakt een keus voor de groei van de economie en het versterken van de sociale structuur. Zoiets lukt niet zonder een uitstekend vestigingsklimaat met aantrekkelijke en goede (inter)nationaal bereikbare bedrijfs- en kantorenlocaties en voorzieningen op het gebied van onderwijs, medische zorg, cultuur, recreatie en detailhandel. Daarvoor is uiteraard ook een gevarieerd aanbod aan woonmilieus noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt in de regionale visie geconcludeerd dat er één regionaal woonprogramma opgesteld dient te worden. De individuele gemeenten leiden hun woningbouwprogramma's hiervan af en zorgen voor een taakstellende realisatie. Zij koppelen periodiek terug. Op basis van dit programma maken de corporaties en gemeenten onderling prestatieafspraken. Marktpartijen worden eveneens betrokken, waarbij de uit te onderhandelen rekenen worden bestemd voor het tegemoetkomen aan de leefbaarheidsopgaven in de wijken en de dorpen. Gezien de kwaliteiten van Midden-Limburg is het mogelijk een sterke wooneconomie te ontwikkelen. Deze kwaliteiten bestaan onder meer uit rust, ruimte, natuur, een

afwisselend landschap, aantrekkelijk woon- en werkklimaat in steden en dorpen, en relatief lage huizenprijzen. Een adequaat en gevarieerd woningaanbod, ontwikkeld en uitgevoerd vanuit een regionale visie en regie, is een belangrijke randvoorwaarde.

Conclusie

Een regionale visie op woningbouw en een woningbouwprogramma zijn inmiddels een feit door het vaststellen van de structuurvisie Wonen, zorg en woonomgeving. Ten aanzien van de leefbaarheidsopgave wordt geconcludeerd dat de herstructurering van het Vitalia-terrein leidt tot een gunstiger woon- en leefklimaat in Hanssum door het saneren van een bedrijfsbestemming waar bedrijvigheid tot milieucategorie 3 was toegestaan. Ook leidt de herinrichting van het gebied tot een aantrekkelijker maasfront. In combinatie met de jachthaven kan dit een impuls bieden aan het toerisme en de recreatie in dit gedeelte van de Maasvallei.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Leudal

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leudal de structuurvisie vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. In de structuurvisie ligt bewust de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Hiermee is de structuurvisie een regie-instrument voor de dagelijkse gang van zaken. Bij grote projecten is steeds sprake van projectcondities gerelateerde, integrale, complexe afwegingen.

In de structuurvisie is het beleid voor de vijf hoofdfuncties 'wonen', 'voorzieningen', 'werken', 'omgevingskwaliteit' en 'mobiliteit' weergegeven. Voor elke functie wordt een vierdeling gemaakt:

- Ontwikkelingen die altijd mogelijk moeten zijn;
- Ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren;
- Ontwikkelingen die zouden moeten kunnen;
- Ontwikkelingen die voorkomen moeten worden.

Uitgangspunt voor het beleid ten aanzien van wonen is dat, in het kader van de leefbaarheid, de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit van de voorraad. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een woningvoorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente, maar die ook afgestemd is op en bijdraagt aan de verschillende ruimtelijke karakteristieken van de afzonderlijke kernen en het buitengebied.

De gemeente Leudal zal plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering / renovatie van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonbuurten en de kern, waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen. Flexibel en levensloopbestendig bouwen geniet hierbij de voorkeur aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend.

De gemeente Leudal benoemt in de structuurvisie ook de realisatie van horeca als een "ontwikkeling die moet kunnen". Kansen zijn er binnen de gemeente Leudal voor het versterken van horecavoorzieningen in relatie tot recreatie en toerisme, evenals voor de lokaal gebonden winkelvoorzieningen. De gemeente creëert de ruimtelijke condities, de invulling van de commerciële voorzieningen zal door de markt moeten plaatsvinden.

Conclusie

Het bestemmingsplan Maasfront voorziet in een behoefte en geeft invulling aan de doelstellingen van de gemeente Leudal zoals die zijn verwoord in de Structuurvisie Leudal. De gemeenteraad heeft de ambitie uitgesproken om van het Maasfront een aantrekkelijk gebied te maken dat een

meerwaarde heeft voor recreatie en toerisme. Hier zijn door het verdwijnen en slopen van Vitelia uitgelezen kansen voor. “De markt”, in de vorm van HB Ontwikkeling BV is hierop ingesprongen en heeft een plan ontwikkeld voor wonen en horeca aan het water. Kwaliteit staat hierbij voorop.

3. Beschrijving plan

3.1 Gebiedsbeschrijving

Hanssum is een buurtschap dat wordt gerekend tot de kern Neer. Ruimtelijk gezien is het een afzonderlijke, kleine kern gelegen bij de monding van de Neerbeek in de Maas. De bewoningsgeschiedenis van het gebied gaat al lang terug. Aan de flanken van de Maas vestigden zich op de hogere gebiedsdelen al ver voor Christus mensen. In Hanssum is een Romeins kamp ontdekt, waar zilveren munten uit de tijd van keizer Augustus zijn gevonden. Het dorp Neer is ontstaan in de vroege Middeleeuwen. In die tijd is het klooster Keyserbosch gesticht. Neer is in deze jaren een stad geweest met stadswallen en een stadsgracht. In het midden van de 17^{de} eeuw is het stadje echter grotendeels verwoest door troepen van het landgraafschap Hessen-Kassel. In de eeuwen daarna is het dorp langzaam weer gegroeid tot de kern die het nu is. Op kleine schaal is industrie ontstaan langs de Neerbeek en op het industrieterrein Soerendonck. Bierbrouwerij De Lindeboom is het meest bekende bedrijf dat in Neer is gevestigd. Voor het overige is het een dorp dat voornamelijk op de land- en tuinbouw gericht is en is geweest.

Afbeelding 6: Hanssum in 1905. Het plangebied is aangeduid met de rode ster



Tussen 1965 en 1975 is het bedrijventerrein Soerendonck tot ontwikkeling gekomen. Tot 2012 was aan de Maas de locatie van Vitelia gelegen. In 2012 is de bedrijfsbebouwing gesloopt.

Afbeelding 7: Bedrijfsgebouwen van Vitelia in Hanssum. Bron: Google Streetview (2009)



Afbeelding 8: Plangebied in de huidige situatie. Foto: Kragten (2016)



In de huidige situatie maakt het terrein een wat rommelige indruk, hetgeen afbreuk doet aan de gebiedskwaliteit. In de omgeving van het plangebied is een aantal voorzieningen aanwezig (zie Afbeelding 9). Deze voorzieningen bepalen voor een deel de recreatieve en economische potentie van dit deel van het dorp Neer. Ten zuiden van het voormalige Vitelia-terrein is een jachthaven gelegen. Bij deze jachthaven is een parkeerterrein aangelegd. Op dit parkeerterrein zijn enkele camperplaatsen gecreëerd, waar recreanten kunnen verblijven. De aanlegsteiger die in het verleden werd gebruikt voor het laden en lossen van schepen ten behoeve van Vitelia is nu in gebruik door rondvaartboten en cruiseschepen. Op het terrein voor de aanlegsteiger parkeren geregeld bussen die mensen van en naar de schepen vervoeren. Ten noorden van het Vitelia-terrein is horecagelegenheid De Troost gevestigd. Veel passanten, zowel fietsers, wandelaars als watersporters maken hier gebruik van.

Aan de westzijde van het Vitelia-terrein ligt het bedrijventerrein Soerendonck. In het verleden was dit, gezien de ligging aan het water, een logische locatie. Nu is het een verouderd en deels verlaten bedrijventerrein. Bijvoorbeeld het bedrijfspand van de voormalige Soepcentrale is ernstig onderkomen. Er zijn echter twee uitzonderingen. Dit betreft de bedrijven De Verwenbakker en Alucol. Beide bedrijven wensen op het bedrijventerrein Soerendonck gevestigd te blijven.



3.2 Planvoornemen

Het Maasfront in Hanssum zal in de komende jaren worden heringericht. Procedureel los van voorliggend bestemmingsplan wordt een plan uitgevoerd dat voorziet in de opwaardering van de waterkering om de hoogwaterbescherming van Hanssum en Neer te kunnen waarborgen. De waterkering bestaat in Hanssum grotendeels uit een kademuur, die zal worden aangepast om aan de nieuwe veiligheidsnormen te kunnen voldoen. Dit geeft de gemeente aanleiding om het gebied buitendijks een kwaliteitsimpuls te geven door een herinrichting van de gehele omgeving van het Maasfront. Hiervoor is in het verleden door Grontmij een Masterplan ontwikkeld. In het Masterplan wordt een duidelijke relatie gelegd tussen de herinrichting van het gebied rond de kade en de jachthaven en de herontwikkeling van de voormalige Vitelialocatie. De uitgangspunten uit dit Masterplan zijn leidend geweest bij de verdere planontwikkeling. Hoewel het bestemmingsplan dus procedureel losstaat van de herinrichting van de kade en de jachthaven, zijn er inhoudelijk en ruimtelijk natuurlijk vele verbanden. In feite is het één plan.

Bij de planontwikkeling is de volgende doelstelling gehanteerd:

“Versterken van het regionaal toeristisch-recreatief product op het gebied van watersport en landrecreatie. Verpozen, verblijven en verplaatsen staan centraal in het concept”.

Het gedeelte van het Masterplan dat betrekking heeft op de jachthaven, de kade en het plein voor de aanlegsteiger is inmiddels via de stappen schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp tot een bestekstekening uitgewerkt. In onderstaande afbeelding (Afbeelding 10) is het definitief ontwerp weergegeven.

Afbeelding 10: DO inrichting openbare ruimte. Tekening: Kragten



	Bestrating van straatbakstenen keiformaat, kleur Terra Anthra, in keperverband/elleboogverband
	Bestrating van straatbakstenen keiformaat, kleur Terra Argento, in keperverband
	Bestrating van straatbakstenen keiformaat, kleur Terra Polenta, in keperverband
	Bestrating van betonstraatstenen keiformaat, kleur donkerbruin in keperverband
	Grasbetontegels type Virage
	Aquaflow parksteentjes kleur grijs
	Betontegel 300x300x45 mm
	Asfalt
	Herstraten elementenverharding
	Kade: basaltvulling opschonen
	Keermuur (ophogen door derden)
	Gras
	Beplanting

Zoals te zien is in Afbeelding 10 wordt de inrichting van het voormalige Vitelia-terrein aangesloten op de herinrichting van de openbare ruimte, maar wordt het ontwerp hiervan separaat opgepakt. Voor dit terrein heeft HB Ontwikkeling BV samen met de gemeente Leudal een plan ontwikkeld voor herstructurering tot een aantrekkelijke woningbouwlocatie, gecombineerd met een horecagelegenheid. Het bedrijfsperceel van de voormalige Soepcentrale wordt in zijn geheel meegenomen in het bestemmingsplan. Dit is noodzakelijk, omdat een deel van dit terrein wordt heringericht tot (openbare) parkeerplaats.

Het voormalige Vitelia-terrein (perceel M640) krijgt in het bestemmingsplan Maastricht voor het grootste gedeelte een woonbestemming. Hier wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van gestapelde bebouwing, die past in de omgeving. Dit wordt vormgegeven door de realisatie van één of meerdere appartementengebouwen, afhankelijk van de stedenbouwkundige uitwerking. Er is een maximum gesteld van 13 wooneenheden/appartementen in het gehele plangebied. Het gaat daarbij om woningen in de koopsector. Het terrein ten noorden van het Vitelia-terrein krijgt een horecabestemming. Dit betreft perceel M119. Het realiseren van woningen wordt op dit perceel niet mogelijk gemaakt. Er wordt een verbindingsweg aangelegd tussen de straten Hanssum en Soerendonck. Aan deze weg wordt een openbaar parkeerterrein gerealiseerd. Het parkeerterrein nabij de jachthaven wordt bij de opwaardering van het gebied namelijk gesaneerd. Om toch voldoende parkeergelegenheid te behouden, worden de parkeerplaatsen verplaatst naar de achterzijde van percelen M640 en M119. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het bedrijfsperceel van Alucol B.V.

Afbeelding 11: Bedrijfsbebouwing van de voormalige Soepcentrale aan Soerendonck. Foto: Kragten (2016)



Afbeelding 12: Jachthaven met te verplaatsen parkeerterrein. De kademuur van het Maasfront is op de voorgrond zichtbaar



3.3 Ruimtelijke structuur

3.3.1 Bebouwings- en groenstructuur

In overleg met de Welstandscommissie van de gemeente Leudal is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan en heeft daardoor een bindend karakter. In bijlage 2 bij deze toelichting is het gehele beeldkwaliteitsplan opgenomen.

Afbeelding 13: Stedenbouwkundige visie. Bron: Beeldkwaliteitsplan Viteliaterrein Hanssum



In de stedenbouwkundige visie voor het Viteliaterrein wordt geconstateerd dat Hanssum en Schoor 2 aparte gebieden zijn die zich komvormig presenteren naar de Maas. De nieuwe invulling van het Viteliaterrein dient dit verder te bekrachtigen door een terugliggende situering in het straatbeeld.

Het Maasfront krijgt een nieuwe inrichting. De nieuwe invulling van het Viteliaterrein markeert dit gegeven. Dit ensemble dient te worden vormgegeven als accent, door de bebouwing en door de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte dient een vervolg te zijn op de inrichting van het Maasfront, zodat als het ware een aangesloten gebied ontstaat en de markering van het accent in het straatbeeld wordt gefixeerd.

Aan alle zijden wordt het bedrijventerrein afgezoomd met tuinen en groen, behalve aan de zuidzijde. Als overgangszone van het bebouwingslint aan Hanssum naar de bedrijven aan Soerendonck wordt een groen ruimte gerealiseerd. In deze zone komt een afschermdende groene kering naar de bestaande bedrijven, een wadi waarin regenwaterbuffering plaatsvindt en de tuinen en parkeren van beide nieuwe gebouwen. De ontsluiting van het parkeren vindt uitsluitend plaats via Hanssum en niet via Soerendonck. De groenzone kan gefaseerd worden aangelegd. De waterbuffer dient te worden verbonden met het bestaande overstortriool naar de Maas

Het nieuwe appartementengebouw én de nieuwe horeca vormen een ensemble dat uiting geeft aan het gewenste bebouwingsaccent aan de Maas. In zijn verschijning wordt het een expressief op zichzelf staand ensemble, dat zich nadrukkelijk presenteert naar de Maas. Het woongebouw wordt vormgegeven met maximaal 13 appartementen, met 3 appartementen per laag en maximaal 5 bouwlagen en eronder een halfverdiepte parkeerkelder. Gedeeltelijk en afhankelijk van de kwaliteiten van het plan is een laag extra mogelijk (zie ook bebouwingsenveloppe in het beeldkwaliteitsplan, bijlage 2). Het horecagebouw wordt uitgevoerd in deels 1 en deels 2 lagen. Beide gebouwen zijn qua typologie en architectuur op elkaar afgestemd.

Afbeelding 14: Visualisatie mogelijke invulling Viterliaterrein. Bron: Beeldkwaliteitsplan



3.3.2 Verkeersstructuur

De woningen in het plangebied en de nieuwe horecagelegenheid worden ontsloten via de bestaande straat Hanssum. Deze straat krijgt in het kader van de herinrichting van de kade een nieuw profiel. De rijbaan wordt uitgevoerd in asfalt en heeft een breedte van 5 meter. Dit is ruim voldoende voor een erftoegangsweg. Tussen de kademuur en de rijbaan wordt een breed voetpad aangelegd. Parkeren is hier niet toegestaan. De woningen moeten op eigen terrein voorzien in de benodigde parkeergelegenheid.

Op het Vitelia-terrein wordt een parkeerterrein aangelegd dat ruimte biedt aan circa 40 parkeerplaatsen, nader te bepalen bij een definitieve keuze voor woontypologieën en/of wensen van de gemeente. Er wordt een nieuwe verbindingsweg aangelegd die vanaf de straat Hanssum naar dit parkeerterrein loopt. Het parkeerterrein en de weg zijn openbaar toegankelijk. Het is de bedoeling éénrichtingsverkeer in te stellen vanaf de straat Hanssum in de richting van Soerendonck. De breedte van de rijbaan wordt hierop afgestemd. Via de weg Soerendonck kan het parkeerterrein vervolgens weer worden verlaten. Voor voetgangers wordt er aan beiden zijden een trottoir gemaakt.

Parkeerbalans

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leudal een nieuwe Nota Parkeernormen vastgesteld. Op basis van deze nota is de parkeerbehoefte in het plan bepaald. Omdat nog niet exact duidelijk is hoeveel woningen er van welk woningtype worden gerealiseerd, is in het opstellen van de parkeerbalans een aanname gedaan, waarbij er met een worst-case scenario is gerekend.

In bijlage 1 van de Nota Parkeernormen wordt van de volgende normen uitgegaan voor het gebiedstype "rest kom":

- Koop vrijstaand: 2,7 parkeerplaats per woning.
- Koop etage, duur: 2,5 parkeerplaats per woning.
- Café, bar, cafetaria: 8,0 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Voor de horecagelegenheid wordt een bvo aangehouden van 480 m². Dit is een worst-case op basis van het beeldkwaliteitsplan. In het plangebied mogen maximaal 13 wooneenheden worden gerealiseerd. OP basis van het beeldkwaliteitsplan zijn dit appartementen in de (dure) koopsector.

Tabel 1: Parkeerbehoefte

Functie	Norm	Aantal	Parkeervraag
Etagewoning, koop, duur	2,5 pp per woning	13	32,5
Horeca (café, bar, cafetaria)	8,0 pp per 100 m ² bvo	480 m ²	38,4
Totaal			70,9

In het plangebied wordt een parkeerterrein van circa 40 parkeerplaatsen aangelegd. Dit is niet groot genoeg om in de parkeervraag te voorzien, maar hier is dit terrein ook niet voor bedoeld. Het overige is het parkeerterrein bedoeld ter vervanging van het huidige parkeerterrein bij de jachthaven.

Op het horecaterrein zelf dienen voldoende parkeerplaatsen aan te worden gelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Dit wordt zo vastgelegd in de planregels.

Om te kunnen voorzien in de parkeervraag wordt onder het appartementengebouw een parkeerkelder aangelegd. Indien nodig kan tevens worden voorzien in de aanleg van

parkeerplaatsen “op maaiveld” buiten. De kavels van vrijstaande woningen zijn groot genoeg om op eigen terrein te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte per woning. In het bestemmingsplan is in de regels opgenomen dat op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de normen van de gemeente Leudal als kader worden voorgeschreven.

Verkeersgeneratie

Om te bepalen hoeveel verkeer van en naar het plangebied zal rijden na realisatie van de woningen en horeca is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW, die zijn gepubliceerd in de uitgave “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (publicatie 317). In onderstaande tabel is de berekening van de verkeersgeneratie opgenomen, waarbij de maximale norm voor het gebiedstype “rest bebouwde kom” is gehanteerd.

Tabel 2: Verkeersgeneratie

Functie	Norm	Aantal	Verkeersgeneratie
Etagewoning, koop, duur	7,0 – 7,8 per woning	13	101,4
Horeca (café, bar, cafetaria)	14,0 – 16,0 per 100 m ² bvo	480 m ²	76,6
Totaal			178

In totaal vinden er na realisatie van het plannen voor het Maasfront 178 motorvoertuigbewegingen per etmaal plaats. Voor de duidelijkheid, dit is geen extra verkeer ten opzichte van hetgeen er voorheen van en naar het Vitelia-terrein reed en er planologisch mogelijk is. In deze berekening is ervan uitgegaan dat er nu geen motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied gaan. Op basis van de huidige bestemming is het mogelijk om ongeveer 1.550 m² aan bedrijfsbebouwing op te richten. Op basis van de kencijfers van het CROW genereert een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf in het gebiedstype “rest bebouwde kom” tussen de 9,1 en 10,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Dit houdt in dat er op basis van de huidige bestemming maximaal 169 motorvoertuigen per etmaal worden gegenereerd. Door de herbestemming van het terrein is er dus sprake van een ongeveer gelijkblijvende hoeveelheid verkeer op de wegen van en naar het plangebied. De wegen rond het plangebied kunnen de toekomstige verkeersgeneratie zonder problemen afwikkelen.

3.4 Functionele structuur

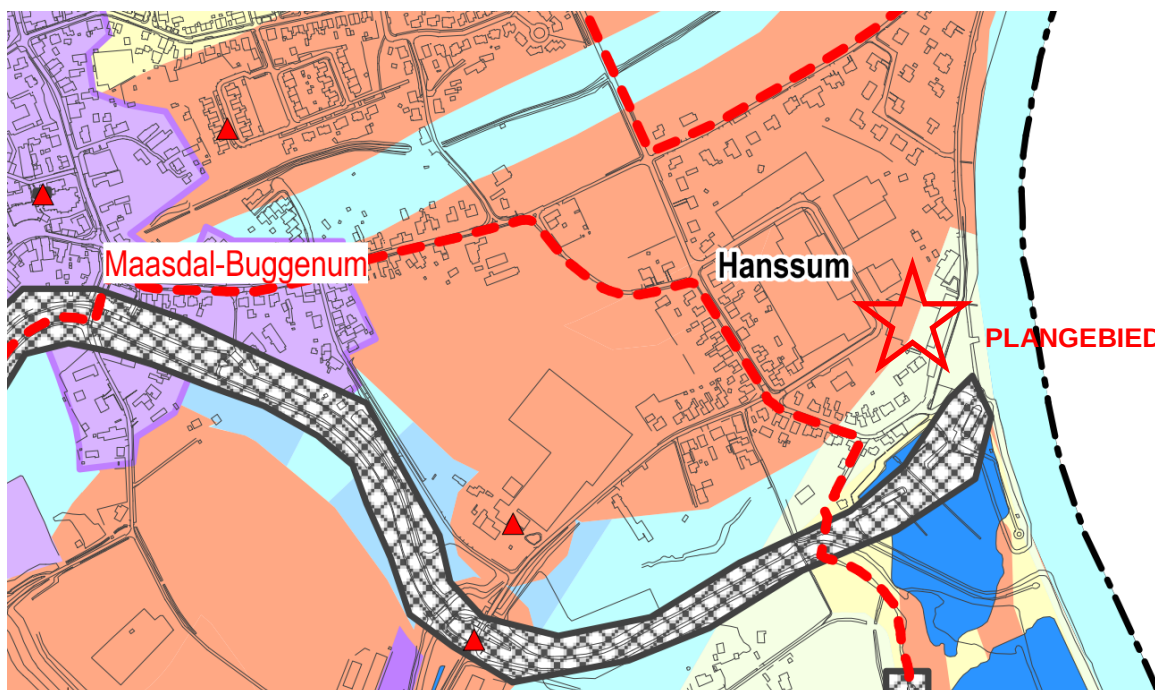
De vaststelling van het bestemmingsplan Maasfront te Hanssum maakt het mogelijk om in het plangebied maximaal 13 woningen te realiseren. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van 1 horecagelegenheid. Alucol BV krijgt de mogelijkheid om de bestaande bedrijfsbebouwing uit te breiden, maar uitsluitend ten behoeve van het bestaande bedrijf. Vestiging van een extra bedrijf is uitgesloten. Een deel van het plangebied krijgt de functie parkeerterrein. Aan de gronden die grenzen aan de straat Soerendonck is de functie waterberging toegekend.

3.5 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Het perceel betreft een braakliggend terrein zonder cultuurhistorische waarde.

De gemeente Leudal heeft om het archeologisch bodemarchief in de gemeente te beschermen een archeologische beleidskaart vastgesteld. De projectlocatie is op deze kaart deels aangeduid met een lage verwachting (lichtgeel). Het westelijke deel van het plangebied heeft een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.1.

Afbeelding 15: Uitsnede uit de archeologische beleidskaart



3.6 Ontwikkelingen in/nabij plangebied

De reconstructie van het Maasfront in Hanssum wordt in de komende periode uitgevoerd. Dit betreft een aanpassing van de kade om te voldoen aan de eisen vanuit hoogwaterveiligheid en de herinrichting van het gebied aan de Maas tot een aantrekkelijk verblijfsgebied (ingericht als een boulevard). Dit geeft een kwaliteitsimpuls aan het gebied.

4. Milieuaspecten

4.1 Archeologie

Werkzaamheden in de bodem kunnen gevolgen hebben voor eventueel in de bodem aanwezige archeologische relictten. Om die reden is een bureauonderzoek archeologie uitgevoerd. SOB-Research heeft de bevindingen uit de bureauonderzoek verwoord in de rapportage “Archeologisch Bureauonderzoek ‘Plangebied Hanssum’, Neer, gemeente Leudal” van 28 juni 2016. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen overgenomen.

4.1.1 Conclusies

In het kader van het Archeologisch Bureauonderzoek zijn verschillende archieven geraadpleegd om inzicht te verkrijgen in de bestaande geologische, archeologische en historische informatie. Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek is een gespecificeerd Archeologisch Verwachtingsmodel opgesteld. Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. Ter plaatse van het plangebied is een bodemopbouw aanwezig met een in de tweede helft van de 20ste eeuw opgebrachte ophooglaag, op Afzettingen van de Formatie van Beegden, bestaande uit matig fijn zand of leem.
2. Archeologische resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Middeleeuwen kunnen hier direct onder de 20ste eeuw opgebrachte ophooglaag worden aangetroffen, op en in de top van de Afzettingen van de Formatie van Beegden.
3. Op basis van oude kaarten kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied geen bebouwing aanwezig is geweest in de periode tussen 1772 en de zestiger jaren van de 20ste eeuw.
4. Als gevolg van bodemingrepen bij de bouw van de graansilo en later de veevoederfabriek in de 60’er en 70’er jaren van de 20ste eeuw - en de recente sloop van deze bebouwing - kunnen mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen geheel of gedeeltelijk zijn verstoord. Vooralsnog lijkt de omvang van deze bodemverstoringen relatief beperkt te zijn geweest.
5. De horizont(en) waarin archeologische resten uit de periode van het Laat Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen aanwezig kunnen zijn zullen bij de graafwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw worden aangesneden.

4.1.2 Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek moet worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie kan leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom noodzakelijk geacht.

Om de opgestelde archeologische verwachting te kunnen toetsen en de mate van intactheid van de bodemopbouw ter plaatse van het plangebied te kunnen vaststellen, wordt geadviseerd om een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-P) te doen uitvoeren. Dit ter plaatse van de zones waar in het kader van de planontwikkeling bodemverstoringen worden verwacht met een diepte van meer dan 0.4 meter beneden het maaiveld. Naar verwachting zal de uitvoering van een karterend booronderzoek geen duidelijkheid kunnen bieden voor wat betreft de vaststelling van de intactheid van de bodemopbouw en de kans op de aanwezigheid van archeologische resten.

Vanwege de aanbevelingen uit het archeologisch bureauonderzoek is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – archeologie” uit het bestemmingsplan ‘Kern Neer’ overgenomen.

4.2 Bodem

4.2.1 Nota bodembeheer gemeente Leudal

De gemeente Leudal heeft samen met de gemeenten Beesel, Roermond en Maasgouw een Nota Bodembeheer vastgesteld (Nota bodembeheer regio Maas & Roer 2011-2021 – Leudal). Deze Nota geeft invulling aan de gemeentelijke beleidsvrijheid met betrekking tot het Besluit bodemkwaliteit en overige bodemgerelateerde wetgeving.

In hoofdstuk 7 van de Nota wordt invulling gegeven aan het zogeheten Meersporenbeleid. Zowel binnen het gemeentelijke beleid als het landelijke beleid is er voor gekozen om de aanpak van de bodemverontreiniging te combineren met de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit waarnodig te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik.

De bodemkwaliteit dient bepaald te worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of voor het afwijken, bestemmingsplannen, grondverzet en in situaties waarbij gesaneerd moet worden. Door bij al deze procedures dezelfde bodemkwaliteitseisen te stellen, wordt invulling gegeven aan het meersporenbeleid.

Het toetsingskader binnen de Wet ruimtelijke ordening ligt vast. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

In de Nota Bodembeheer is opgenomen dat in gebieden die verdacht zijn op het voorkomen van bodemverontreiniging altijd zowel een historisch vooronderzoek als een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Indien op de te ontwikkelen locatie sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dient eerst inzicht te zijn in de saneringskosten en dient er ambtelijke overeenstemming te zijn tussen bevoegde gezagen (de provincie voor de Wet bodembescherming en de gemeente voor de Wet ruimtelijke ordening), alvorens ingestemd kan worden met een bestemmingswijziging. Indien geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zijn er doorgaans in dat kader geen belemmeringen voor een bestemmingswijziging.

4.2.2 In het verleden uitgevoerd onderzoek

In het verleden is reeds uitgebreid bodemonderzoek uitgevoerd:

1. Vooronderzoek (historisch) d.d. 28 oktober 2008 (zie bijlage 4).
2. Nulsituatie d.d. 29 mei 2009 (zie bijlage 5).
3. Nader onderzoek d.d. 25 oktober 2011 (zie bijlage 6).
4. (sloop bedrijfsbebouwing Vitelia-terrein)
5. Verkennend bodemonderzoek d.d. 23 mei 2012 (zie bijlage 7).
6. Verkennend onderzoek asbest d.d. 18 juni 2012 (zie bijlage 8).
7. Instemming bevoegd gezag met BUS-evaluatieformulier d.d. 23 november 2012 (BUS-melding ingediend 8 oktober 2012) (zie bijlage 9).

De onderzoeken hebben betrekking op het Viteliaterrein en het aanliggend terrein aan Soerendonck 9 (M119 en M640) en zijn uitgevoerd door Econsultancy BV. De onderzoeksrapporten van bovengenoemde onderzoeken zijn gebundeld opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Op het terrein van de Soepencentrale is eveneens bodemonderzoek uitgevoerd. Dit betreft onderzoeken van het Milieuburo en Econsultancy die tussen 1994 en 2006 zijn uitgevoerd. De onderzoeken zijn ter beoordeling toegezonden aan BSB-Zuid.

Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Het historisch vooronderzoek van 28 oktober 2008 is bedoeld om op basis van literatuurgegevens en de bedrijfsactiviteiten op het perceel een hypothese op het voorkomen van bodemverontreinigingen te geven en om de onderzoeksstrategie voor het veldwerk in de vorm van verkennend booronderzoek te bepalen. Er wordt geconcludeerd dat er op het terrein een aantal verdachte locaties is vanwege de uitgevoerde bedrijfsactiviteiten. Dit gaat om locaties waar men met name minerale olie in de bodem denkt aan te treffen. De rest van het terrein buiten de bedrijfsbebouwing (inclusief perceel M119) is verdacht op het voorkomen van heterogene verontreiniging.

In verband met de verkoop van het terrein is vervolgens een nulsituatie-onderzoek uitgevoerd. Hierbij is een 8-tal deellocaties onderscheiden. Dit betreft de locaties waar men op basis van het historisch vooronderzoek een bodemverontreiniging verwachtte. Voorbeelden daarvan zijn de locaties van dieseltanks en HBO-tanks. Ook is het braakliggend deel van het terrein onderzocht. Er zijn grondmonsters genomen die zijn geanalyseerd in het laboratorium. Er is op geen van de locaties een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Wel is een plaatselijke, sterke verontreiniging met zink aangetoond. Deze is gelegen op het terrein dat kadastraal bekend is als gemeente Neer, sectie M, nummer 119 (zie Het advies van Econsultancy is om de aard en de omvang van de vastgestelde zinkverontreiniging nader te onderzoeken).

Afbeelding 16: Boringen deellocaties. Bron: Nu situatie Bodemonderzoek, Econsultancy



Het nader onderzoek naar de zinkverontreiniging is vervolgens in 2011 uitgevoerd door Econsultancy. De sterke zinkverontreiniging wordt in dit onderzoek als afgeperkt beschouwd. De totale omvang van de verontreiniging is bepaald op 45,3 m³. De verontreiniging was aanwezig op een diepte van 0,0 tot 1,0 m beneden maaiveld. Er was sprake van een bestaand geval van bodemverontreiniging, waarbij is beoordeeld dat er geen onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's waren. Het advies van Econsultancy is dan ook om tegelijk met de sloop van de bedrijfsbebouwing de verontreiniging te saneren.

Vervolgens heeft sloopbedrijf Heezen de bedrijfsbebouwing gesloopt. In de stukken van de sloper is een brief van de provincie Limburg opgenomen. In deze brief wordt ingestemd met het

evaluatie rapport betreffende de sanering die is uitgevoerd op het Viteliaterrein. In de toelichting op het besluit wordt vermeld dat het hier gaat om de betreffende sterke zinkverontreiniging.

Zoals is voorgeschreven in de Wet bodembescherming is ook na sloop een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit betreft het verkennend bodemonderzoek van 23 mei 2012. De conclusie in dit onderzoek is dat de bovengrond plaatselijk licht is verontreinigd met minerale olie en dat de ondergrond plaatselijk licht is verontreinigd met kobalt, nikkel en minerale olie. Ook is op maaiveld asbest en asbestverdacht materiaal aangetroffen. Vanwege het aantreffen van asbest is een verkennend asbestonderzoek geadviseerd.

Het asbestonderzoek is vervolgens door Econsultancy uitgevoerd en uit de analyse is gebleken dat het inderdaad ging om asbest op maaiveld dat door handpicking dient te worden verwijderd. De rapporten van Econsultancy doen geen aanbeveling voor het uitvoeren van nader onderzoek naar de lichte verontreinigingen met minerale olie, kobalt en nikkel.

4.2.3 Verkennend bodemonderzoek, Kragten, 21 juli 2016

In 2016 heeft Kragten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de resultaten van de eerder uitgevoerde onderzoeken te actualiseren.

Het doel van bodemonderzoek is om vast te stellen of de milieukundige kwaliteit van de bodem voldoet aan de toekomstige bestemming voor wonen. Het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 vormt een noodzakelijke bijlage voor de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor de nieuwbouw. Een onderzoek naar asbest in grond conform de NEN 5707 maakt geen onderdeel uit van het onderzoek.

Het vooronderzoek conform NEN 5725 heeft betrekking op de percelen M640, M119, M734 (gedeeltelijk) en M735. Het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 heeft uitsluitend betrekking op de twee braakliggende percelen M640 en M119 (voormalige locatie Vitelia).

Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen overgenomen. Het rapport is opgenomen als bijlage 10.

Verkennen bodemonderzoek percelen M119 en M640

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de grond van de onderzoekslocatie als verdacht beschouwd ten aanzien van de aanwezigheid van chemische bodemverontreiniging. Een verontreiniging met asbest werd niet verwacht. De chemische kwaliteit van de boven- en ondergrond is verkennend onderzocht conform NEN 5740 en volgens de strategie voor verdachte locaties (VED-HE). In de grond zijn lichte verontreinigingen met cadmium, minerale olie en PCB's aangetoond. In de ondergrond is plaatselijk een (van nature) marginaal verhoogd gehalte aan kobalt en nikkel aangetoond. In of op de grond zijn visueel géén asbestverdachte stukken aangetroffen.

De hypothese 'verdacht' uit het vooronderzoek wordt door de resultaten van het verkennend bodemonderzoek bevestigd. De resultaten komen overeen met de resultaten van het eerdere bodemonderzoek uit 2009. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De locatie kan als asbest onverdacht worden beschouwd. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor de aanvraag van een Omgevingsvergunning.

Perceel "Soepcentrale"

De percelen M734 (perceel transformatorstation) en M735 (Soepcentrale) dienen voorts nog als milieuhygiënisch 'verdacht' te worden beschouwd. Bij een verkennend bodemonderzoek op de percelen wordt geadviseerd om aanvullend vooronderzoek uit te voeren. Het doel van het aanvullend vooronderzoek is het verkrijgen van meer en gedetailleerde informatie over de locatie. Op deze percelen wordt de bestemming echter niet gewijzigd naar een gevoeligere bestemming. De huidige bestemming is "Bedrijventerrein" en dit

blijft grotendeels ook zo. Omdat het toevoegen van een bedrijfsbestemming of de bestemming verkeer geen gevoeliger gebruik mogelijk maakt, is het voor de bestemmingswijziging niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren. Voorafgaand aan eventuele bouwwerkzaamheden dient dit wel te gebeuren.

4.2.2 Regeling bodemkwaliteit

In de Regeling bodemkwaliteit zijn richtwaarden gegeven voor de toepassing van grond binnen verschillende functies, waaronder de bodemfunctieklasse en de bodemkwaliteitsklasse “Wonen”. In tabel 1 van bijlage B zijn normwaarden voor de bodem opgenomen waarop grond of bagger wordt toegepast en voor de kwaliteit van grond die op de bodem wordt toegepast. Dit zegt juridisch niets over de mogelijkheid voor het wijzigen van een bestemming, maar geeft wel een indicatie van de grenswaarden waarbij de bodemfunctieklasse “Wonen” aan de bodem kan worden toegekend. In onderstaande tabel zijn de waarden uit het door Econsultancy uitgevoerde bodemonderzoek opgenomen (bijlage 4b van het rapport “Verkennd bodemonderzoek Soerendonck 9 te Neer” d.d. 23 mei 2012). Deze waarden zijn getoetst aan de norm voor de bodemfunctieklasse “Wonen”.

Grondmengmonster	Getoetste analyseresultaten [mg/kg ds]	Maximale waarden bodemfunctieklasse/ kwaliteitsklasse wonen [mg/kg ds]	Toets aan norm
MM1	Minerale olie: 120	190	Voldoet
MM3	Kobalt: 12	35	Voldoet
	Nikkel: 30	39	Voldoet
	Minerale olie: 45	190	Voldoet

De gemeten gehalten in de mengmonsters voldoen aan de norm voor de bodemfunctieklasse/bodemkwaliteitsklasse “Wonen”.

4.2.4 Conclusie

Op basis van de Nota bodembeheer van de gemeente Leudal moet bij een bestemmingswijziging de kwaliteit van de bodem inzichtelijk worden gemaakt door het uitvoeren van een historisch onderzoek en een verkennend bodemonderzoek. Deze onderzoeken zijn voor en na sloop van de bedrijfsbebouwing op het Viteliaterrein uitgevoerd. Voor sloop is een ernstige verontreiniging met zink geconstateerd, maar deze is gelijktijdig met de sloop gesaneerd. Het evaluatierapport van de sanering is door het bevoegd gezag, de provincie Limburg, goedgekeurd. Na sloop is een lichte verontreiniging met minerale olie, kobalt en nikkel in de boven- en ondergrond geconstateerd. Omdat het geen geval is van ernstige verontreiniging levert dit volgens de Nota Bodembeheer geen belemmering op voor de gewenste bestemmingswijziging naar de bestemming “Wonen”. Bovendien liggen de aangetroffen gehalten aan de betreffende stoffen onder de normwaarden voor de bodemfunctieklasse “Wonen”. Tevens is een asbestverontreiniging op het maaiveld aangetroffen. Dit is dus geen geval van bodemverontreiniging, maar het advies is wel om voorafgaand aan de werkzaamheden middels handpicking de stukken asbest te verwijderen.

4.2 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het bepalen van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het individuele risico (plaatsgebonden risico) en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevalsfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval.

Wat betreft de bedrijvigheid in de omgeving is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, 2004) van toepassing. Voor wat betreft wegtransport is dat de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen". Deze circulaire wordt vervangen door het "Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV). Voor het transport van gevaarlijke stoffen (hoge druk aardgas en K1, K2 en K3-vloeistoffen) door buisleidingen is het externe veiligheidsbeleid omschreven in de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen" uit 1984 en de circulaire "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie" uit 1991.

Om de externe veiligheidsrisico's in beeld te brengen heeft Windmill een onderzoek uitgevoerd (Inventarisatie van de risico's van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen ten behoeve van het plan Maasfront te Hanssum, d.d. 31 oktober 2016). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 11.

De conclusies uit het onderzoek naar externe veiligheid zijn onderstaand samengevat.

In het kader van het onderzoek naar de inpassingsmogelijkheden van het bestemmingsplan Hanssum te Neer zijn de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving geïnterpreteerd. Onderstaand staan kort de conclusies beschreven van de quickscan naar de invloed van externe veiligheidsrisico's.

Voor de volgende risicobronnen is geconcludeerd dat deze niet relevant zijn voor de planvorming:

- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- Gevaarlijke stoffen bij inrichtingen.

Voor al deze bronnen geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10-6) en invloedsgebieden van deze bronnen.

Ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over het water is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen de PR 10-6-risicocontour van deze transportas. Als zodanig wordt geconcludeerd dat er geen harde beperkingen gelden voor het plangebied. Echter aangezien het plangebied wel is gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas dienen de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze vaarweg meegewogen te worden in een beperkte verantwoordingsplicht groepsrisico. Deze verantwoording is opgenomen in bijlage I van het rapport van Windmill (zie bijlage 11).

Conclusie

Voor het bestemmingsplan Maasfront houdt bovenstaande in dat de gebiedsaanduiding “Veiligheidszone vervoer gevaarlijke stoffen” uit het bestemmingsplan “Kern Neer” kan komen te vervallen. Er zijn geen risico's als gevolg van het transport over de weg, het spoor en door buisleidingen. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de Maas is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Het onderzoeksrapport, inclusief de verantwoording zijn voorgelegd aan de veiligheidsregio Limburg-Noord. Deze adviseert een aantal bouwkundige voorzieningen op te nemen om bij calamiteiten de zelfredzaamheid van bewoners te vergroten. In het plangebied is geen maatschappelijke bestemming opgenomen. Conform advies van de veiligheidsregio voorziet de planregeling niet in de vestiging van niet-zelfredzame personen in het plangebied.

4.3 Flora en fauna

Als onderdeel van de toelichting bij de bestemmingsplanwijziging dient aandacht besteed te worden aan de effecten van de wijziging op natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving hiervan. Negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden mogen veelal niet zonder meer optreden. In dat geval kunnen mitigerende en/of compenserende maatregelen of zelfs een vergunningaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk zijn om het bestemmingsplan doorgang te laten vinden.

4.3.1 Gebiedsbescherming

De projectlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Neer/Hanssum. Het gebied is niet aangewezen als EHS (Goudgroene natuurzone) en behoort evenmin tot de Zilvergroene natuurzone of de Bronsgroene landschapszone.

Het Natura 2000-gebied Leudal is gelegen ten zuid-westen van de kern Neer. Het Leudal omvat de dalen van een aantal beken die vanuit de Roerdalslenk naar het dal van de Maas stromen. Door het hoogteverschil zijn de beken diep ingesneden en is de stroomsnelheid van het water vrij groot. De kern van het beekdal wordt gevormd door twee meanderende beken, de Zelsterbeek of Roggelsebeek en de Leubeek of Tengelroysebeek. Vanwege de aanwezigheid van een drietal habitattypen met bijbehorende soorten die zijn opgenomen in de Europese Habitatrichtlijn is dit gebied aangeduid als Natura 2000-gebied. Het gebied is op circa 2 kilometer van de projectlocatie gelegen.

Aan de overzijde van de Maas is het Natura2000-gebied Swalmdal gelegen. De afstand tot de dichtbijgelegen punt van dit gebied bedraagt circa 750 meter. Vanwege de relatief beperkte afstand tot het Natura2000-gebied heeft Windmill een onderzoek naar stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan Maasfront Hanssum uitgevoerd (Stikstofdepositie onderzoek in het kader van een voortoets ten behoeve van het plan Maasfront te Hanssum d.d. 7 november 2016). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 12.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ten gevolge van de activiteiten binnen het beoogde plan op het nabij gelegen Natura 2000-gebied Swalmdal een stikstofdepositie bijdrage wordt berekend van maximaal 0,02 mol N/ha/jaar. Op het gebied Leudal wordt geen depositiebijdrage berekend. De genoemde 0,02 mol/ha/jaar is de bijdrage die het plan levert ten opzichte van de huidige, feitelijk aanwezige situatie (braakliggend terrein). Er is volgens de systematiek van de PAS (Programmatieke Aanpak Stikstof) geen rekening gehouden met de vigerende planologische mogelijkheden (bedrijventerrein). Bovendien is gerekend met worst-case aannames ten aanzien van verkeersgeneratie door het plan.

In het gebied Swalmdal zijn de volgende gevoelige habitattypen aanwezig (tabel 3).

Tabel 3: Instandhoudingsdoelstellingen gebied Swalmdal

Instandhoudingsdoelstellingen		SVI Landelijk	Doelst. Opp.vl.	Doelst. Kwal.	Doelst. Pop.	Draagkracht aantal vogels	Draagkracht aantal paren	Kernopgaven	
Habitattypen									
H3260A	Beken en rivieren met waterplanten (waterranonkels)	-	=	=					
H6120	*Stroomdalgraslanden	--	>	>					
H91E0C	*Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	-	>	>				5.07,W	
Habitatsoorten									
H1016	Zeggekorfslak	--	=	=	=			5.07,W	
H1163	Rivieronderpad	-	=	=	=			5.02,W	
H1337	Bever	-	=	=	>				

deze tabel is gebaseerd op het definitief aanwijzingsbesluit
Gebruik deze essentietabel in combinatie met de leeswijzer

Legenda

- W Kernopgave met wateropgave
- G Sense of urgency: beheeropgave
- L Sense of urgency opgave m.b.t. watercondities
- SVI landelijk Landelijke Staat van Instandhouding (-- zeer ongunstig; - matig ongunstig, + gunstig)
- = Behoudsdoelstelling
- > Verbeter- of uitbreidingsdoelstelling
- =(<) Ontwerp-aanwijzingsbesluit heeft 'ten gunste van' formulering

Het Habitatype “Beken en rivieren met waterplanten” is niet gevoelig voor verzuring en vermessing. De overige Habitattypen zijn dat wel. Voor habitattypen binnen Natura20000-gebieden is vastgesteld welke maximale stikstofdepositie zij kunnen verdragen, alvorens aantasting van het habitatype dreigt. Dit is de kritische depositiewaarde (KDW). De kritische depositiewaarden zijn aangegeven in Tabel 4. Voor alle habitattypen binnen de Swalmdal wordt de kritische depositiewaarde momenteel overschreden door de achtergronddepositie. Alleen voor het Habitatype “stroomdalgraslanden” wordt een depositiebijdrage berekend als gevolg van de realisatie van het plan. Voor het Habitatype “vochtige alluviale bossen” wordt geen bijdrage berekend.

Tabel 4: Achtergrondconcentratie en kritische depositiewaarde

	Habitatype	AD2015 ¹	KDW ²
		Mol/ha/jaar	
H6120	*Stroomdalgraslanden	2.070	1.286
H91E0C	*Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)	2.278	1.857

¹ Prioritair habitatype: habitatype komt vrijwel uitsluitend voor op Europees grondgebied, zodat Europa een grote verantwoordelijkheid draagt voor het duurzaam overleven ervan op wereldschaal.

In het Natura2000-gebied Swalmdal is het meest gevoelige habitatype voor vermessing en verzuring het habitatype “Stroomdalgraslanden”. De kritische depositiewaarde van dit habitatype bedraagt 1.286 mol N/ha/jaar. AERIUS Calculator berekent een bijdrage van 0,02 mol/ha/jaar op dit habitatype als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan Maasfront te Hanssum (Geurts, 2016).

¹ AD2015: gemiddelde achtergronddepositie stikstof ter plaatse van het habitatype binnen het gebied (Provincie Limburg, 2015).

² KDW: kritische depositiewaarde (Dobben *et al.*, 2012).

Uit jurisprudentie blijkt, dat de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State iedere toename van stikstofdepositie op reeds overbelaste habitattypen – habitattypen waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden – ziet als een potentiële aantasting van de natuurlijke kenmerken van het betreffende Natura2000-gebied. Deze situatie geldt voor het habitatype “Stroomdalgraslanden” binnen het Natura2000-gebied Swalmdal. De toename van de stikstofdepositie als gevolg van de toekomstige situatie bedraagt 0,02 mol/ha/jaar, uitgaande van de huidige situatie dat er geen enkele activiteit op het terrein wordt ontplooid. Planologisch gezien is het echter mogelijk er een bedrijf te vestigen dat, zonder melding te doen in het kader van de PAS, tot 0,05 mol/ha/jaar aan stikstofdepositie mag veroorzaken. De berekende stikstofdepositie als gevolg van het bestemmingsplan Maastricht te Hanssum blijft ruim onder deze waarde. Daarbij komt, dat de berekende stikstofdepositietoename op het habitatype “stroomdalgraslanden” (0,02 mol/ha/jaar) zodanig klein is ten opzichte van de achtergronddepositie (2.070 mol/ha/jaar), dat kan worden uitgesloten dat dit leidt tot verslechtering van de huidige kwaliteit van het habitatype. De berekende toenames hebben geen fysische en ecologische betekenis voor de kwaliteit van het habitatype.

Afbeelding 17: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura2000-gebieden. Bron: Natura2000 Network Viewer



4.3.2 Soortbescherming

Om te bepalen of er sprake is van de aanwezigheid van soorten flora of fauna die in het kader van de Flora- en faunawet bescherming genieten, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De inventarisatie van flora en fauna binnen het plangebied bestaat uit twee delen. Allereerst is literatuuronderzoek uitgevoerd naar reeds beschikbare gegevens ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten. Vervolgens is verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied om een actuele indruk te verkrijgen van de aanwezige biotopen binnen het plangebied.

De resultaten zijn opgenomen in het rapport “BP Hanssum te Neer – Verkennend flora en faunaonderzoek” d.d. 16 juni 2016. Dit rapport is als bijlage 13 bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen overgenomen.

Conclusies en aanbevelingen

Als gevolg van de ingreep binnen het plangebied treden mogelijk negatieve effecten op algemeen beschermde soorten en broedvogels op. Negatieve effecten op mogelijk voorkomende overige soorten (eekhoorn, steenmarter en vleermuizen) zijn niet te verwachten.

Rapunzelklokje – geen negatief effect op lokale staat van instandhouding

In het plangebied zijn rapunzelklokjes aangetroffen. Dit is een beschermde soort. Hoewel negatieve effecten op het lokale voortbestaan van het rapunzelklokje niet verwacht worden, wordt aanbevolen om de huidige exemplaren van het rapunzelklokje uit te graven en te planten in nabijgelegen geschikt groeibiotoop. Deze aanbeveling is echter geen verplichting vanuit de Flora- en faunawet, doordat in de omgeving reeds op diverse plaatsen rapunzelklokjes aanwezig zijn en het voortbestaan van de soort daarom niet afhankelijk is van deze maatregel. Het verplaatsen van de groeibodem met zaadbank van het rapunzelklokje heeft geen toegevoegde waarde doordat geschikte bodems met een aanwezige zaadbank reeds ruim voldoende aanwezig zijn in de omgeving.

Algemeen beschermde soorten – rekening houden met zorgplicht

Het plangebied is in potentie geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdiersoorten en als landhabitat voor zwervende, algemeen voorkomende amfibieën. De omgeving van het plangebied biedt voldoende alternatief leefgebied voor een goede staat van instandhouding van de soorten. Bovendien is het plangebied na de ingreep grotendeels weer geschikt voor deze soorten. Negatieve effecten als gevolg van de ingreep worden daarom niet verwacht. De werkzaamheden zelf hebben mogelijk wel een negatief effect op individuen van voorkomende soorten. Individen van de soort worden mogelijk verwond (artikel 9, Flora- en faunawet).

Indien er tijdens de werkzaamheden dieren aangetroffen worden dient er derhalve sprake te zijn van zorgvuldig handelen. Dit houdt in dat aangetroffen individuen van deze soorten verjaagd dienen te worden of gevangen en vrijgelaten dienen te worden in het aanliggend gebied, buiten invloed van de werkzaamheden.

Broedvogels – uitvoeren werkzaamheden buiten broedseizoen

Aangezien vegetatie binnen het plangebied verwijderd wordt, treden mogelijk negatieve effecten op broedvogels op, zoals het doden of verwonden van vogels (artikel 9, Flora- en faunawet), het verontrusten van broedende vogels (artikel 10, Flora- en faunawet), het vernielen van nesten (artikel 11, Flora- en faunawet) of het vernielen van eieren (artikel 12, Flora- en faunawet). Vogels zijn opgenomen in tabel 3 van de Flora- en faunawet.

In gebruik zijnde nesten van vogels worden gezien als vaste verblijfplaatsen van vogels. Deze zijn streng beschermd en mogen niet worden verstoord of vernietigd ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Flora- en faunawet mogelijk. Voor de geplande werkzaamheden betekent dit, dat deze uitgevoerd moeten worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Nieuwe Wet Natuurbescherming – rapunzelklokje verliest beschermde status

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat zowel soorten welke een beschermde status verkrijgen bij inwerkingtreding van de nieuwe Wet Natuurbescherming als soorten die de beschermde status verliezen, in de omgeving van het plangebied zijn waargenomen. Zoals beschreven in hoofdstuk 5 is van deze soorten enkel het rapunzelklokje aanwezig binnen het plangebied. Het rapunzelklokje verliest bij inwerkingtreding van de nieuwe Wet Natuurbescherming zijn beschermde status. Dit houdt in dat wanneer de werkzaamheden uitgevoerd worden na inwerkingtreding van de nieuwe wet, er geen rekening met de aanwezige rapunzelklokjes gehouden hoeft te worden. Met betrekking tot de overige in de literatuur genoemde soorten heeft de inwerkingtreding van de nieuwe Wet Natuurbescherming vooralsnog geen consequenties voor de conclusies in dit rapport. Omdat het bestemmingsplan wordt

vastgesteld na inwerkingtreding van de Wet Natuurbescherming, zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet voor de realisatie van woningen en horeca binnen het plangebied.

4.4 Hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten

De in de nabijheid van het plangebied gelegen bedrijvigheid heeft mogelijk invloed op de ontwikkeling van de projectlocatie. Dit heeft te maken met de vergunde milieuruimte van de diverse bedrijven of inrichtingen of de verkeersintensiteiten en bijbehorende uitstoot. Bij de beoordeling van de verschillende bedrijven zijn de aspecten geluid, luchtkwaliteit (geur), gevaar, geluid, lichthinder en trillingshinder van belang.

Om de inpasbaarheid van het woningbouwplan en de horeca te onderzoeken, is een onderzoek uitgevoerd door Windmill (Onderzoek naar de milieuhygiënische belemmeringen bij bouwplan Maasfront te Hanssum, d.d. 31 oktober 2016). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 14. Onderstaand zijn de bevindingen samengevat.

Ten behoeve van de geprojecteerde woningen aan de rand van bedrijventerrein Soerendonck te Neer is onderzocht of inbreuk plaatsvindt op vergunde milieuruimte van aanwezige bedrijven en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening met het oog op functiescheiding en milieuzonering.

Milieukundig

Ten aanzien van de vergunde milieuruimte van de aanwezige bedrijven kan geconcludeerd te worden dat:

- het plan geen inbreuk vormt op de vergunde milieurechten van het bedrijf Alucol;
- de nieuw op te richten woningen geen toetspunt vormen voor de geluiduitstraling van het bedrijf De Verwenbakker;
- Onbekend is welke geurbelasting vanwege De verwenbakker zal optreden bij de nieuwe woningen. Hiervoor is echter geen harde norm opgenomen in het vigerende Activiteitenbesluit. Gezien de eerdere overwegingen van het bevoegd gezag ten aanzien van de geuremissie van de bakkerij, wordt geen onaanvaardbare hinder in de omgeving van de bakkerij verwacht;
- de nieuwe woningen in zuidelijke richting het meest maatgevende beoordelingspunt zullen vormen voor de geluidemissie van restaurant café De Troost. Echter gezien de binnenplanse akoestische afscherming en de verwachte geluiduitstraling van de activiteiten binnen De Troost (lichte en middelzware horeca) wordt ter plaatse van de nieuwe woonbebouwing te allen tijde voldaan aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de nieuwe geluidgevoelige objecten binnen het plangebied geen inbreuk vormen op de milieurechten van het bedrijf;
- Eventuele geuremissie van restaurant café De Troost niet beperkt wordt door de nieuw beoogde woningen.

Ruimtelijk

Op basis van de beoordeling van de omliggende toegestane categorieën bedrijven conform het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij het toekennen van nieuwe bestemmingen is de VNG-Handreiking “Bedrijven en milieuzonering” van toepassing. Voor horeca van categorie 2 geldt een maximale richtafstand van 10 meter in gemengd gebied, zoals het Maasfront. Hierbij is uitgegaan van de maximaal toegestane functie, zoals die ook geldt voor de naastgelegen horecabestemming (categorie 2).

Voor een restaurant (categorie 1) geldt een geringere richtafstand. Het bouwvlak van het woongebouw is, naar aanleiding van het onderzoek van Windmill, op een afstand van 10 meter van het bouwvlak binnen de bestemming “Horeca” gelegd. Er wordt voldaan aan de richtafstanden en er is sprake van “een goede ruimtelijke ordening”.

4.5 Luchtkwaliteit

Naast de invloed van de omgeving op het plan, dient ook de invloed van het plan op de omgeving in beeld te worden gebracht. De realisatie van woningen op een onbebouwde locatie genereert extra verkeer. De uitlaatgassen van het verkeer hebben invloed op de lokale luchtkwaliteit. Wettelijk kader voor dit type hinder wordt sinds 2007 gevormd door de Wet milieubeheer. Voorheen waren de luchtkwaliteitseisen vastgesteld in het Besluit luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit ingetrokken en zijn de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit verankerd in de Wet milieubeheer. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt met ingang van 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor besluitvorming in het kader van onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit en daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes (PM₁₀).

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn hier ook de gezamenlijk te nemen maatregelen in opgenomen.

Met de komst van het NSL komt er ook een eind aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn kleine en grote projecten omschreven. Kleine projecten worden gedefinieerd als projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. 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.

Verder zijn grenzen opgenomen voor bepaalde landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het

Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

De realisatie van een woningen en een horecabestemming aan Hanssum draagt niet in significante mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6 Water

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is het sinds enige jaren verplicht expliciet rekening te houden met het belang van water. Sinds het Nationaal Bestuursakkoord Water en de nota Waterbeleid voor de 21ste eeuw moet in het waterbeheer gehandeld worden volgens de trits: "vasthouden, bergen, afvoeren". Hoe men dit het beste kan vormgeven in het plangebied wordt beschreven in een waterparagraaf.

Kragten heeft een watertoets uitgevoerd om te bepalen op welke wijze met het hemelwater in het plangebied kan worden omgegaan. De resultaten zijn verwoord in de toelichting met kenmerk LEU139 van juni 2016. Dit onderzoek is als bijlage 15 bijgevoegd.

Vanwege de ligging in bebouwd gebied is aandacht voor hydrologie van belang. De randvoorwaarden en uitgangspunten zoals vermeld in het beleid van waterschap Peel en Maasvallei zijn dan ook leidend.

4.6.1 Infiltratieonderzoek

In het kader van dit project heeft een infiltratieonderzoek plaatsgevonden. Doel van het infiltratieonderzoek is het vaststellen van de infiltratiekansen op de locatie. In de drie boven genoemde boringen is de waterdoorlatendheid gemeten conform de omgekeerde boorgat methode.

Bij twee boringen is het onderzoek uitgevoerd in een kleilaag, bij één boring in een zandlaag onder de kleilaag. De kleilaag blijkt een verwaarloosbare k-waarde te hebben van minder dan 0,10 meter per dag. De zandlaag onder de kleilaag heeft een hoge k-waarde van ca. 10 meter per dag.

4.6.2 Bergingsopgave

In de plannen wordt er ca. 3500 m² verhard oppervlak aangelegd waarvan regenwater zal afstromen. Waterschap Peel en Maasvallei heeft als eis dat minimaal een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=10 jaar (50 mm) binnenplans geborgen moet worden. Dat betekent dus dat minimaal (3.500 m² x 0,05m =) 175 m³ aan berging binnen het plangebied gemaakt moet worden. Het waterschap vraagt ook een doorkijk te geven naar een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van T=100 jaar (84 mm). Om deze te kunnen verwerken adviseren we de bergingsvoorziening te dimensioneren op een T=10 jaar situatie en een overstort te maken die het overtollige water op het hemelwaterstelsel loost. Dit hemelwaterstelsel loost het op zijn beurt dan weer op de Maas. De uiteindelijke exacte bergingshoeveelheden hangen af van de hoeveelheid verhard oppervlak die uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

4.6.3 Conclusie

Infiltratie in de deklaag is af te raden vanwege de lage k-waarde van de kleilagen (< 0,1 m/dag). Het infiltratieonderzoek heeft laten zien dat de deklaag op diverse diepten wordt doorsneden door kleilagen. Onder de deklaag volgt goed doorlatend zand met een k-waarde > 10 m/dag. Infiltratie in deze laag wordt ook afgeraden. Voor de aanleg van een voorziening die in deze laag infiltreert moeten de slecht doorlatende kleilagen verwijderd worden. Dit is geen optie aangezien dat zou betekenen dat bij hoge Maasstanden ongewenste kwelstromen ontstaan en

exfiltratie vanuit de onderliggende goed doorlatende zandlagen naar de afdekkende laag. Open bergingsvoorzieningen worden voor deze locatie met klem ontraden. Bij infiltratie hoog in de bodem veroorzaken de percolatie-vertragende kleilagen regenwaterlenzen/schijngrondwaterstanden. Geadviseerd wordt om de geplande groenvoorziening / wadi aan te leggen met een maximale diepte van 0,5 meter beneden het bestaande maaiveld. Om aan de bergingsopgave te kunnen voldoen moet – op basis van de huidige plantekening – 175m³ geborgen worden. Bij een maximale waterdiepte van 0,5 m betekent dat een minimaal oppervlak van circa 400 m².

Om ervoor te zorgen dat de bergingsvoorziening blijft functioneren bij een T=100 bui adviseren we om geplande wadi te voorzien van een overstort op het HWA-stelsel (dat op zijn beurt een overstort heeft op de Maas).

4.7 Wet geluidhinder

4.7.1 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder dient met betrekking tot de geluidsbelasting van een zoneplichtige weg in nieuwe situaties de geluidsbelasting in Lden in dB te worden bepaald. Lden is een gemiddeld geluidniveau over de dag-, avond- en nachtperiode. In al die gevallen waar in de aanleg van een geluidsgevoelig object en/of een zoneplichtige weg door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien, is er sprake van 'nieuwe situaties'.

Op grond van Artikel 74 van de Wet Geluidhinder hebben wegen een zone die zich, in stedelijk gebied, uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter.
- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

Om te bepalen hoe hoog de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen is, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Windmill (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en scheepvaartlawaaï t.b.v. het plan Maasfront te Hanssum, 31 oktober 2016). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 16. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies.

Conclusies

De bouwlocatie is niet gelegen binnen de zone van een weg. De wegen gelegen rondom het bouwplan betreft zogenaamde 30 km/uur wegen. Op basis van de Wet geluidhinder is een berekening niet aan de orde en worden geen regels gesteld aan de realisatie van nieuwbouw in het Maasfront. Om aan te tonen dat er sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” zijn de gecumuleerde geluidsbelastingen op de gevels van de gebouwen A en B ten gevolge van de wegen Hanssum, Soerendonck en Molenstraat berekend. De resultaten zijn in navolgende tabel samengevat.

Tabel 5: Berekende gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van het bouwplan t.g.v. wegverkeerslawaai

Toetspunt	Gebouw	Omschrijving	Lden in dB					
			1.5 m.	4.5 m.	7.5 m.	10.5 m.	13.5 m.	16.5 m.
TP-01	A	oostgevel	49	49	48			
TP-02	A	zuidgevel	44	45	45			
TP-03	A	westgevel	40	41	42			
TP-04	A	noordgevel	42	43	43			
TP-05	B	oostgevel	49	49	48	48	47	46
TP-06	B	zuidgevel	42	42	42	42	42	42
TP-07	B	westgevel	40	41	42	42	42	42
TP-08	B	westgevel	39	41	42	42	42	42
TP-09	B	noordgevel	40	43	43	43	41	41
TP-10	B	oostgevel	49	49	48	48	47	47

Gebouw A: maximale hoogte 10 meter.

Gebouw B: maximale hoogte 20 meter.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op 30 km/uur wegen gelegen rondom het bouwplan bedraagt ten hoogste 49 dB. De correctie uit artikel 110g van de Wet geluidhinder is hierop niet toegepast. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van wegverkeerslawaai.

4.7.2 Scheepvaartlawaai

In onderstaande zijn de geluidbelastingen in Lden weergegeven ten gevolge van het scheepvaartverkeer op de Maas.

Tabel 6: Berekende geluidbelastingen op de gevels van het bouwplan t.g.v. scheepvaartlawaai

Toetspunt	Gebouw	Omschrijving	Lden in dB					
			1.5 m.	4.5 m.	7.5 m.	10.5 m.	13.5 m.	16.5 m.
TP-01	A	oostgevel	50	51	52			
TP-02	A	zuidgevel	47	47	48			
TP-03	A	westgevel	35	35	35			
TP-04	A	noordgevel	45	46	47			
TP-05	B	oostgevel	50	51	52	53	54	54
TP-06	B	zuidgevel	46	46	47	49	48	49
TP-07	B	westgevel	34	33	34	35	35	36
TP-08	B	westgevel	35	33	35	36	37	38
TP-09	B	noordgevel	46	47	49	51	52	52
TP-10	B	oostgevel	51	52	53	53	54	54

Gebouw A: maximale hoogte 10 meter.

Gebouw B: maximale hoogte 20 meter.

De geluidbelasting ten gevolge van de scheepvaart bedraagt ten hoogste 54 dB.

4.7.3 Spoorweglawaai

Spoorweglawaai is niet aan de orde, aangezien er geen spoorwegen in de omgeving gelegen zijn.

4.7.4 Industrielawaai

De bedrijven in de omgeving van de projectlocatie produceren geluid. Op de invloed van Industrielawaai op het woon- en leefklimaat in het plangebied is in paragraaf 4.4 ingegaan.

4.7.5 Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting berekend vanwege de 30 km/uur wegen en de scheepvaartbewegingen op de Maas. Opgemerkt wordt dat scheepvaartlawaai zowel in hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift als in methode Miedema niet is opgenomen. De gecumuleerde geluidbelasting is derhalve bepaald

door de logaritmische sommatie van de beide geluidbelastingen. Dit kan als worst-case scenario beschouwd worden aangezien uit de beschikbare dosis-effect curves volgt dat scheepvaartlawaai als minder hinderlijk dan wegverkeerslawaai wordt ervaren.

De cumulatieve geluidbelasting door het weg- en scheepvaartverkeer bedraagt afgerond ten hoogste 55 dB. Hiermee is het woon- en leefklimaat overeenkomstige methode Miedema te classificeren als “redelijk” en kan worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

5. Juridische aspecten

5.1 Wettelijk kader

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, welke zoveel mogelijk is afgestemd op de regelingen in de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Leudal. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2008.

5.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit een juridisch plan, gevormd door de verbeelding met bijbehorende planregels en een toelichting, waarin de ruimtelijke onderbouwing van het project is opgenomen.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voorzover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen en het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Leudal. De planregels zijn onderverdeeld in vier delen. In het eerste deel zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. In het tweede deel worden de op de verbeelding aangeduide bestemmingen geregeld. In het derde deel zijn algemene regels opgenomen m.b.t. onder andere bouwregels, wijzigingsregels en procedureregels. Tot slot wordt in het vierde deel het met name het overgangsrecht geregeld. De delen 1,3 en 4 spreken voor zich en worden hier niet nader behandeld.

5.3 Opzet van de bestemmingsregels

5.3.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, welke zoveel mogelijk is afgestemd op het Handboek Ruimtelijke plannen van de gemeente Leudal. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2008.

5.3.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voorzover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

5.3.3 Planregels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen en het Handboek Ruimtelijke plannen van de gemeente Leudal. De planregels zijn onderverdeeld in vier delen. In het eerste deel zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. In het tweede deel worden de op de verbeelding aangeduide bestemmingen geregeld. In het derde deel zijn algemene regels opgenomen m.b.t. onder andere bouwregels, wijzigingsregels en procedureregels. Tot slot wordt in het vierde deel het met name het overgangsrecht geregeld.

Inleidende regels

In artikel 1 van dit hoofdstuk worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Een aantal begripsbepalingen zijn in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en worden verplicht gesteld. Andere bepalingen vragen om een nadere toelichting. Onderstaand wordt op deze bepalingen ingegaan. In artikel 2 van dit hoofdstuk is de wijze van meten opgenomen.

Bouwperceel

In feite is het bouwperceel het stuk grond, dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Let op: indien bij een woning een deel van een aangrenzende bestemming 'Groen' bij de aanvraag is opgegeven als bouwperceel, dan dient deze aanvraag toch beoordeeld te worden zonder dit gedeelte. Meten dient beperkt te zijn tot de bestemming waarvoor de regeling geldt. Het begrip 'bouwperceel' kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming kan in bepaalde gevallen meerdere bouwpercelen omvatten. Deze situatie doet zich bijvoorbeeld voor bij huurcomplexen die als eengezinswoningen in een rij gerealiseerd zijn. In dit geval moet aan het begrip perceel en andere betekenis worden toegekend dan normaal in het eigendomsrecht geldt.

Voorgevelrooilijn

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt een groot aantal omgevingsvergunningsvrije bouwwerken. Om te bepalen of een bepaald bouwwerk vergunningsvrij is, wordt in een aantal gevallen gebruik gemaakt van het begrip voorgevelrooilijn. De wet voorziet echter niet in een begripsbepaling, maar verwijst hierbij onder andere naar het bestemmingsplan. Daarom is het begrip voorgevelrooilijn opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt gebruik van bouwvlakken, waarbinnen de hoofdbebouwing met aan- en bijgebouwen gerealiseerd mag worden. De voorgevelrooilijn wordt gevormd door de grens van het bouwvlak die is gericht naar het openbaar gebied (bijvoorbeeld een weg of groenvoorziening) en het verlengde van die grens. Bij een hoekperceel wordt ook de zijdelingse bouwgrens die naar het openbaar gebied is gericht en het verlengde daarvan gezien als voorgevelrooilijn.

Goothoogte

De onderliggende gedachte bij het begrip goothoogte is een stapeling van bouwmassa's in een hoofdvolume (basismassa) met daarop mogelijk een secundair volume in de vorm van een kapconstructie of daarmee vergelijkbare dakafdekking. Vaak is het onderscheid tussen beide bouwmassa's niet voor de volle honderd procent eenduidig. Met de goothoogte wordt beoogd de maximale hoogte van de basismassa te reguleren. De te toetsen hoogte moet dan ook plaatsvinden aan de hand van de goothoogte die representatief kan worden geacht voor de basismassa. Bij aanbouwen en bijgebouwen geldt in principe dezelfde filosofie.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels worden de op de verbeelding aangeduide bestemmingen uitgewerkt in regels voor gebruik en bebouwing. Alle artikelen in dit hoofdstuk kennen een op basis van de SVBP bepaalde opzet, waarin allereerst wordt ingegaan (in de bestemmingsomschrijving) op de doeleinden waarvoor de gronden die behoren tot een bepaalde bestemming, mogen worden benut. Hierbij worden de hoofdfuncties als eerste genoemd. Indien van toepassing worden ook

aan de hoofdfuncties ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. In het tweede lid komen de bouwregels aan de orde. Hierin wordt bepaald welke gebouwen en bouwwerken zijn toegestaan en worden bepalingen betreffende de positie en afmetingen van die bebouwing opgenomen. Indien aan de orde zijn in lid 3 de nadere eisen opgenomen, die Burgemeester en wethouders aan een bepaald plan mogen stellen. Indien aan de orde zijn in lid 4 de bepalingen opgenomen, die het bevoegd gezag in staat stellen af te wijken van de bouwregels. Hierdoor ontstaat flexibiliteit, omdat niet voor elke kleine wijziging een gehele bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen. In lid 5 zijn de specifieke gebruiksregels opgenomen. In deze regels kan worden aangegeven welke vormen van gebruik van de gronden men strijdig acht met de bestemming. In lid 6 kunnen afwijkingsregels hierop worden opgenomen. Wanneer een bepaald gebied een bijzondere bescherming behoeft, kan in lid 7 voor bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde en voor werkzaamheden een omgevingsvergunning verplicht worden gesteld. Het gaat hierbij om gevallen waarbij geen noodzaak bestaat om deze werken en werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid ervan afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Tot slot kan per bestemming een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen. Deze bevoegdheid stelt Burgemeester en wethouders in staat om het plan binnenplannen te wijzigen, bijvoorbeeld om een bestemming om te zetten in een andere of om bouwmogelijkheden te verruimen. Het gaat hierbij om wijzigingsbevoegdheden voor een specifieke bestemming. Indien een wijziging meerdere bestemmingen omvat of een algemeen karakter heeft, is deze opgenomen in hoofdstuk 3.

Bestemming Verkeer

De ontsluitingsweg van de woonpercelen en de parkeerplaats, evenals de parkeerlaats zelf, krijgen de bestemming verkeer. Deze verkeersbestemming sluit aan op de verkeersbestemmingen uit het omliggende bestemmingsplan. De regels behorende bij de verkeersbestemming zijn overgenomen uit het Handboek Ruimtelijke plannen van de gemeente Leudal.

Bestemming Wonen

De percelen die bestemd zijn voor woningbouw krijgen de bestemming “Wonen”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. Alle gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Verder zijn een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen en is bepaald dat bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd. De afmetingen van bebouwing zijn dusdanig bepaald dat aansluiting wordt gezocht bij aangrenzende bebouwing en het karakter van het gebied. Het maximaal aantal woningen is begrensd op 13.

Bestemming Bedrijventerrein

De bestemming “Bedrijventerrein” sluit aan bij de bestemming “Bedrijventerrein” in het bestemmingsplan “Kern Neer”. Daarbij is het plan aangepast aan de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de betreffende percelen.

Bestemming Horeca

De bestemming “Horeca” is gegeven aan de gronden die grenzen aan Café-restaurant De Troost. De bestemmingsregelingen van beide horecaondernemers zijn gelijk. Dat houdt in dat de bestemming “Horeca” in dit bestemmingsplan is overgenomen uit het bestemmingsplan “Kern Neer”.

6. Haalbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop in het Besluit ruimtelijke ordening artikel 6.2.1. aangewezen bouwplan is opgenomen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297).

De gemeenteraad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten "anderszins verzekerd" is en;
- het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is en;
- het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden gezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

De kosten van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Middels het opstellen van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer waarborgt de gemeente dat de kosten "anderszins zijn verzekerd". Voorst is het bepalen van een tijdvak of fasering, alsmede het stellen van inrichtingseisen of -regels en/of de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk. Er wordt aan alle genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad kan (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van het bestemmingsplan het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder een mondeling of schriftelijk bezwaar op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Leudal.

Het voorliggend bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. Dit vooroverleg zal plaatsvinden voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Inspraak
PM

7. Handhaving

Een handhaafbaar bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat zich goed leent voor het bereiken of het beschermen van gewenste beleidsdoelstellingen en is een goede basis voor eventuele sanctionerende maatregelen.

Er is gestreefd naar een formulering van de regels die niet voor meerdere uitleg vatbaar is. Er is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren.

Het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan is als volgt geregeld. Wat betreft het bouwen en wat daarmee samenhangt vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Dat toezicht heeft onder andere betrekking op het opsporen en waar nodig aanpakken van illegale bouw en gebruik. Het bouwtoezicht is tevens belast met de controle op de naleving van vergunningsregels.

Bijlagen

Bijlage 1: Onderbouwing Ladder voor Duurzame verstedelijking

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Historisch bodemonderzoek

Bijlage 5: Nulsituatie bodemonderzoek

Bijlage 6: Nader bodemonderzoek

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8: Verkennend asbestonderzoek

Bijlage 9: Instemming BUS-melding

Bijlage 10: Verkennend bodemonderzoek 2016

Bijlage 11: Quicksan Externe veiligheid

Bijlage 12: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 13: Flora- en faunaonderzoek

Bijlage 14: Milieuhygiënische belemmeringen- onderzoek

Bijlage 15: Watertoets

Bijlage 16: Akoestisch onderzoek

