



bestemmingsplan

Chateaupark Heel fase 2 en 3

Maasgouw

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	28-05-2024
IMRO IDN	NL.IMRO.1641.BPL118-VG01
PROJECT	Chateaupark fase 2 en 3 Heel
PROJECTLEIDER	mr. S.P.A. van Bogget
OPDRACHTGEVER	Klooster BV
PROJECTNUMMER	44001092.20211387
AUTEUR	ing. H.A.Q. Maas
STATUS	vastgesteld

01-05-2024

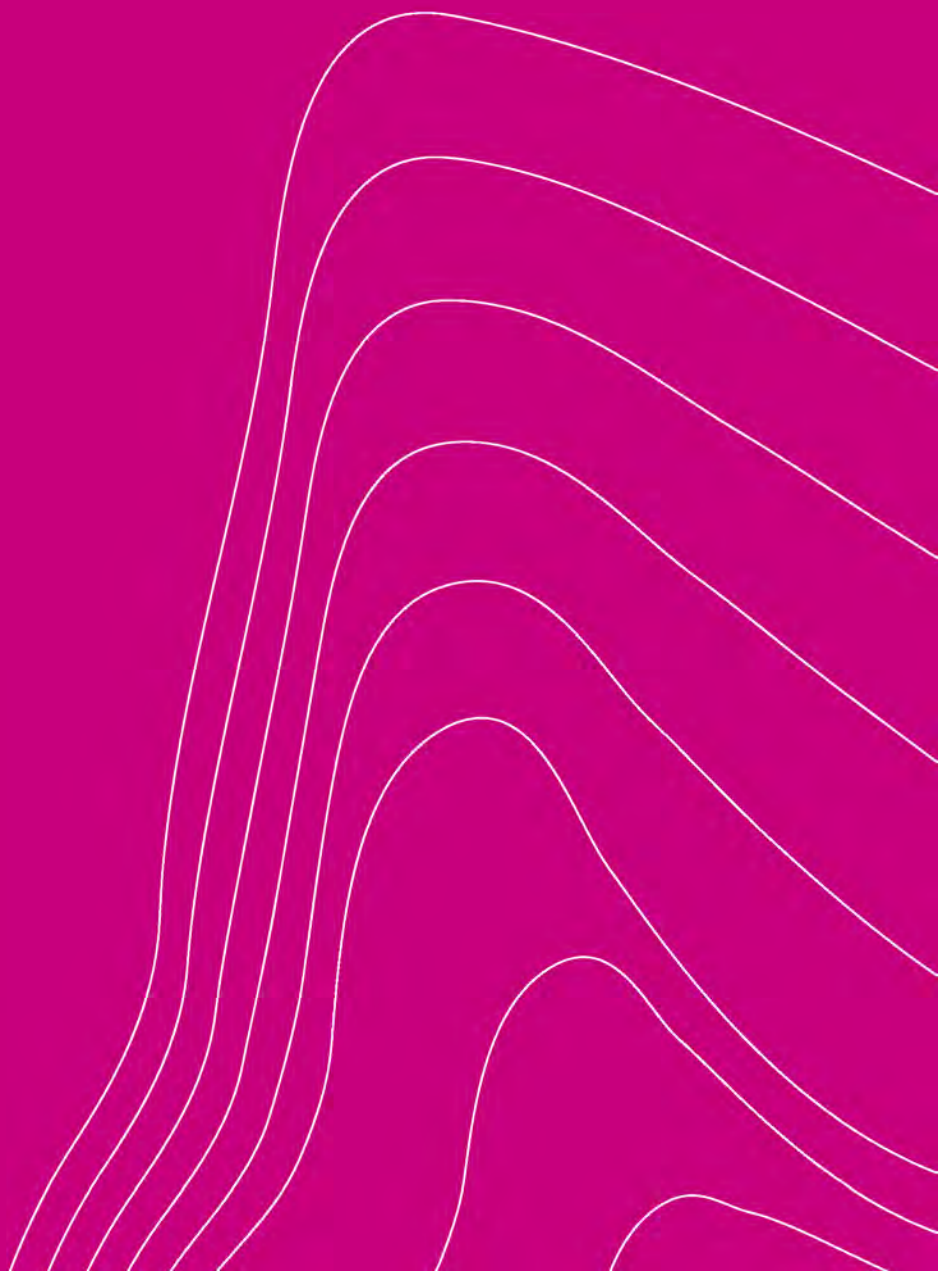
01-05-2024

01-05-2024

01-05-2024

01-05-2024

01-05-2024



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Kaders voor herontwikkeling
Bijlage 2	Voorlopig inrichtingsplan
Bijlage 3	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.
Bijlage 4	Parkeeronderzoek
Bijlage 5	Aanvullende notitie parkeercapaciteit
Bijlage 6	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 7	Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek
Bijlage 8	Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 9	Selectiebesluit archeologie
Bijlage 10	Verkendend bodem- en verkennend asbestonderzoek
Bijlage 11	Nader asbestonderzoek
Bijlage 12	Watertoets
Bijlage 13	K-waarde onderzoek
Bijlage 14	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 15	Onderzoeksmemo stikstof
Bijlage 16	AERIUS-berekening realisatiefase 2024
Bijlage 17	AERIUS-berekening realisatie- en gebruiksfase 2026
Bijlage 18	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 19	Bomen Effect Analyse



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de Kasteellaan en Kastanjelaan aan de zuidrand van de kern Heel ligt het Sint Anna Klooster. Het klooster bestaat uit het Chateau Heel en de kapel. Het complex staat al enkele jaren leeg. In 2014 zijn de 'nieuwste' vleugels van het voormalige klooster gesloopt. Hierna zijn enkel de originele kapel en kasteel behouden, die nu twee losse gebouwen vormen.

Door de leegstand verslechtert de staat van het chateau en de kapel snel. Om de monumentale waarde niet verloren te laten gaan, is het voornemen om het gehele terrein onder de noemer 'Chateaupark Heel' gefaseerd te herontwikkelen. De drie aangeduide fases zijn weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Drie herontwikkelingsfases Chateaupark Heel (Bron: SBH)

Het bestemmingsplan 'Kasteelhof Heel', vastgesteld op 6 juni 2019, maakt de ontwikkeling van fase 1 mogelijk. In deze fase wordt het chateau getransformeerd tot een zorginstelling met intramurale zorg (30 wooneenheden) voor dementerende ouderen en worden ten noorden daarvan 23 reguliere woningen ontwikkeld. De nieuwe bebouwing wordt zo gesitueerd dat er een binnenhof ontstaat, het 'Kasteelhof'. Deze vorm van bebouwing refereert naar het voormalige Sint Annaklooster dat ook een binnenhof had. Door het terugbrengen van deze vorm en architectuur wordt het cultuurhistorisch karakter van het oorspronkelijke klooster verankerd.

Voorliggend bestemmingsplan verankert planologisch de ontwikkeling voor fase 2 en 3. Deze bestaat grofweg uit:

- Fase 2: de realisatie van een complex met 18 appartementen waarvan 7 sociale huur, 12 zorgstudio's, zorgvoorzieningen, maatschappelijk gerelateerde short stay eenheden en circa 850 m² bvo verhuurbare commerciële ruimte in en rond het gemeentelijk monument "Kapel Heel", gelegen aan de Kasteellaan en Kapellaan;
- Fase 3: de bouw van een hospice met 14 zorgplaatsen aan de Sint Annalaan.

Ten behoeve van deze realisatie is namens Klooster BV op 18 november 2021 een principeverzoek ingediend. Gemeente Maasgouw heeft in vergadering van 22 maart 2022 besloten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen.

1.2 Locatie

Het plangebied (circa 1,98 hectare) voor fase 2 en 3 ligt aan de zuidzijde van de kern Heel, in de gemeente Maasgouw. Het plangebied vormt een overgangsgebied van het dorp naar het groene gebied aan de Sleybeek en de Polderveldplas en de zorglocaties van de Koraalgroep.

De ligging en begrenzing is weergegeven in de figuren 1.2 en 1.3. Kadastraal omvat het plangebied (een gedeelte van) de percelen HEE01-C-4806, HEE01-C-4808, HEE01-C-4612, HEE01-C-4613 en HEE01-C-4621.



Figuur 1.2 Ligging plangebied in de kern Heel (Bron: Google Maps)

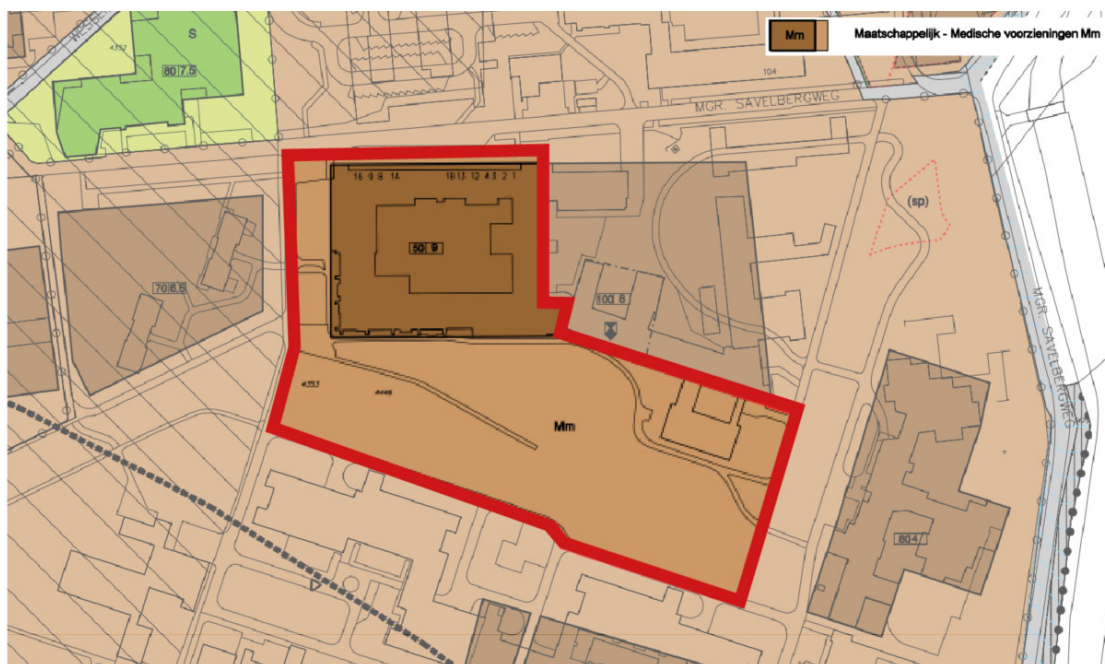


Figuur 1.3 Begrenzing plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen)

1.3 Geldend bestemmingsplan en beoogd planproces

1.3.1 Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Kern Heel' (onherroepelijk vanaf 21 september 2006) is het plangebied aangeduid als 'Maatschappelijk – Medische voorzieningen' (artikel 16). Een uitsnede van de plankaart is weergegeven in figuur 1.4. De gronden binnen deze enkel bestemming zijn bedoeld voor functies in onderwijsdoeleinden, medische doeleinden en welzijnsdoeleinden met daarbij behorende verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen en fiets en voetpaden, parkeervoorzieningen, doeleinden van openbaar nut, groenvoorzieningen, landschappelijke en natuurwaarden, cultuurhistorische waarden, (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Tevens is het chateau aangeduid als rijksmonument en is deze bestemd voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische en/of architectonische waarden.



Figuur 1.4 Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan 'Kern Heel' met aanduiding plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen)

Alle gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor het bouwvlak ten behoeve van de kapel geldt een bebouwingspercentage van 50% met een maximale goothoogte van 9 meter.

1.3.2 Strijdigheid en beoogd planproces

De beoogde ontwikkeling past zowel niet binnen de bouw- als de gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk-Medische voorziening Mm'.

Wat betreft de gebruiksregels zijn de functies wonen en short stay niet opgenomen in de doeleindenomschrijving van deze bestemming. Dit geldt ook voor de beoogde ondergeschikte functies detailhandel en dienstverlening. Wat betreft de bouwregels van deze bestemming is strijdigheid geconstateerd met de bouwhoogte, situering van het bouwvlak en het bebouwingspercentage.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, bijlagen bij de toelichting, regels en een bijbehorende planverbeelding. Het planinitiatief wordt nader beschreven en onderbouwd in paragraaf 2.2.

De invulling van het plangebied zorgt voor een digitale aansluiting op de ruimtelijke plannen die vanaf 2013 zijn opgesteld ofwel gerealiseerd, te weten het moederplan 'Heel - Panheel' (onherroepelijk vanaf 27 mei 2015) en het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van fase 1 genaamd 'Kasteelhof Heel' (onherroepelijk vanaf 6 juni 2019). Deze geldende bestemmingsplannen in de directe omgeving van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.5.



Figuur 1.5 Geldende bestemmingsplannen in de directe omgeving van het plangebied (*Bron: Ruimtelijkeplannen*)

Een bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorontwerpbestemmingsplan wordt ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan Rijk, provincie, waterschap en andere overlegpartners. Binnengekomen reacties uit het wettelijk vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege de uitvoerige omgevingsdialoog die reeds is gevoerd en gedurende de procedure nog gevoerd zal worden, is het niet nodig om een voorontwerpbestemmingsplan in het kader van inspraak, ter inzage te leggen.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie en het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Limburg en de gemeente Maasgouw. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 toont de juridische plantoelichting.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

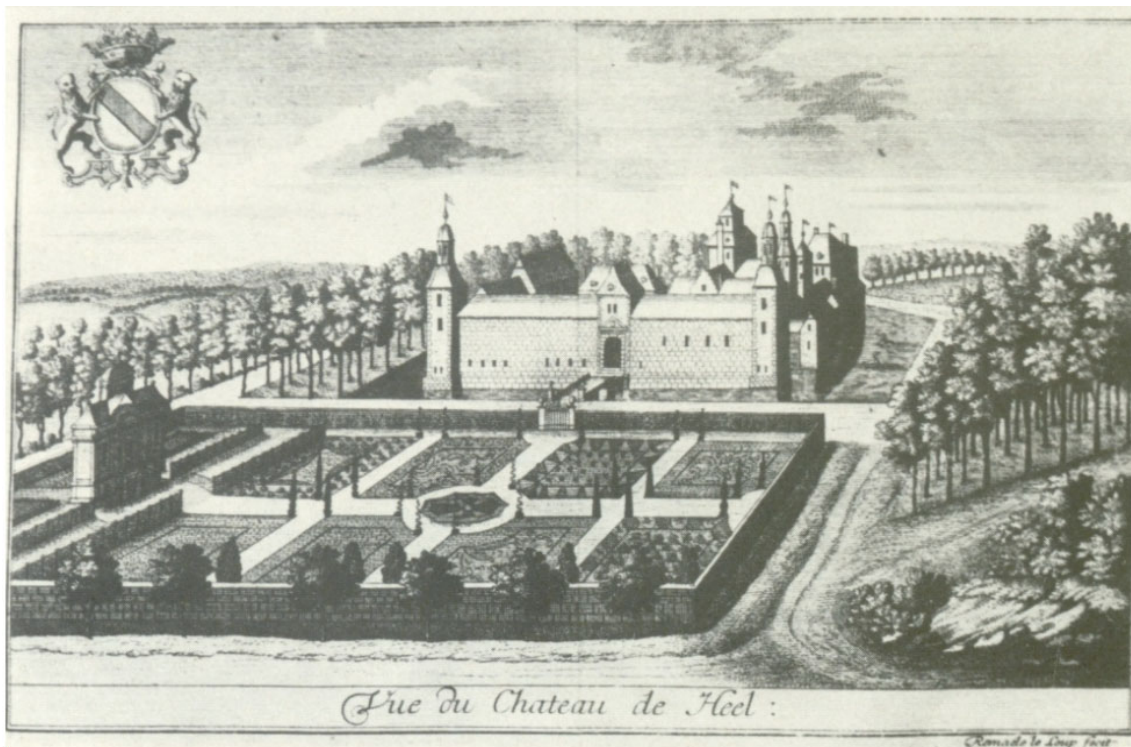
2.1 Analyse plangebied en omgeving

2.1.1 Historie kapel en chateau

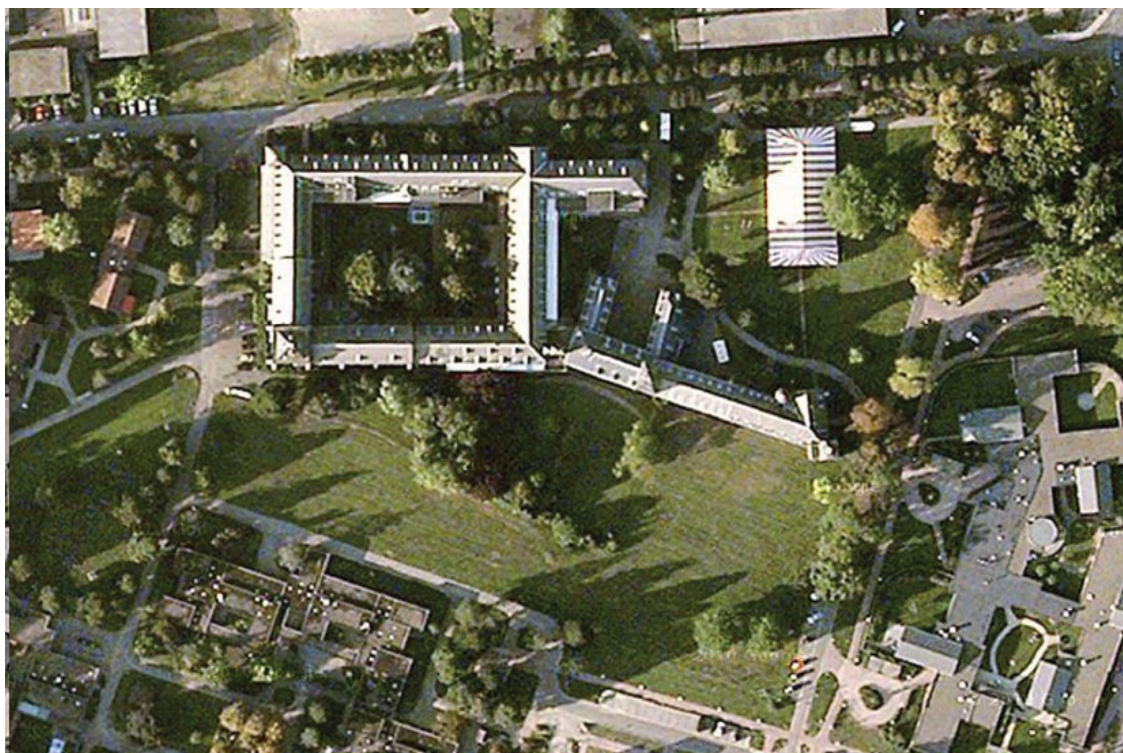
Het plangebied voor fase 2 en 3 vormt onderdeel van het herontwikkelingsproject 'Chateaupark Heel'. De nog zichtbare sporen van de ontwikkeling van deze locatie zijn voornamelijk aan twee momenten van haar geschiedenis te relateren. Het begin van de 18e eeuw met de bouw van het huidige kasteel Heel en het begin van de 20e eeuw met de bouw van het Sint Anna Klooster.

Het chateau is het oudste onderdeel van het voormalige kloostercomplex, dat beheerd werd door de Kleine Broeders en Zusters van de H. Jozeph. Zij hebben het huidige chateau aangekocht omstreeks 1880 en rond 1900 hier de kapel en het volledige klooster omheen gebouwd. De geschiedenis van chateau is echter daarvoor verbonden geweest met de familie De Horion. Deze familie was van 1540 tot 1804 de bewoner van het chateau en bouwde het uit tot een imposant gebouwencomplex. Het is bekend dat in 1686 een grootschalige renovatie heeft plaats gevonden waarbij delen herbouwd zijn. Het kasteel had een slotgracht en aan de noordzijde een kasteeltuin. De kern van het kasteelcomplex wordt gevormd door het woonhuis dat nog grotendeels intact is en nog veel authentieke details heeft. Figuur 2.1 toont een historische afbeelding van Kasteel Heel in de 18e eeuw.

De voormalige inrichting van het Sint Annaklooster is weergegeven in figuur 2.2. De kapel bevindt zich aan de zuidwestzijde van het complex.



Figuur 2.1 Chateau Heel in de 18e eeuw (Bron: Heemkundekring Heel)



Figuur 2.2 Voormalige inrichting terrein Sint Annaklooster rond 1970

2.1.2 Huidige situatie

De kloosterbebouwing is inmiddels gesloopt waardoor de enige bebouwing op de locatie wordt gevormd door de kapel en een gedeelte van het chateau (figuur 2.3). Deze bebouwing verkeert momenteel in slechte staat. De bebouwing staat al enkele jaren leeg, waardoor vandalisme en de weersomstandigheden de (monumentale) staat van de bebouwing aantasten. De huidige status van de bebouwing is weergegeven in de figuren 2.4 en 2.5.



Figuur 2.3 Nog aanwezige bebouwing (Bron: Klooster BV, 2019)



Figuur 2.4 Huidige staat chateau met aangebouwde vleugel



Figuur 2.5 Huidige staat kapel

Het terrein rondom de bestaande bebouwing is onverhard. Rondom de kapel bevinden zich enkele bomen. De locatie ontsluit via de Kasteellaan en de Kastanjelaan, waarbij de hoofdontsluiting zich aan de Kasteellaan bevindt. Deze historische laan heeft met de bestaande bomenstructuur een cultuurhistorische waarde.

Aan de oost, zuid en westzijde liggen verschillende maatschappelijke instanties voor (geestelijk) gehandicapten die daar (deels) zelfstandig verblijven. Aan de noord en zuidwest zijde van het plangebied liggen twee woongebieden die in ontwikkeling zijn.

2.1.3 Herontwikkeling Kasteelhof

De eerste fase van de ontwikkeling van het Chateaupark is de restauratie en herbestemming van het monumentale kasteel en het nieuwe poortgebouw wat de historische contouren van de voormalige dienstgebouwen en stallen volgt. Het rijksmonument vormt samen met de nieuwbouw de kasteelhof, weergegeven in de figuren 2.7 en 2.8. In het chateau worden 30 zorgstudio's gerealiseerd voor mensen met een zorgvraag. Een zorgindicatie is noodzakelijk om in aanmerking te komen voor één van deze studio's waar 24 uur per dag zorg wordt verleend. De studio's zijn ruim (16 - 25 m²) en voorzien van eigen sanitair. Daarnaast is er een gemeenschappelijke huiskamer en een privétuin voor de bewoners.

In het poortgebouw (de nieuwbouw) liggen 30 huurappartementen. Elk appartement heeft een ruime woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en een inpandige berging. Elke woning is rolstoeltoegankelijk en heeft een royale buitenruimte bij de woning. Ongeveer de helft van de appartementen is sociale huur.

Het bestemmingsplan 'Kasteelhof Heel', zoals beschreven en weergegeven in paragrafen 1.1 en 1.3 maakt de ontwikkeling van fase 1 mogelijk.



Figuur 2.7 Impressie 1, beoogde ontwikkeling kasteelhof (Bron: Klooster BV)



Figuur 2.8 Impressie 2, beoogde ontwikkeling kasteelhof (Bron: Klooster BV)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Kaders voor herontwikkeling locatie complex kasteel Heel - klooster St. Anna

Voor de beoogde ontwikkeling is aangesloten bij de uitgangspunten uit de kaders voor herontwikkeling locatie complex kasteel Heel - Klooster St. Anna (bijlage 1). Dit document is opgesteld in opdracht van de gemeente Maasgouw en geeft een kader voor de integrale herontwikkeling van het totale gebied 'Chateaupark' waarbij het besef van identiteit leidend is.

Het kader is gesteld op de twee te handhaven momumenten uit de uit de verschillende periodes van de ontstaansgeschiedenis in hun landschappelijke context, respectievelijk het kasteel Heel en het klooster St. Anna.

Beide monumentale bouwdelen zijn zeer expressief in hun architectuur. Door deze keuze worden de Kasteel- en Kloosterhof beide een sterk beeldmerk en biedt het potenties voor een hoogwaardige architectonische doorvertaling voor de nieuw te bouwen delen. Het belangrijkste conceptuele uitgangspunt dat hieruit voortvloeit is het vaststellen van twee nieuwe hoofdmassa's die het geheel gaan vormen:

- de Kasteelhof;
- de Kloosterhof.

De twee hoven vormen samen één compositie met een zelfstandige identiteit.



Figuur 2.9 Kasteelhof en kloosterhof (Bron: Klooster BV)

2.2.2 Herontwikkeling fase 2 en 3

2.2.2.1 Functies en bebouwing

Voor de Kasteelhof (fase 1) is zoals beschreven reeds een planologische procedure doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan verankert planologisch de ontwikkeling voor fase 2 en 3. Deze bestaat grofweg uit:

- Fase 2: de realisatie van een complex (kloosterhof) met 18 appartementen, 12 zorgstudio's, zorgvoorzieningen, maatschappelijk gerelateerde short stay eenheden en circa 850 m² bvo verhuurbare commerciële ruimte in en rond de kapel, gelegen aan de Kasteellaan en Kapellaan;
- Fase 3: de bouw van een hospice met 14 zorgplaatsen aan de Sint Annalaan.

Ten behoeve van deze realisatie is namens Klooster BV op 18 november 2021 een principeverzoek ingediend. Gemeente Maasgouw heeft in vergadering van 22 maart 2022 besloten onder voorwaarden principemedewerking te verlenen.

Het inrichtingsplan voor de beoogde ontwikkeling is weergegeven in figuur 2.10.

In de kapel zelf worden daarnaast maatschappelijke short stay eenheden en diverse ondersteunende functies bij de zorgvoorzieningen en zorgeenheden, zoals kantoor, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en cultuur mogelijk gemaakt.

De short stay eenheden, zijn gericht op een hybride vorm van kort verblijf en hebben een link met de zorg- en maatschappelijke functie. De kamers zijn bijvoorbeeld bedoeld voor:

- De zorgbehoevende die een bepaalde periode niet thuis kan wonen omdat bijvoorbeeld de mantelzorger moet worden opgenomen in het ziekenhuis;
- Om te herstellen na een operatieve ingreep als de eigen woning voor herstel niet geschikt is of er thuis geen hulp is;
- Als kort verblijf voor verwanten die enkele dagen op bezoek komen bij familie in het verzorgingshuis of waarvan een familielid in het hospice verblijft.

Hospice - fase 3

De hospice betreft volledig een nieuw gebouw en bestaat eveneens uit twee etages. De hospice bestaat uit 14 zorgstudio's en een grote gezamenlijke ruimte. Zowel deze gezamenlijke ruimte als de studio's zijn gericht op het park.

2.2.2.2 Buitenruimtes

De herbestemming van Chateau Heel en de kapel van het Sint Annaklooster vragen samen met de bouw van de hospice om aanpassingen in de buitenruimte. Het ontwerp ondersteunt de woon- en zorgfunctie van deze gebouwen en houdt rekening met de kwetsbare doelgroep.

Het terrein wordt opnieuw ingericht aan te sluiten bij de nieuwe functies. In het ontwerp staat een fijne en veilige woon- en leefomgeving centraal met ruimte voor natuur en water. Daarbij is de historie van de plek niet uit het oog verloren.

Het voorlopig inrichtingsplan betreft een maatvast verdere uitwerking van het Masterplan Chateau Heel (2021). In dit document, bijgevoegd als bijlage 2, is het voorlopig ontwerp binnen het gehele plangebied voor fase 2 en 3 weergegeven en toegelicht. De masterplankaart uit dit inrichtingsplan is weergegeven in figuur 2.11.



Figuur 2.11 Masterplankaart (Bron: Veenbos en Bosch landschapsarchitecten)

Principes

De basis voor het ontwerp wordt gevormd door vier principes. De principes worden hierna beschreven.

Park als verbinder

Het plangebied vormt een belangrijke groene ruimte binnen haar context. Deze groene ruimte geeft zowel de bebouwing langs de randen als binnen het plangebied allure en zorgt voor verbinding tussen de drie verschillende gebouwen en hoven. Het behoud van het groene, parkachtige karakter en het aanwezige reliëf blijft dan ook uitgangspunt. Daarnaast is het vanuit zowel initiatiefnemer als gemeente de wens om het park vrij toegankelijk te maken.

Het terrein ligt namelijk op een strategische plek voor een recreatief ommetje langs de Sleybeek, het Polderveld en over het terrein van Park Piahoeve. Door het realiseren van een route over het terrein speelt de locatie op meerdere vlakken de rol van verbinder. Optioneel kan zelfs worden bekeken of het wandelknooppuntennetwerk over het terrein gelegd worden.

Lanen aanzetten

De twee kenmerkende en historische lanen langs het terrein worden aangevuld en vernieuwd voor behoud van het karakteristieke karakter.

Twee vormen van parkeren

Langs de Kapellaan en Sint Annalaan wordt direct langs de weg geparkeerd. De zuidzijde van de Kasteellaan en westzijde van de Kastanjelaan worden vrijgehouden van parkeervoorzieningen, zodat de weg hier smal kan blijven.

Vrijhouden zicht op markante koppen

Het historische klooster en kasteel vormen aan de parkzijde een markante aanblik. De inrichting van het park versterkt het zicht op deze bouwwerken. In het Masterplan is een deel van het ontwerp buiten de eigendomsgrenzen getekend. Deze onderdelen zijn wenselijk om te realiseren ten behoeve van:

- een goede aansluiting op de omgeving.
- het functioneren en toegankelijk zijn van alle voorzieningen en woningen op en rondom het plangebied.
- het realiseren van samenhangend en kwalitatief eindbeeld van de lanen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. Het regionale beleid komt terug in paragraaf 3.4. Tot slot wordt in paragraaf 3.3 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

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

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere

nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Keuzes

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Wonen is voor dit project het meest relevant. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Toetsing

De planlocatie in de kern Heel (met aanwezige monumentale bebouwing) biedt nadrukkelijk kansen voor zowel transformatie als nieuwbouw. Het mogelijk maken van de nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied past binnen de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in de NOVI. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

Op het plangebied zijn geen voorwaarden van toepassing op basis van het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) is geregeld dat voor stedelijke ontwikkelingen een onderbouwing in het bestemmingsplan noodzakelijk is (artikel 3.1.6. van het Bro). De toelichting bij een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet ook worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan verankert planologisch de ontwikkeling voor fase 2 en 3. Deze bestaat grofweg uit:

- Fase 2: de realisatie van een complex met 18 appartementen, 12 zorgstudio's, zorgvoorzieningen, maatschappelijk gerelateerde short stay eenheden en circa 850 m² bvo verhuurbare commerciële ruimte in en rond het gemeentelijk monument "Kapel Heel", gelegen aan de Kasteellaan en Kapellaan;
- Fase 3: de bouw van een hospice met 14 zorgplaatsen aan de Sint Annalaan.

Het geldende bestemmingsplan maakt maatschappelijke functies mogelijk, waaronder zorgwoningen, maar geen reguliere woningen of commerciële functies. Het toevoegen van meer dan 11 woningen of meer dan 500 m² bvo zelfstandige andere stedelijke functies wordt gezien als stedelijk ontwikkeling. In dit geval wordt echter alleen ondergeschikte commerciële functies (kantoordeeleinden, horeca in de categorie 1 en 2 en detailhandel mogelijk gemaakt. Daarom is hierna de woningbehoefte beschreven.

Woningbehoefte

Aan de kwantitatieve woningbehoefte wordt voldaan, zoals onderbouwd in de paragrafen 3.4 en 3.5. Voor de kwalitatieve behoefte wordt aangesloten bij de levensloopbestendigheid van de woningen en de zorgvraag die binnen de gemeente Maasgouw en specifiek in de kern Heel heerst. Ook dit is beschreven in de paragrafen 3.4 en 3.5. De beoogde ontwikkeling van fase 2 en 3 van het Chateaupark kan invulling geven aan de groeiende doelgroep die passend wil wonen in een zorgwoning of in een reguliere woning met zorg in de buurt. Verder zorgt de beoogde woningbouw ook voor het behoud en versterking van een gemeentelijk monument. Door de beoogde nieuwbouw wordt het vervallen monument gerestaureerd en worden de monumentale waarden behouden. Hier wordt uitgebreid op ingegaan in paragraaf 4.3.

3.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast is een nieuwe omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze omgevingsverordening is beschreven en getoetst in paragraaf 3.3.2 van voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht

voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

De provincie faciliteert flexibiliteit op de woningmarkt en stimuleert flexibele woonvormen waardoor de provincie tegemoet kan komen aan veranderende woonwensen en -behoeften van een meer diverse groep mensen in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw. Daarnaast wil de provincie de component wonen meer laten zijn dan alleen de spreekwoordelijke stenen. Door in samenhang naar woonopgaves te kijken, worden op wijk-/buurniveau de juiste verbindingen tussen sociale en fysieke woonopgaves (wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid) en een duurzame, veilige en gezonde leefomgeving met gevarieerde woonmilieus te leggen. Daarmee wil de provincie verdere segregatie voorkomen en ruimtelijk sturen door te prioriteren op inbreiding (herstructurering / herbestemming), conform de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling gaat uit van transformatie van een gemeentelijk monument. Door deze transformatie kan de kapel in stand worden gehouden. Dankzij de nieuwbouw en de verhuur/verkoop van de nieuwe appartementen, zorgstudio's en overige ruimte kan de duurzame renovatie van de kapel bekostigd worden. De realisatie van appartementen en zorgstudio's in de kapel zelf draagt daar vanzelfsprekend ook aan bij. Door de realisatie van de (zorg)woningen kan het monumentale pand in stand worden gehouden, hierdoor is sprake van duurzame instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol object.

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De beoogde woon(zorg)functies passen in dit gebied en zijn van toegevoegde waarde. De kwaliteit van het gebied verbetert en uitbreiding van het stedelijk gebied wordt voorkomen. De kapel wordt op een duurzame en toekomstbestendige manier getransformeerd. De nieuwe woningen en zorgwoningen worden niet aangesloten op het gasnet. In het kader van het creëren van een goed binnenniveau op het gebied van geluid wordt er tevens extra isolatie aangebracht. Met het planvoornemen wordt bovendien vanzelfsprekend aangesloten op de BENG normen. Uit deze toelichting blijkt dat sprake is van een zorgvuldige belangenafweging en van een duurzame ruimtelijke verstedelijking die past binnen de hoofdlijnen van het provinciaal beleid.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van duurzame verstedelijking uitgaande van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. De omgevingskwaliteit verbetert en er wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van de provincie. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de POVI Limburg.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie 30-09-2022)

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De geconsolideerde versie dateert van 30 september 2022. In de Omgevingsverordening staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het voormalige POL2014 juridische binding te geven. Tot de inwerkingtreding van de nieuwe 'Omgevingsverordening Limburg' (inwerkingtredelijk tegelijkertijd met inwerkingtreding Omgevingswet) blijft deze omgevingsverordening van toepassing.

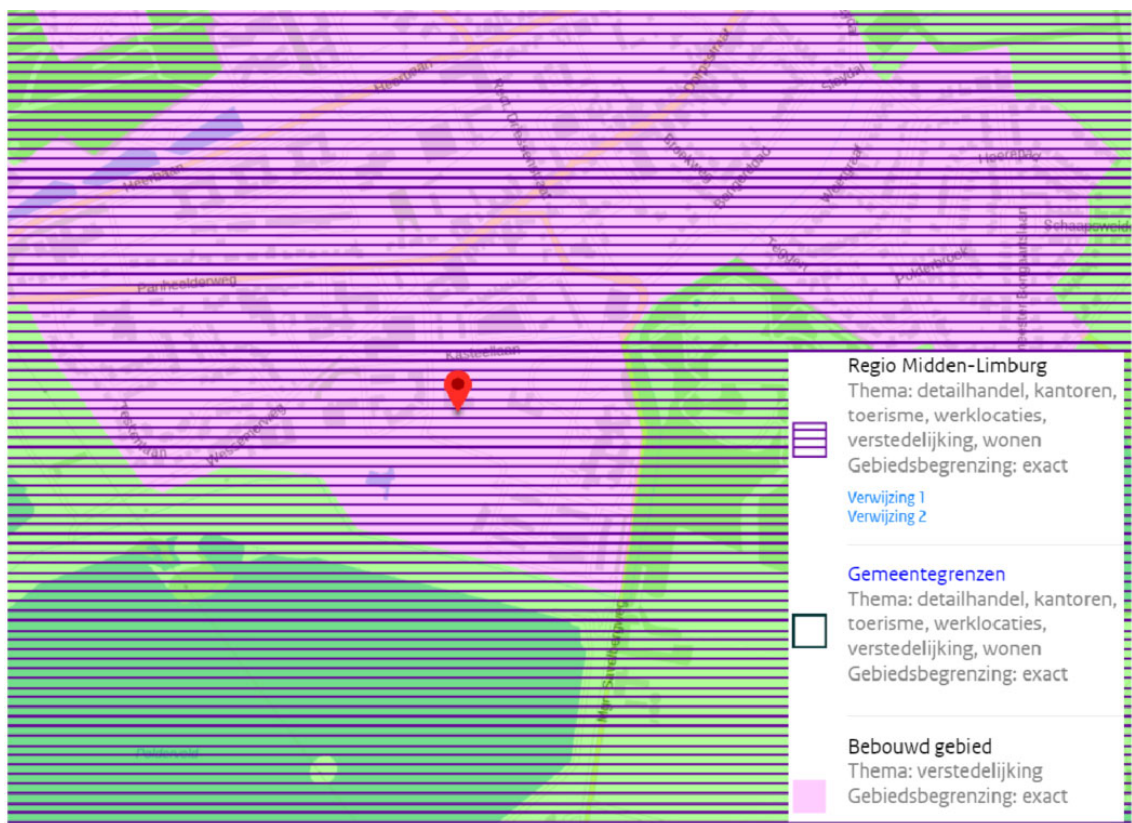
De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het voormalige POL2014. In de provinciale verordening is bijvoorbeeld vastgelegd op welke wijze de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Daarnaast ligt in de verordening de basis voor het maken van bestuursafspraken met gemeenten. Deze bestuursafspraken gaan over uitvoering van de regionale uitwerkingen, over vervolgstappen, monitoring en evaluatie, over faciliteren en afstemming tussen de regio's. Ze gaan ook over het elkaar aanspreken op de naleving, primair door de gemeenten zelf naar elkaar toe. En er wordt in vastgelegd welke zaken de Provincie in de Omgevingsverordening zal borgen. Die borging is vooral bedoeld als vangnet. Initiatieven (niet passend binnen het geldende ruimtelijk plan en vanaf een bepaalde omvang) worden regionaal afgestemd, aan de hand van de regionale visie (inclusief daarin voorziene flexibiliteit en afwegingsruimte en protocol).

Toetsing

Het plangebied is binnen de OVL2014 onderdeel van het gebiedstype 'Bebouwd gebied', zie figuur 3.1. Binnen het bebouwd gebied ligt de nadruk op gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Accenten binnen dit gebied zijn:

- transformatie regionale woningvoorraad;
- bereikbaarheid;
- balans voorzieningen en detailhandel;
- stedelijk groen en water;
- kwaliteit leefomgeving.



Figuur 3.1 Uitsnede OVL2014 met aanduiding plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen)

Voor het plangebied is voornamelijk de visie op 'transformatie regionale woningvoorraad' en 'kwaliteit van de leefomgeving' van belang.

In 'transformatie regionale woningvoorraad' wordt beschreven dat de Limburgse woningmarkt kwalitatief en kwantitatief de sprong moet maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling.

De kwalitatieve opgave die daar bij hoort, vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomst bestendig maken en houden van de bestaande woningvoorraad. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

De provincie stelt de bewoners centraal bij de beoordeling van de kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij staat de beoordeling van de fysieke aspecten centraal, die bijdragen aan een goede leefomgeving. De tevredenheid van bewoners over hun directe leefomgeving hangt namelijk samen met de wijze waarop zij hun leefomgeving beleven.

Dat beeld wordt gevormd door feitelijke, objectief meetbare kwaliteiten, maar er spelen ook subjectieve factoren. Zoals de mate waarin iemand invloed heeft op de eigen leefsituatie en de vraag of men zich kan identificeren met het

gevoerde (overheids-)beleid. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, doordat een vervallen, braakliggend gebied met leegstaande panden wordt herontwikkeld. Hierdoor ontstaat er nieuw leven in de omgeving waardoor de sociale veiligheid wordt vergroot. Daarnaast wordt de fysieke kwaliteit vergroot doordat het leegstaande pand een nieuwe invulling krijgt. De toekomstige inrichting en mogelijkheden zijn uitgebreid beschreven in paragraaf 2.2.

Binnen het OVL2014 is het plangebied aangeduid als 'Bebouwd gebied'. Bij duurzame verstedelijking zijn artikel 2.2.2 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en artikel 2.2.3 'Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen' van belang. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt behandeld in paragraaf 3.2.3. Artikel 2.2.3 stelt dat een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functie(s) daarbij de mogelijkheid betreft om deze functie(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen. Hier wordt invulling aan gegeven door een leegstaand en momenteel onbenut gemeentelijk monument te herontwikkelen voor actuele maatschappelijke behoefte, namelijk (levensloopbestendig) wonen en zorg.

3.3.3 Ontwerp Omgevingsverordening Limburg (2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. De vaststelling van de Omgevingsverordening Limburg is voor december 2021 voorzien.

Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Toetsing

De ontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie past ligt binnen het stedelijk gebied. Daarbinnen zijn voor deze ontwikkeling geen relevante wijzigingen op de Omgevingsverordening Limburg 2014 voorzien. Voorliggende ontwikkeling is passend binnen de Ontwerp Omgevingsverordening Limburg.

3.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woondeal Limburg (maart 2023)

De regio Midden-Limburg zet zich op basis van de in 2022 vastgestelde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van 10.350 woningen. In de hele regio is slechts harde plancapaciteit voor 3.537 woningen. Dit betekent dat extra harde capaciteit moet worden toegevoegd.

Midden-Limburg bouwt in de eerste termijn van 2022 tot en met 2024, 3.450 woningen, waarvan 2.334 (68%) in het betaalbare segment. In de opmaat naar én gedurende de tweede termijn van 2025 tot en met 2030 voeren de partijen, daar waar de kwaliteit in relatie tot de behoefte dat vraagt, wijzigingen door in de planvoorraad op een zodanige wijze dat minimaal 2/3 betaalbaar wordt gerealiseerd.

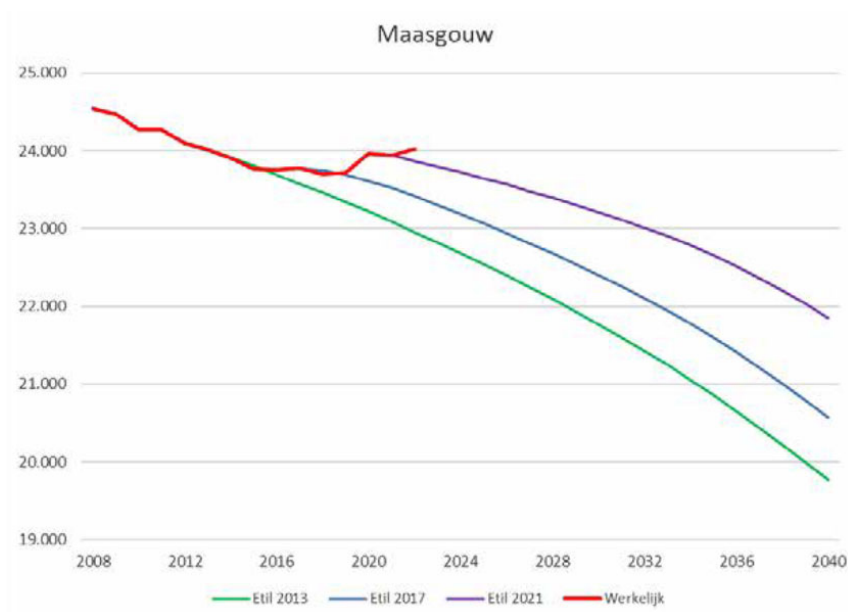
Maasgouw voegt in de periode 2022-2024 300 woningen toe en heeft plancapaciteit voor 534 woningen. In dit bestemmingsplan voor fase 2 en 3 worden 18 zelfstandige woningen mogelijk gemaakt waarvan een groot deel in de categorie betaalbaar en 7 woningen in de sociale huur (38,9%).

3.4.2 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025

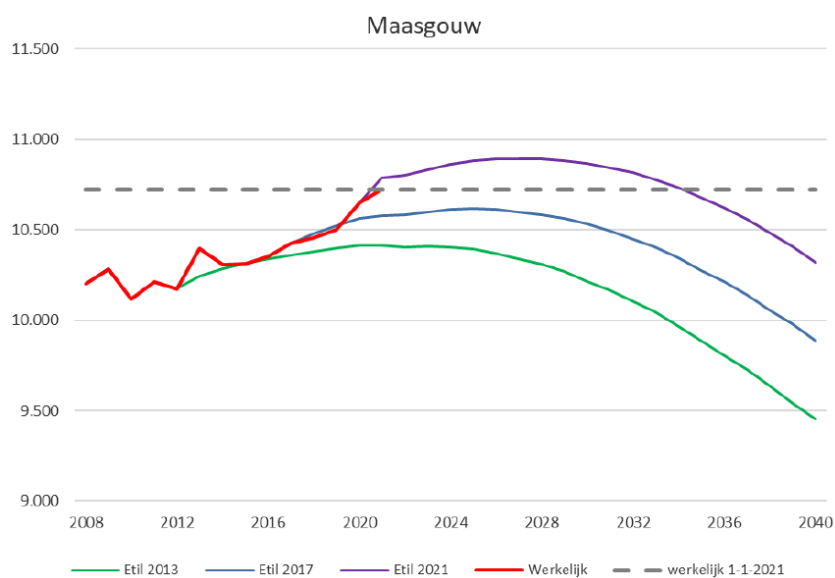
In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 leggen de gemeenteraden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting vast op het gebied van wonen. Uitgangspunt is dat Midden-Limburg het verbindend hart is van Limburg, waar wonen aantrekkelijk is. De kwaliteit van de leefomgeving en daarmee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

Prognose

De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt wel dat het bereiken van de top van het aantal huishoudens gehandhaafd blijft op 2026. Tot dat moment vertoont de groei van het aantal huishoudens een licht stijgende lijn, met een toename van 168 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034. In onderstaande figuren 3.2 en 3.3 worden deze ontwikkelingen weergegeven.



Figuur 3.2 Bevolkingsontwikkeling (Bron: Regio Midden Limburg)



Figuur 3.3 Huishoudensontwikkeling (Bron: Regio Midden Limburg)

In de kern Heel, waar ook het voorliggende plangebied onder valt, is sprake van een huidige planvoorraad van 135 woningen (figuur 3.4). In deze planvoorraad zijn de herontwikkelingen Chateaupark / St. Anna opgenomen. Deze locaties en aantallen zijn daarmee regionaal afgestemd. Destijds werd nog uitgegaan van 40 woningen. Het huidige plan gaat uit van 41 woningen. Die ruimte is er gelet op de actuele regionale woondeal (zie paragraaf 3.4.1. De gemeente Maasgouw heeft de ambitie heeft om in de periode 2021 tot en met 2025 jaarlijks 75 tot 100 woningen te realiseren.

Heel		
	Sleydal	24
	St. Anna	39
	Chateaupark Heel	40
	Dorpsstraat 66	1
	Raadhuisplein 1a	1
	Rect. Driessensstr.	1
	Rect. Driessensstr.	1
	M. Delhoofenstr.	8
	Heerbaan 7a	1
	Kasteellaan 1	12
	Dorpsstraat 37	3
	Dorpsstraat 11b	1
	Wilhelminaplein 2-2a	1
	Wilhelminaplein 4-4a	1
	Wilhelminaplein 5-5a	1
Totaal		135

Figuur 3.4 Planvoorraadlijst Heel per 1-1-2022

(Bron: Regio Midden Limburg)

Uit het woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030 blijkt voorts dat het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar fors toeneemt. Dat betekent dat de woonwensen van senioren zwaar meetellen, vanwege de enorme omvang van de groep. Er moet vooral ingezet worden op seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift; nulreden en levensloopbestendig). Met dit initiatief wordt daar specifiek invulling aan gegeven.

Lokale uitwerking

De komende jaren wordt de ingezette koers uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 om te bouwen naar behoefte gecontinueerd o.a. met behulp van de 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' zoals die op 9 februari 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. De toets aan dit beleidskader vindt plaats in paragraaf 3.5.2.

In deze lokale uitwerking staan de mogelijkheden beschreven om, onder voorwaarden, extra woningen aan de reeds bestaande plancapaciteit toe te voegen. Zo wordt enkel medewerking verleend aan nieuwe plannen die voorzien in woningen waaraan in kwalitatieve zin op grond van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg 2018 een tekort bestaat én in relatie tot de plannen die reeds zijn opgenomen in de huidige plancapaciteit. Op deze wijze is er voldoende aandacht voor de instandhouding van toekomstbestendige kernen, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de vergroting van het aantal betaalbare woningen. Het reeds ingezette beleid om leegstaand vastgoed te transformeren naar woningen en de aanpak van locaties waar een kwaliteitsslag moet worden gemaakt wordt gecontinueerd. Daarnaast wordt ook de opgave met betrekking tot wonen met zorg in samenwerking met zorgaanbieders en woningcorporaties verder ingevuld.

Speerpunten beleid

Deze uitgangspunten zorgen voor de volgende speerpunten van beleid:

1. Regulier woonbeleid: voortzetting van de realisatie van woningbouwplannen zoals die zijn opgenomen in het Lokaal Woningbouwprogramma Maasgouw en passend zijn bij de lokale woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld.

2. Toevoeging extra woningen: het realiseren van aanvullende woningbouw bovenop de op basis van de huishoudensprognose benodigde aantallen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de huidige situatie op de (landelijke) woningmarkt zoals die zich ook lokaal in Maasgouw manifesteren. Bovendien wordt hiermee ingezet op het stimuleren van transformatiemogelijkheden van diverse functies naar wonen.
3. Woningbouwmogelijkheden in alle kernen: naast de mogelijkheden tot individuele bouw en kleinschalige projecten in alle kernen wordt ook in samenwerking met woningcorporaties het aandeel (sociale) huurwoningen vergroot.
4. Alternatieve woonconcepten: het faciliteren van woonvormen die minder gangbaar op de lokale woningmarkt worden aangeboden. Dit o.a. in samenwerking met burgers, woningcorporaties, zorgaanbieders en marktpartijen.

Toetsing

De gemeente Maasgouw zal de komende jaren de planvoorraad moeten inperken. De huidige planvoorraad kent namelijk een grotere omvang in relatie tot de voorziene woningbehoefte. Wel is er kwalitatief gezien nog steeds een vraag naar diverse vormen van seniorenwoningen, zoals grondgebonden of gestapelde nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen. Hier wordt in de structuurvisie ook nadrukkelijk de prioriteit gegeven. Doordat de beoogde ontwikkeling voorziet in levensloopbestendige en zorgwoningen, wordt er voldaan aan de vraag van het regionaal beleid om te voorzien in huisvesting voor senioren.

Op de locatie Chateaupark worden in totaal 41 zelfstandige levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt. In fase 2 gaat het om 18 appartementen, waarvan 7 in de sociale huur. De overige eenheden in fase 1, 2 en 3 betreffen onzelfstandige zorgeenheden. Deze zijn geen onderdeel van de afspraken over het reguliere woningbouwprogramma en worden daarin niet meegerekend. Dankzij de nieuwbouw en de verhuur/verkoop van de nieuwe levensloopbestendige appartementen, zorgstudio's en overige ruimte kan de duurzame renovatie van de kapel bekostigd worden. De beoogde ontwikkeling gaat specifiek uit van transformatie van een gemeentelijk monument. Door deze transformatie kan de kapel in stand worden gehouden en is er sprake van een duurzame verstedelijking uitgaande van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg.

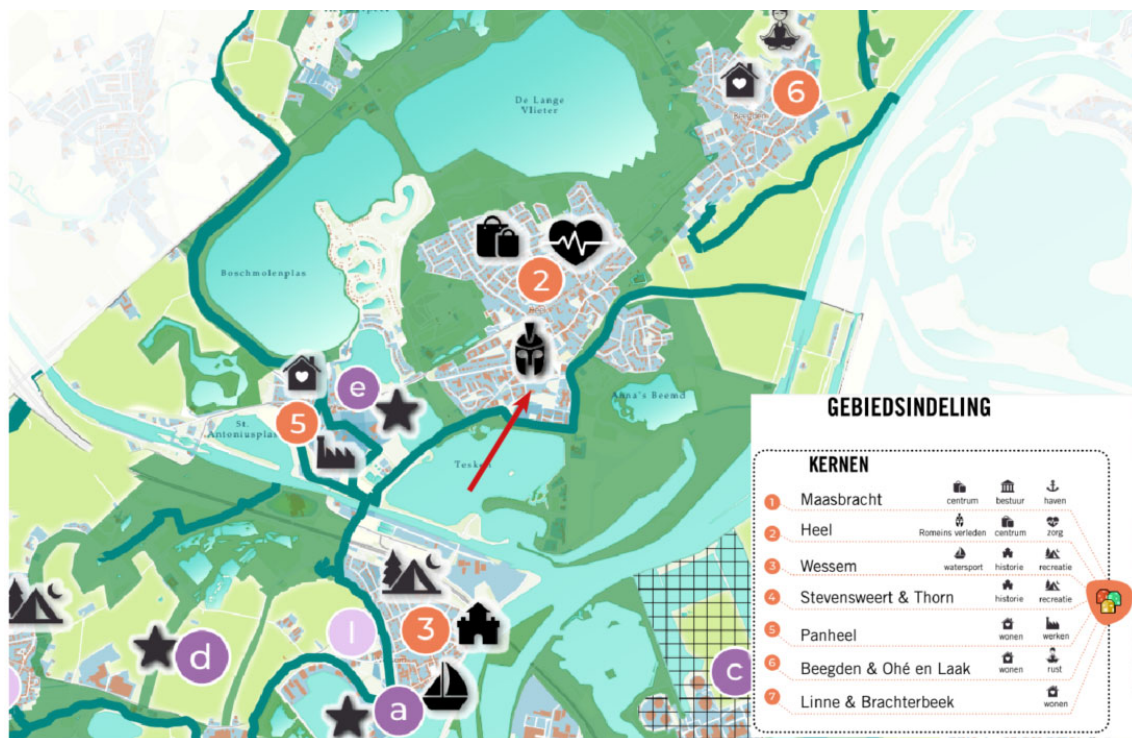
3.4.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Maasgouw 2030

Maasgouw heeft de afgelopen jaren gewerkt aan haar positie als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente. Op- en aan de Maasplassen vindt veel toerisme en recreatieve bedrijvigheid plaats. De historische kernen en natuurgebieden zijn trekpleisters voor recreanten, zowel uit Maasgouw als daarbuiten. In de dorpen is het goed wonen en werken, in een landschappelijk fraaie omgeving en de natuur dichtbij. In de omgevingsvisie wordt nader de koers voor de toekomst van Maasgouw beschreven voor de gehele fysieke leefomgeving. Een uitsnede van de visiekaart met aanduiding van het plangebied is weergegeven in figuur 3.5.



Figuur 3.5 Ligging plangebied op visiekaart Omgevingsvisie Maasgouw 2030
(Bron: Gemeente Maasgouw)

Op basis van de visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie Maasgouw 2030 ligt het plangebied in de kern Heel, daar waar de aandacht uit gaat naar het Romeins verleden en erfgoed. Bovendien ligt het accent in specifiek de kern Heel op de zorg.

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

De woningbouwopgave vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en sluit verder aan bij regionale woonvisie en de toekomstverkenning. Hieruit blijkt dat de behoefte aan nieuwe woningen beperkt is, omdat het aantal huishoudens in Maasgouw na 2025 zal afnemen. Wel is er onderscheid te maken in doelgroepen. Door de vergrijzing is er een grotere behoefte aan woningen voor ouderen, die langer thuis blijven wonen. Wat betreft de behoeften onderverdeeld naar te onderscheiden doelgroepen, wordt verwezen naar de regionale woonvisie en de Lokale uitvoeringsstrategie Wonen 2.0 (vastgesteld door het college op 9 februari 2021).

Belangrijke ambitie van de gemeente is dat de woningbouwopgave speelt voor elke kern en dat aangesloten wordt bij de behoeften van alle relevante doelgroepen. De gemeente verlegt de koers van kwantiteit naar kwaliteit van onze woon- en leefomgeving. Daarvoor integreert de gemeente de woningbouwopgave met genoemde basisprincipes; woningbouwontwikkelingen in de toekomst zijn duurzaam (levensloopbestendig), stimuleren een gezonde leefstijl en verbeteren de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Ook zoeken we naar koppelkansen, zoals woningbouw in cultureel erfgoed en het transformeren van lelijke plekken naar een kwalitatief goede leefomgeving.

Deze opgaven pakt de gemeente samen op met initiatiefnemers en bewoners. Dat doet de gemeente met name in de openbare ruimte die een belangrijke rol speelt voor de leefbaarheid (gezondheid, klimaat, (verkeers)veiligheid, tegen gaan van verrommeling, e.d.). Daarbij gaat de gemeente het gesprek aan over verbeteren van de samenwerking onder meer door in te zetten op het bewonersinitiatief en de dorpscontactpersonen.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling gaat uit van transformatie van monumentaal erfgoed. Door deze transformatie kan de kapel in stand worden gehouden. Dankzij de nieuwbouw en de verhuur/verkoop van de nieuwe levensloopbestendige appartementen, zorgstudio's en overige ruimte kan de duurzame renovatie van de kapel bekostigd worden. De realisatie van appartementen en zorgstudio's in de kapel zelf draagt daar vanzelfsprekend ook aan bij. Door de realisatie van de (zorg)woningen kan het monumentale pand in stand worden gehouden, hierdoor is sprake van duurzame instandhouding van een cultuurhistorisch waardevol object.

De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De beoogde woon(zorg)functies passen in dit gebied en zijn van toegevoegde waarde voor de kern Heel, specifiek omdat er door de vergrijzing een grotere behoefte is aan woningen voor ouderen die langer thuis blijven wonen ofwel een zorgfunctie nodig hebben. De kwaliteit van het gebied wordt verbeterd en uitbreiding van het stedelijk gebied wordt voorkomen. De kapel wordt op een duurzame en toekomstbestendige manier getransformeerd.

Uit deze toelichting blijkt dat sprake is van een zorgvuldige belangenafweging en van een duurzame ruimtelijke verstedelijking die aansluit bij de beleidsambities van de Omgevingsvisie Maasgouw.

3.5.2 Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0

Op 3 december 2019 is de 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' als resultaat van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Maasgouw. Deze lokale uitwerking geldt daarmee als het nieuwe gemeentelijke kader op het gebied van volkshuisvesting.

In de lokale uitvoeringsstrategie wordt gesteld dat de huidige demografische ontwikkelingen, zoals een krimpende bevolking, beperkte huishoudensgroei en een verandering van kwalitatieve woonbehoefte als gevolg van een andere bevolkingssamenstelling, vragen om enerzijds transformatie en anderzijds een beperkte uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Met aanpak van overvloedige plancapaciteit en de bestaande 'mismatch' tussen vraag en aanbod op de (lokale) woningmarkt wordt in

combinatie met het realiseren van voldoende kwalitatieve nieuwbouwwoningen, op een verantwoorde wijze regie gevoerd en sturing gegeven. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden aan de door de raad vastgestelde beleidskaders en de in deze lokale uitwerking opgenomen uitgangspunten getoetst. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is een terughoudende opstelling voor wat betreft het toevoegen van nieuwe woningen aan de plancapaciteit omdat deze nog altijd niet in overeenstemming is met de behoefte op basis van de huishoudensprognoses.

Binnen de Midden-Limburgse regio is enige speelruimte overeengekomen. De harde koppeling met planreductie is losgelaten en er kunnen extra woningen worden gerealiseerd mits er sprake is van:

1. Nieuwe woningplannen die worden voorzien met een duidelijke actuele behoefte;
2. Er zijn onvoldoende plannen in het bestaande segment voorhanden;
3. De extra toevoegingen kunnen binnen de huidige planperiode worden gecompenseerd door een aanvullende reductie.

Toetsing

In zowel provinciaal als regionaal beleid komt terug dat de gemeente Maasgouw de komende jaren de planvoorraad zal moeten inperken. De huidige planvoorraad kent namelijk een grotere omvang in relatie tot de voorziene woningbehoefte. Wel is er kwalitatief gezien nog steeds een vraag naar diverse kwalitatieve vormen voor seniorenwoningen, zoals grondgebonden of gestapelde nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen. Hier wordt in de lokale uitvoeringsagenda ook nadrukkelijk de prioriteit aan gegeven.

Binnen fase 2 en 3 wordt voor circa 40% sociale huur gebouwd. Bij een groter aantal woningen in de categorie sociaal huur is het plan financieel niet meer haalbaar en komt het behoud en herbestemming van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing onder druk te staan. Dit heeft te maken met de kosten voor de renovatie van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de vorm van een gemeentelijk monument, de kapel.

Doordat de beoogde ontwikkeling voorziet in levensloopbestendige en zorgwoningen, wordt er voldaan aan de vraag van het breed gedragen beleid om te voorzien in huisvesting voor senioren. De beoogde ontwikkeling is reeds opgenomen in de huidige planvoorraad.

3.5.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van fase 2 en 3 van het Chateaupark past binnen de kaders en randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Normstelling en beleid

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

4.1.2 Toetsing en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit het mogelijk maken van maximaal 18 appartementen, 12 zorgstudio's, circa 850 m² bvo verhuurbare ruimte in en rond het gemeentelijk monument "Kapel Heel" en de bouw van een hospice met 14 zorgplaatsen aan de Sint Annalaan. Het plangebied voor deze ontwikkeling heeft een oppervlakte van circa 1,98 ha. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenoemde 'aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling', welke als bijlage 3 bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 augustus 2023 op basis hiervan een m.e.r.-beoordelingsbeslissing genomen.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Normstelling en beleid

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Het gemeentelijk verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2015-2025 (GVVP)'. Het GVVP omschrijft de doelstellingen op het gebied van verkeer en vervoer. De hoofddoelstelling is een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Maasgouw. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's verkeersveiligheid, autoverkeer, goederenvervoer, langzaam verkeer, parkeren en openbaar vervoer. Het GVVP is tevens het toetsingskader voor toekomstige reconstructie- en nieuwbouwplannen.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren). De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van het gemeentelijk beleid 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw' (vastgesteld in 2011). In deze nota zijn de gemeentelijke parkeernormen inzichtelijk gemaakt voor burgers, bedrijven en ontwikkelaars zodat duidelijk is welke normen gehanteerd worden bij de betreffende bouwaanvraag. Hierdoor zal in de toekomst bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten zoals nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functie in een parkeerbehoefte voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De nota gaat er van uit dat de aanvrager in eerste instantie zelf zorg draagt voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.2.2 Toetsing

4.2.2.1 Ontsluiting

De ontsluiting vindt plaats via de omliggende wegen Kasteellaan en Kastanjelaan. In oostelijke richting wordt ontsloten op de Mgr. Savelbergweg, van waaruit in zuidelijke richting de kern Wessem is te bereiken en aansluiting plaatsvindt met de A2. In noordelijke richting vindt aansluiting plaats met de Dorpsstraat, van waaruit verbindingen zijn met de Heerbaan, de gebiedsontsluitingsweg door de kern Heel. De Kasteellaan en Kastanjelaan zijn ingericht voor het langzaam verkeer en alleen gemotoriseerd verkeer met een bestemming aan deze straten zijn toegankelijk.

4.2.2.2 Parkeren

Parkeerbehoefte

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de 'Parkeernormen en Parkeerbijdrage regeling Gemeente Maasgouw, 2010'. Hierbij is de beoogde ontwikkeling gelegen in 'rest bebouwde kom'. Voor de appartementen is voor het hanteren van een worstcase benadering uitgegaan van de normen behorende bij "woning duur". In tabel 4.1 is de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling berekent.

Tabel 4.1 De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling

Beschrijving	Functie	Aantal	Kencijfer	Totaal
Appartementen	Woning duur	18 woningen	2,2 per woning	39,6 pp
Zorgstudio's	Serviceflat/ aanleunwoning	12 woningen	0,6 per woning	7,2 pp
Hospice	Verpleegtehuis/ verzorgingstehuis	14 wooneenheden	0,7 per wooneenheid	9,8 pp
Commerciële ruimte	Kantoor met baliefunctie (commerciële dienstverlening)	850 m ² bvo	3,5 per 100 m ² bvo	29,75 pp
Totaal				86,35 pp

De normatieve parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling bedraagt 86 parkeerplaatsen. Aangezien de beoogde ontwikkeling uit verschillende doelgroepen bestaat kan dubbelgebruik worden toegepast. Voor het bepalen van de maatgevende periode is gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages uit het gemeentelijke parkeernormenbeleid. Vanuit het gemeentelijke parkeernormenbeleid zijn echter geen aanwezigheidspercentages beschikbaar voor een hospice (verpleegtehuis). Daarom wordt voor de hospice gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages voor een verpleegtehuis uit CROW publicatie 381. In tabel 4.2 is de maatgevende parkeerbehoefte bepaald na toepassing van dubbelgebruik.

Tabel 4.2 De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling per weekmoment

		Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen	%	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
	pp	23,4	28,08	46,8	42,12	28,08	28,08	32,76
Verpleegtehuizen	%	50%	50%	100%	100%	100%	100%	100%
	pp	4,9	4,9	9,8	9,8	9,8	9,8	9,8
Kantoor (commerciële dienstverlening)	%	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
	pp	29,75	29,75	1,49	2,98	1,49	0	0
Totaal	pp	58,05	62,73	58,09	54,90	39,38	37,88	42,56

De maatgevende periode voor de beoogde ontwikkeling is de werkdag middag. Gedurende deze periode bedraagt de parkeerbehoefte binnen het plangebied 63 parkeerplaatsen.

Parkeeraanbod

Vertrekpunt bij het bepalen van het parkeeraanbod is het voornemen om binnen het plangebied 8 parkeerplaatsen aan de westzijde van de kapelhof en 14 parkeerplaatsen ten zuiden van de hospice te realiseren. Daarnaast zijn op het parkeerterrein van fase 1 bij het Chateau nog 9 parkeerplaatsen beschikbaar voor de bewoners en bezoekers van de Kapelhof.

In afstemming met gemeente Maasgouw is een parkeeronderzoek uitgevoerd, opgenomen als bijlage 4. Bij het onderzoek is het volgende geconstateerd:

- De hoogst gemeten bezettingsgraad in het onderzoekgebied is 65% en is waargenomen op donderdag 30 maart 2023 om 14:00 uur.
- Tijdens de hoogst gemeten bezettingsgraad zijn in het onderzoekgebied 87 vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte waargenomen.
- De laagst gemeten bezettingsgraad in het onderzoekgebied is 22% en is waargenomen op donderdag 30 maart 2023 om 22:00 uur.
- Tijdens de laagst gemeten bezettingsgraad in het onderzoekgebied zijn 196 vrije parkeerplaatsen in de openbare ruimte waargenomen.
- Tijdens de hoogst gemeten bezettingsgraad zijn in het onderzoekgebied 61 vrije parkeerplaatsen tot een bezettingsgraad van 85% in de openbare ruimte waargenomen.

In navolging op het uitgevoerde parkeeronderzoek is een aanvullende notitie (bijlage 5) opgesteld op basis waarvan in afstemming met de gemeente Maasgouw is bepaald dat er openbare restcapaciteit van 20 parkeerplaatsen aanwezig zijn die ingezet mogen worden ten behoeve van het parkeren voor fase 2 en 3.

Om de parkeerbalans sluitend te maken en aan de behoefte van 63 te kunnen voldoen worden er in totaal nog 12 parkeerplaatsen binnen het plangebied aan de Sint Annalaan gerealiseerd. Hiertoe is op de verbeelding en in de regels de functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de volledige parkeerbehoefte kan worden opgevangen zonder dat dit leidt tot parkeeroverlast in het omliggende gebied.

4.2.2.3 Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van kencijfers uit CROW publicatie 381. Hierbij wordt voor het bepalen van de te hanteren kencijfers voor de gemeente Maasgouw op basis van CBS-data een stedelijkheidsgraad van 'niet stedelijk' gehanteerd. Voor het te hanteren gebiedstype wordt voor de beoogde ontwikkeling uitgegaan van een ligging in 'rest bebouwde kom'. Tenslotte wordt per op basis van de omgevingsadressendichtheid en het gemiddelde autobezit in de gemeente Maasgouw conform het CBS per kencijfer het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd.

Niet voor alle functies binnen de beoogde ontwikkeling zijn kencijfers beschikbaar voor het berekenen van de verkeersgeneratie vanuit het CROW. Zo is er geen kencijfer beschikbaar voor het berekenen van de verkeersgeneratie van een verpleegtehuis. Daarom is de verkeersgeneratie van deze functie berekent op basis van de bijbehorende parkeerbehoefte. Hierbij wordt op basis van expert judgement per parkeerplaats een turnover van 2 aangehouden, wat leidt tot een verkeersgeneratie van 4 voertuigbewegingen per parkeerplaats.

Met behulp van de CROW-kencijfers worden de weekdagintensiteiten berekent, terwijl voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling de werkdagintensiteiten maatgevend zijn. Voor omrekenen van weekdag naar werkdag wordt conform CROW publicatie 381 voor woonfuncties een omrekenfactor van 1,11 toegepast en voor werkfuncties een omrekenfactor van 1,33. In tabel 4.3 is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling berekent.

Tabel 4.3 De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling

Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Huur, appartement, duur	18 woningen	6 per woning	108	119,9
Serviceflat/aanleunwoning	12 woningen	2,6 per woning	31,2	34,6
Verpleegtehuis	14 wooneenheden, 9,8 parkeerplaatsen	4 per parkeerplaats	39,2	39,2
Kantoor met baliefunctie (commerciële dienstverlening)	850 m ² (bvo)	16,55 per 100 m ² (bvo)	140,68	187,1
Totaal			319,08	380,8

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de beoogde ontwikkeling zal zorgen voor een verkeersgeneratie van 320 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag. Omgerekend naar werkdagintensiteiten leidt dit tot een verkeersgeneratie van 381 mvt/etmaal.

Verkeersafwikkeling

Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is de verkeersgeneratie gedurende het drukste uur maatgevend. Binnen het verkeerskundig vakgebied wordt als standaard vuistregel aangehouden dat gedurende het drukste uur 10% van de etmaalintensiteit wordt afgewikkeld. Voor de beoogde ontwikkeling leidt dit tot een verkeersgeneratie van 38 mvt/uur gedurende het maatgevende uur.

Het plangebied wordt ontsloten via twee ontsluitingsroutes. 80% (30 mvt/uur) van het gegenereerde verkeer zal worden ontsloten aan de noordzijde van het plangebied op de Kasteellaan. De resterende 20% (8 mvt/uur) wordt aan de zuidzijde van het plangebied ontsloten op de Sint Annalaan, vanaf waar het verkeer in oostelijke richting wordt afgewikkeld naar de Monseigneur Savelbergweg. Vanaf hier zal het verkeer in zuidelijke richting worden afgewikkeld, richting de kern Wesseem en de aansluiting op de A2. Op de Kasteellaan zal 50% (19 mvt/uur) worden afgewikkeld via de Kapellaan op de Panheelderweg. Op de Panheelderweg wordt het verkeer vervolgens verder in westelijke richting afgewikkeld naar het kruispunt Schutterheide - Heerbaan - Panheelderweg - Heelderweg. Op dit

kruispunt zal 30% (11 mvt/uur) worden afgewikkeld over de Heelderweg in westelijke richting, terwijl de overige 20% (8 mvt/uur) wordt afgewikkeld over de Schutterheide in noordelijke richting.

De resterende 30% (11 mvt/uur) wordt vanaf de Kasteellaan afgewikkeld in oostelijke richting op de Monseigneur Savelbergweg. Vervolgens wordt het verkeer in noordelijke richting afgewikkeld tot aan de aansluiting van de Teggert. Op deze kruising zal 25% (10 mvt/uur) worden afgewikkeld over de Teggert, om vervolgens via de Broekheemden en de Osen te worden afgewikkeld op de Kanaalweg. Vanaf de Kanaalweg wordt het verkeer vervolgens in noordelijke richting ontsloten naar de aansluiting op de N280. De resterende 5% (2 mvt/uur) zal verder in noordelijke richting worden ontsloten over de Monseigneur Savelbergweg tot aan de Dorpsstraat, vanaf waar het verkeer via de Rector Driessenstraat wordt ontsloten op de Heerbaan. Op de Heerbaan zal het verkeer vervolgens in oostelijke richting worden ontsloten naar de kern Beegden. In figuur 4.1 is de beoogde verkeersafwikkeling weergegeven.



Figuur 4.1 De verkeersafwikkeling van de beoogde ontwikkeling

De hoogste verkeerstoename ten gevolge van de beoogde ontwikkeling vindt plaats op de Kasteellaan, waar een toename zal plaatsvinden van 343 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. De Kasteellaan is ingericht als een erftoegangsweg-type I binnen de bebouwde kom. Binnen het verkeerskundig vakgebied wordt op basis van Duurzaam Veilig voor ETW-type I aangehouden dat een verkeersomvang van 5.000 à 6.000 mvt/etmaal zonder problemen vlot en veilig kan worden afgewikkeld. Gebaseerd op het omliggende wegennet en de functies gelegen aan de Kasteellaan is de verkeersintensiteit op de weg in de autonome situatie dermate laag dat de invloed van de planbijdrage op de verkeersdoorstroming gering zal zijn.

4.2.3 Conclusie

De maatgevende parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling bedraagt 63 parkeerplaatsen, terwijl het parkeeraanbod op eigen terrein 52 parkeerplaatsen bedraagt. Voor het opvangen van de resterende parkeerbehoefte kan gebruik worden gemaakt van de 14 openbare parkeerplaatsen aan de Kasteellaan. Hiermee zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot parkeeroverlast in het omliggende gebied. De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een verkeersgeneratie van 381 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Naar verwachting zal de ontsluiting van het plangebied niet leiden tot knelpunten in de verkeersdoorstroming op het omliggende wegennet. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Normstelling en beleid

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het 'Verdrag van Malta' blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau geldt het 'Beleidsplan archeologie gemeente Maasgouw' met de 'archeologische waarden- en verwachtingenkaart'. In dit beleid zijn verschillende archeologische verwachtingen gradaties aangegeven, van hoog tot laag. Daarnaast wordt er 'onbekend' en 'afgegraven/verstoord' erkend. Ook zijn de AMK-terreinen weergegeven op deze kaart en waarnemingpunten. Tenslotte worden er verschillende cultuurhistorische elementen weergegeven.

4.3.2 Toetsing

4.3.2.1 Archeologie

Bureauonderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van fase 2 en 3 van het Chateaupark is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 6. Doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Volgens de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting heeft het gehele plangebied een zeer hoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd die samenhangen met Château Heel. De delen van het plangebied die als kasteel en de omliggende grachten in gebruik zijn geweest hebben vanwege de verwachte diepe verstoring een lage verwachting voor archeologische resten vanaf het Neolithicum. In de delen van het plangebied waar de verstoringen mogelijk minder intensief zijn, zoals de voormalige kasteeltuinen in het westen van het plangebied en het zuiden van het plangebied buiten de voormalige kasteelgracht blijft de archeologische verwachting hoog voor dumpsites en rituele deposities vanaf het Neolithicum. Vanwege de relatief jonge leeftijd van de natuurlijke afzettingen in het plangebied is de gespecificeerde verwachting voor archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum respectievelijk zeer laag en laag.

Selectieadvies

Op (korte) termijn zal een groot deel van de gebouwen in het plangebied worden gesloopt. Omdat de gebouwen grotendeels op de locatie van de voormalige bebouwing van het kasteel en op de gedempte gracht is gebouwd, wordt geadviseerd om de sloop van de ondergrondse delen van de huidige bebouwing onder archeologische begeleiding te laten uitvoeren.

Aansluitend wordt geadviseerd om voor het gehele plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P), teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen.

Bevoegd gezag heeft via een gemeentelijk selectiebesluit reeds ingestemd met dit advies.

Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek

Op basis van het gemeentelijk selectiebesluit is een programma van eisen opgesteld en met het bevoegd gezag afgestemd. Het door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen is opgenomen als bijlage 7.

Proefsleuvenonderzoek

De rapportage van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is opgenomen als bijlage 8. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

Doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het bureau- en booronderzoek. Het gaat om gebied- of vindplaatsgericht onderzoek. Het proefsleuvenonderzoek gebeurt door middel van waarnemingen in het veld, waarbij (extra) informatie wordt verkregen over bekende en/of verwachte archeologische waarden binnen een onderzoeksgebied. Dit omvat de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden.

Het resultaat van een proefsleuvenonderzoek is een rapport met een waardering en een inhoudelijk (selectie-)advies (buiten normen van tijd en geld), aan de hand waarvan een beleidsbeslissing (een selectiebesluit) kan worden genomen. Dit betekent dat de veldactiviteiten uitgevoerd worden tot het niveau waarop deze beslissing gefundeerd genomen kan worden, dat wil zeggen dat de archeologische waarden van het terrein/vindplaats in voldoende mate zijn vastgesteld.

Gevolgte onderzoeksmethode

Door de obstakels in het veld (puinhopen, tuinafval, aanwezige betonnen vloeren, funderingen en kelders en begroeiing) was het noodzakelijk om de locatie van de sleuven aan te passen of de sleuven in te korten. Om de verloren m² te compenseren, maar ook om een goed advies te kunnen geven, is een extra sleuf (werkput 8) aangelegd ten noorden van de kapel. Uiteindelijk zijn er acht proefsleuven, 838 m², aangelegd, circa 22% van de oppervlakte van het onderzoeksgebied. Bij het PvE is vastgesteld dat bij dit proefsleuvenonderzoek de minimale dekkingsgraad niet leidend is. Feitelijk wordt met dit puttenplan meer dan de gangbare 10% van de te verstoren oppervlaktes onderzocht, zodat er een goede waardering volgens de KNA gegeven kan worden.

Resultaten

In de proefsleuven zijn sporen aangetroffen van de bouw/sloop, vloeren, funderingen en kelders van de (voormalige) bebouwing. In het zuidoostelijke deel (werkput 6) is een restant van de kasteelgracht aanwezig die rond 1898 is gedempt met puin. De zuidelijke sleuven (werkput 3, 4 en 7) bevinden zich ter plaatse van de Weergraaf die rond 1960 is gedempt.

Advies

Volgens de waardering op KNA voorgeschreven wijze krijgt de site een lage waardering en is niet behoudenswaardig. Het selectieadvies, toegevoegd als bijlage 9, is daarom dan ook om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling en is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

4.3.2.2 Cultuurhistorie

Zoals reeds beschreven in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2 is de kapel aangemerkt als gemeentelijk monument. De cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt door de beoogde ontwikkeling: enerzijds wordt de voormalige kloosterconstructie teruggebracht, anderzijds wordt met de beoogde ontwikkeling voorkomen dat de huidige staat van de bebouwing verder verslechterd.

Door een nieuwe invulling te geven aan de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt voorkomen dat de staat van deze bebouwing verslechterd, integendeel: de bebouwing wordt opgeknapt en weer in ere hersteld.

4.3.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Bodem

4.4.1 Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.4.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling aan de Kasteellaan te Heel is een verkennend bodem- en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Bijbehorende rapportage is weergegeven als bijlage 10. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

4.4.2.1 *Verkennend bodem- en asbestonderzoek*

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht" (VED-HE). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem mogelijk verontreinigd is.

Bodemopbouw

De oorspronkelijke bodem bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bodem is bovendien zwak humeus en zwak grindig. De ondergrond vertoont plaatselijk in zwakke tot sterke mate gleyverschijnselen. Zeer plaatselijk bevat de ondergrond in matige mate oer. De ondergrond bestaat lokaal uit een sterk zandige kleigrond of een zwak tot sterk zandige leemgrond. De diepe ondergrond bevat volledige grindlagen.

De bovengrond van het noordelijke terreindeel bestaat wisselend uit volledige lagen (metsel)puin. Dit materiaal betreft hoogstwaarschijnlijk sloopafval waarmee het terrein gelijk is gemaakt. Onder de klinkerverharding ter plaatse van boring 19 bevindt zich een stolfundatie. In de bodem zijn diverse bijmengingen aangetroffen met onder andere (metsel)puin, leisteen, beton, baksteen, slakken en kolengruis. Ter plaatse van gat 5 en 24 zijn in de bovengrond (traject 0,0 - 0,5 m -mv) bijmengingen aangetroffen met asbestverdacht plaatmateriaal.

Analyseresultaten

In de zintuiglijk verontreinigde bovengrond komen tot maximaal 1,0 m -mv licht verhoogde gehalten voor aan metalen (cadmium, kwik, lood, zink en molybdeen), PCB en PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen vastgesteld. Het aangetroffen plaatmateriaal op het maaiveld en in de bodem wordt als asbesthoudend beschouwd. Het plaatmateriaal, dat aangetroffen is in inspectiegat 5, wordt hiervoor als representatief beschouwd. Dit plaatmateriaal (cement, vlakke plaat) blijkt 10-15% hechtgebonden chrysotielasbest te bevatten.

In asbestmengmonster ASB-MM04 (volledige puinlaag) is analytisch (fractie < 20 mm) een asbestgehalte gemeten van 550 mg/kg d.s.. Dit asbestgehalte komt tot stand door de aanwezigheid van niet hechtgebonden chrysotiel en amfibool (amosiet) asbest, dat aangetroffen is in vezelbundels en isolatiemateriaal.

In de grove fractie (> 20 mm) is zintuiglijk géén asbest aangetroffen. Na berekening van het indicatieve gehalte (fractie > en < 20 mm) zijn asbestgehalten vastgesteld van 237,5 tot 382,3 mg/kg d.s. Deze asbestgehalten overschrijden ruim de maximale hergebruikswaarde en daarmee tevens het criterium voor nader asbestonderzoek. Voor de gaten, waarin asbesthoudend plaatmateriaal is aangetroffen, geldt dat hierin asbestgehalten vastgesteld zijn (fractie > en < 20 mm) van 6,5 en 41,1 mg/kg d.s.. Het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt hiermee niet overschreden. In asbestmengmonster ASB-MM03 en ASBMM06 zijn asbestgehalten vastgesteld van 20 en 32 mg/kg d.s.. Ook deze gehalten overschrijden het criterium voor nader onderzoek niet. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten vastgesteld met barium, molybdeen en xylenen (som).

Advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Op basis van de gemeten asbestgehalten in mengmonster ASB-MM04 bestaat er aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek. Econsultancy adviseert een nader asbestonderzoek uit te voeren om vast te stellen over er ten aanzien van asbest daadwerkelijk sprake is van een overschrijding van de maximale hergebruikswaarde.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd het asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld te laten verwijderen middels de "hand-picking" methode. Deze asbestverwijdering dient plaats te vinden door een gecertificeerd asbestspecialist.

Met uitzondering van de parameter asbest vormen de overige onderzoeksresultaten geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.4.2.2 *Nader asbestonderzoek*

Aanleiding voor het nader onderzoek is het aantreffen van asbestvezels (fijne fractie, < 20 mm) in de aanwezige puinlagen, die tijdens het verkennend bodem- en asbestonderzoek (Econsultancy, rapport 17307.002, d.d. 21 juli 2022) zijn vastgesteld.

De aangetroffen asbestverdachte plaatmaterialen (fractie >20 mm) bestaan met name uit fragmenten vlakke cementplaten en cement golfplaten. Deze plaatmaterialen bevatten 10-15% hechtgebonden chrysotiel (serpentijn) asbest en soms ook 2-5% crocidoliet (amfibool) asbest. Aan de hand van de resultaten zijn de asbestgehalten per sleuf berekend. De resultaten zijn hieronder per ruimtelijke eenheid weergegeven:

Ruimtelijke eenheid 1

Binnen RE-1 zijn asbestgehalten vastgesteld tussen de 0,3 (detectielimiet) en 59,8 mg/kg d.s.. In de sleuven, waarin asbesthoudend plaatmateriaal is aangetroffen, zijn respectievelijk asbestgehalten vastgesteld van 0,8 mg/kg d.s. (sleuf 1.01), 0,9 mg/kg d.s. (sleuf 1.03) en 57 mg/kg d.s. (sleuf 1.07). In de volledige puinlagen, waarin zintuiglijk géén asbestverdachte materialen zijn aangetroffen, zijn asbestgehalten vastgesteld tussen de 26,5 en 59,8 mg/kg d.s.. Deze verhoogde gehalten zijn debet aan de aanwezigheid van asbesthoudende vezelbundels en pulp in de fijne fractie. Omdat de aard en samenstelling van de puinlaag soortgelijk is, kan men stellen dat het gemiddelde asbestgehalte in deze volledige puinlaag niet hoger ligt dan 59,8 mg/kg d.s.. Dit gemiddelde gehalte overschrijdt de maximale hergebruikswaarde (100 mg/kg d.s.) niet.

In de zandlagen, waarin zintuiglijk geen asbesthoudend plaatmateriaal (fractie > 20 mm) is aangetroffen (sleuf 1.08, 1.12 en 1.13), is analytisch (fractie < 20 mm) ook geen asbest vastgesteld.

Ruimtelijke eenheid 2

In sleuf 2.1, waarin asbesthoudend plaatmateriaal is aangetroffen, is analytisch (fractie < 20 mm) géén asbest gemeten. Het asbestgehalte in deze sleuf is vastgesteld op 5,4 mg/kg d.s..

In de overige sleuven (2.2 t/m 2.5) is zintuiglijk geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. In het mengmonster van deze sleuven is in de fijne fractie (< 20 mm) is een asbestgehalte gemeten van 43 mg/kg d.s.. Deze verhoogde gehalten zijn debet aan de aanwezigheid van asbesthoudende vezelbundels, pulp en isolatiemateriaal in de fijne fractie. Het daadwerkelijke asbestgehalte bevindt zich daarmee onder de 43 mg/kg d.s. en overschrijdt het criterium voor nader asbestonderzoek niet.

Advies

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verontreiniging met asbest. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend asbestonderzoek. In geval van (graaf)werkzaamheden, met uitzondering van zeefwerkzaamheden, behoeven er ten aanzien van asbest formeel geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Indien men gedurende de herontwikkeling op afwijkende bodemlagen, puinlagen dan wel asbestnesten stuit, wordt geadviseerd dit te melden waarna mogelijk aanvullende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Water

4.5.1 Normstelling en beleid

Waterbeheer en watertoets

Voor alle ruimtelijke plannen zal een watertoets moeten worden uitgevoerd. In deze watertoets wordt aangegeven hoe in het betreffende plan met water wordt omgegaan. Daarbij wordt allereerst sterk ingezet op preventie van verontreiniging en nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Daarnaast is voor de retentiebehoefte de voorkeurvulgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem. Aspecten als oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, afvalwater, waterkwaliteit en -kwantiteit, omgevingsfactoren en waterberging komen hierin aan de orde. Met de watertoets wordt de waterbeheerder tijdig betrokken in het ontwerpproces. Opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap is binnen de provincie naast de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder van het watersysteem tevens de beheerder van de waterkeringen. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zet het waterschap de koers uit voor het toekomstig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, en voldoende schoon water. In het plan is onder meer vastgelegd hoe men het watersysteem en de waterkeringen op orde wil brengen en behouden.

Keur

Om haar taak uit te kunnen voeren kent het waterschap naast haar beleid de keur als regelgeving. De keur is een verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. De regels gelden voor handelingen, werkzaamheden en veranderingen die worden uitgevoerd of aangebracht in, op of in de nabijheid van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Dit is omsloten via de bij de keur behorende legger als kaart.

Ten gevolge van de verwachte klimaatverandering zal de neerslagintensiteit toenemen. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt daarom het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra hemelwater mag worden geloosd ten opzichte van een lozing die vanaf onverhard terrein plaatsvindt (2 l/s/ha). Het lozen van hemelwater afkomstig van nieuwe verhard oppervlak is op grond van de uitvoeringsregel 'lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak' dan ook alleen toegestaan als deze niet leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater. Bij een lozing als gevolg van de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient de initiatiefnemer zodanige infiltratie- en bergingsvoorzieningen te treffen dat een toename van de afvoer op het watersysteem wordt vermeden. Daarnaast moet ook altijd aan de zorgplicht worden voldaan als bepaald in artikel 3.1 van de Keur.

Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Maasgouw is onder andere vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma 2022-2026. De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen waarvan de eigenaren niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. De voorkeursvolgorde die we hierbij hanteren is vasthouden, infiltreren en bergen. Het algemene uitgangspunt dat de gemeente hanteert, is dat gebouwen en percelen geen hemelwater lozen op de gemeentelijke riolering, tenzij dit in het belang van de leefbaarheid of volksgezondheid noodzakelijk is. Navolgend wordt per gebiedstypologie (bestaande bouw, nieuwbouw en buitengebied) beschreven hoe de gemeente invulling wil geven aan de zorgplicht hemelwater.

Bestaande bouw

Voor bestaande gebouwen en percelen geldt dat de gemeente het hemelwater blijft inzamelen en transporteren naar een zuiveringstechnisch werk (RWZI, bij gemengde riolering), het oppervlaktewater of naar de bodem (bij gescheiden riolering). Het gescheiden aanleveren van te lozen regenwater en afvalwater op het gemeentelijk rioolstelsel en het verwerken van overtollig regenwater op het eigen perceel wordt door de gemeente en het waterschap gestimuleerd.

Nieuwbouw en verbouw

Bij nieuwbouwsituaties zamelt de gemeente geen regenwater in. De eigenaar van gebouwen en percelen verwerkt het regenwater zelf binnen de perceelgrens, tenzij dat technisch onmogelijk is. Voor extreme neerslaggebeurtenissen kan worden voorzien in een overloop naar de openbare ruimte.

Herinrichting

Bij herinrichting van het openbaar gebied zal regenwater zoveel als mogelijk is worden geïnfiltreerd in de bodem. De gemeente hanteert een bergingsnorm van 50 mm. Dit is conform het beleidsplan afkoppelen van 2014.

Buitengebied

In het buitengebied zamelt de gemeente geen regenwater in. Dit geldt zowel voor bestaande bouw als (ver)nieuwbouw. De eigenaar van gebouwen en percelen verwerkt zijn regenwater zelf op het eigen terrein of voert het in overleg met het waterschap af naar het oppervlaktewater of loost het in overleg met de gemeente in de bodem. Hierbij wordt we de (kwaliteits-)uitgangspunten voor verantwoord afkoppelen gehanteerd zoals opgenomen in de beslisbomen "Regenwater schoon naar beek en bodem".

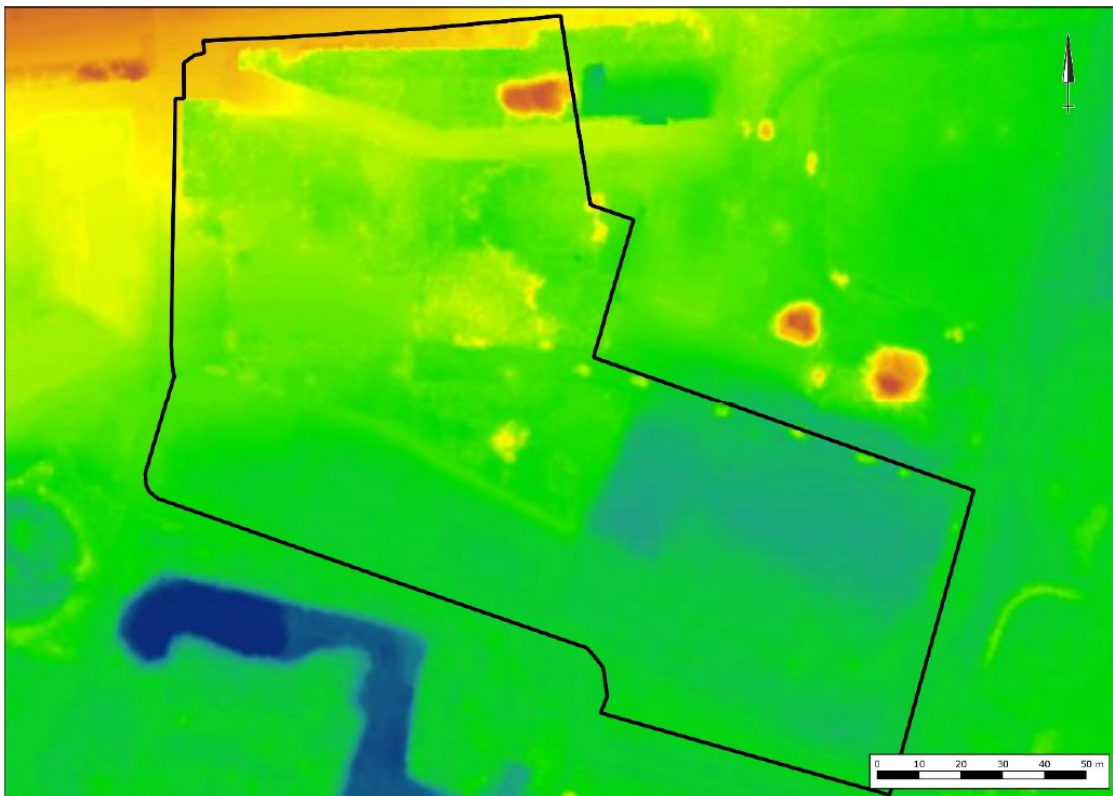
4.5.2 Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een watertoets opgesteld, weergegeven in bijlage 12. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

4.5.2.1 Huidige situatie

Hoogteligging

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland, wordt het maaiveld gekenmerkt door een hoogteverloop in zuidoostelijk richting van circa 24,4m +NAP ten hoogte van de kruising Kapellaan-Kasteellaan tot circa 21,90 m +NAP ten hoogte van de Sint-Annalaan-Kastanjelaan. Een uitsnede van de AHN-kaart met aanduiding van het plangebied is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Uitsnede AHN (Bron: AHN)

Bodemopbouw en waterdoorlatendheid

De planlocatie ligt volgens de digitale bodemkaart van Nederland, in een niet-gekarteerd gebied. De dichtstbijzijnde kaarteenheid betreft een kalkloze poldervaaggrond en/of een kalkloze ooivaaggrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit zware zavel en lichte klei.

Uit locatiespecifiek grondonderzoek uitgevoerd op 14 mei 2012 blijkt de bodem voornamelijk te bestaan uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot plaatselijk zeer grof zand en is plaatselijk zwak tot sterk grindig en/of humeus. In de ondergrond komen plaatselijk vanaf circa 1,2 m -mv eveneens zwak tot sterk zandige leemlagen voor.

Ten tijde van het onderzoek in 2012 is tevens de waterdoorlatendheid van de bodem gemeten. De doorlatendheid van de zandlagen werd over het algemeen geclassificeerd als matig tot goed doorlatend, waarbij k-waarden tussen de 0,26 en 0,40 m/dag zijn aangetoond. De doorlatendheid van de aanwezige zwak tot sterk zandige leemlagen is destijds niet gemeten omdat de doorlatendheid van dergelijke lagen bij voorbaat slecht tot zeer slecht is.

Aanvullend is in 2022 een K-waarde onderzoek uitgevoerd, opgenomen als bijlage 13. Doel van het onderzoek is het bepalen van de waterdoorlatendheid (k-waarde) ten behoeve van de voorgenomen aanleg van een aantal wadi's. Het onderzoek richt zich met name op de bodemlaag ter hoogte van de onderzijde van de geplande infiltratievoorziening.

Uit het K-waarde onderzoek is naar voren gekomen dat de doorlatendheid sterk afhankelijk is van de bodemsamenstelling (aantal, grootte en vorm van de poriën en de onderlinge verbindingen tussen de poriën). Aangezien een bodem altijd een bepaalde mate van heterogeniteit vertoont, dienen de afgeleide k-waarden zoals bepaald te worden beschouwd als een gemiddelde.

Bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag worden geschikt voor infiltratie van hemelwater geacht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als vrij goed tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,8 en 8,1 m/dag zijn aangetoond.

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 1,4 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5.

Hydrogeologie

Om inzicht te krijgen in de gelaagdheid van goed doorlatende en slecht doorlatende lagen (hydrogeologische eenheden) van de (diepe) bodem is gebruik gemaakt van het REGIS II v2.2 en GeoTOPv1.4 model van TNO. Beide modellen geven op een schematische wijze inzicht in de hydrogeologische opbouw en doorlatendheid van de ondergrond op een regionale schaal. Op basis van de gegevens uit de modellen van TNO blijkt het eerste watervoerend pakket te worden gevormd door respectievelijk de formaties van Boxtel, Beegden, Sterksel en Stramproy. Het eerste watervoerende pakket heeft een dikte van ± 104 m. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door kleiafzettingen van de Kiezeloöliet Formatie.

Grondwater

Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand).

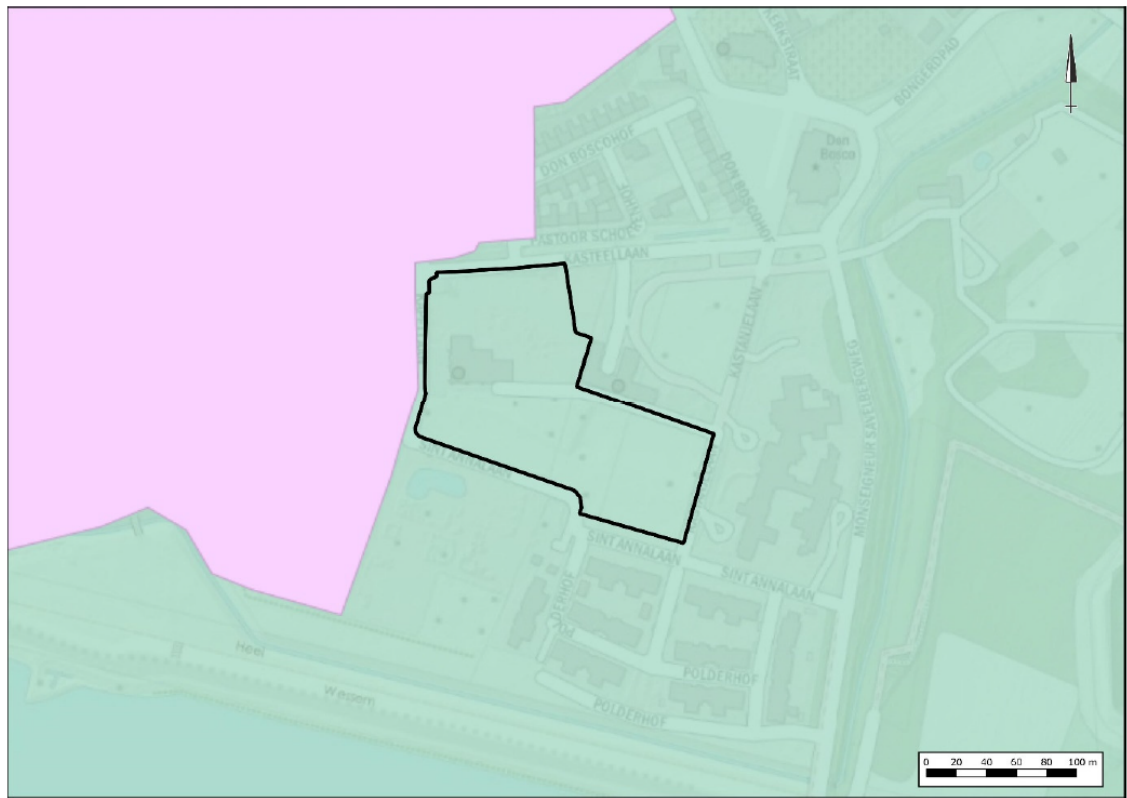
In de directe omgeving van de planlocatie zijn enkele grondwaterpeilputten gelegen. In tabel 4.4 zijn de gegevens van de grondwaterpeilputten opgenomen. Het grondwater van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de geraadpleegde bronnen, in oostelijke richting.

Tabel 4.4 Overzicht grondwaterpeilputten TNO

grondwaterpeilput	windrichting t.o.v. locatie	afstand t.o.v. locatie (m)	meetperiode	GLG (m +NAP)	GHG (m +NAP)
B58D1879	noordelijk	25 m	juni 1951 - februari 2013	19,25	19,50
B58D3276	noordelijk	100 m	maart 2015 - december2020	19,10	19,45

Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca 19,50 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 5,0$ m -mv bevinden in het noordwesten van de planlocatie tot ca. 2,5 m -mv in het zuidoosten van de planlocatie.

Direct ten noorden en westen van de planlocatie bevindt zich een kwetsbaar grondwaterbeschermingsgebied behorende bij waterwingebied 94.30 te Heel. De planlocatie zelf is niet gelegen binnen de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied. De planlocatie ligt wel in de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Dit houdt in dat alle boringen (en grondroeringen) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden zijn. Boringen dieper dan 80 m dienen gemeld te worden. In figuur 4.3 is een uitsnede van kaart 4 ‘Grondwaterbescherming’ uit de atlas van de Provincie Limburg weergegeven.

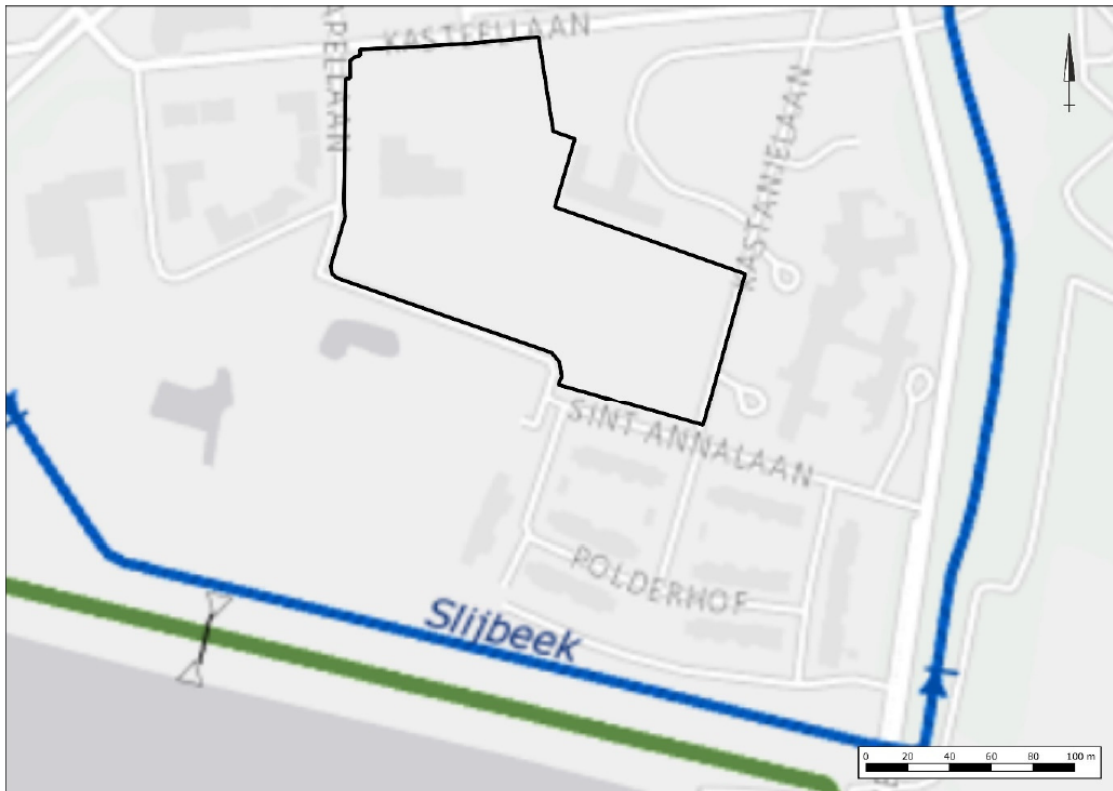


Figuur 4.3 Uitsnede grondwaterbescherming (Bron: Atlas Provincie Limburg)

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Op de leggerkaart van Waterschap Limburg zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren en waterkeringen weergegeven. Op een afstand van circa 150 meter ten zuiden en circa 100 meter ten oosten van de planlocatie is een primaire watergang, de Slijbeek, gelegen. Ten zuiden van de Slijbeek is tevens op circa 150 meter een waterkering gelegen (HEE.4.K.AA-L). In figuur 4.4 is een uitsnede van de leggerkaart weergegeven. De waterkering is middels een groene lijn weergegeven.



Figuur 4.4 Uitsnede legger oppervlaktewater (Bron: Waterschap Limburg)

Riolering

Aan de zuidzijde van de planlocatie bevindt zich een gemengd rioolstelsel, welke in beheer is van de gemeente Maasgouw. Het overige gemengde rioleringsstelsel is in beheer van de Zorggroep Sint Anna.

4.5.2.2 Toekomstige situatie

Verhard oppervlak

In onderstaande tabel 4.5 staan de oppervlakten van de toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven. Het te realiseren verhard oppervlak bedraagt ca. 3.135 m².

Tabel 4.5 Gegevens toekomstig verhard oppervlak

Type verharding	Oppervlak (m ²)
Bebouwing fase 2	± 2.260
Bebouwing fase 3	± 530
Parkeren	± 345
Totaal	± 3.135

Waterbergingsopgave

Conform het beleid van Waterschap Limburg is ten aanzien van de ontwikkeling een compenserende berging benodigd van ca. 315 m³ (3.135 m² x 100 mm / 1.000).

Randvoorwaarden en uitgangspunten planuitwerking

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- De wateropgave baseren op de daadwerkelijke verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 3.135 m².
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 100 mm gerekend over het aantal m².
- Wateropgave 315 m³.
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- GHG ingeschat op 19,50 m +NAP.
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

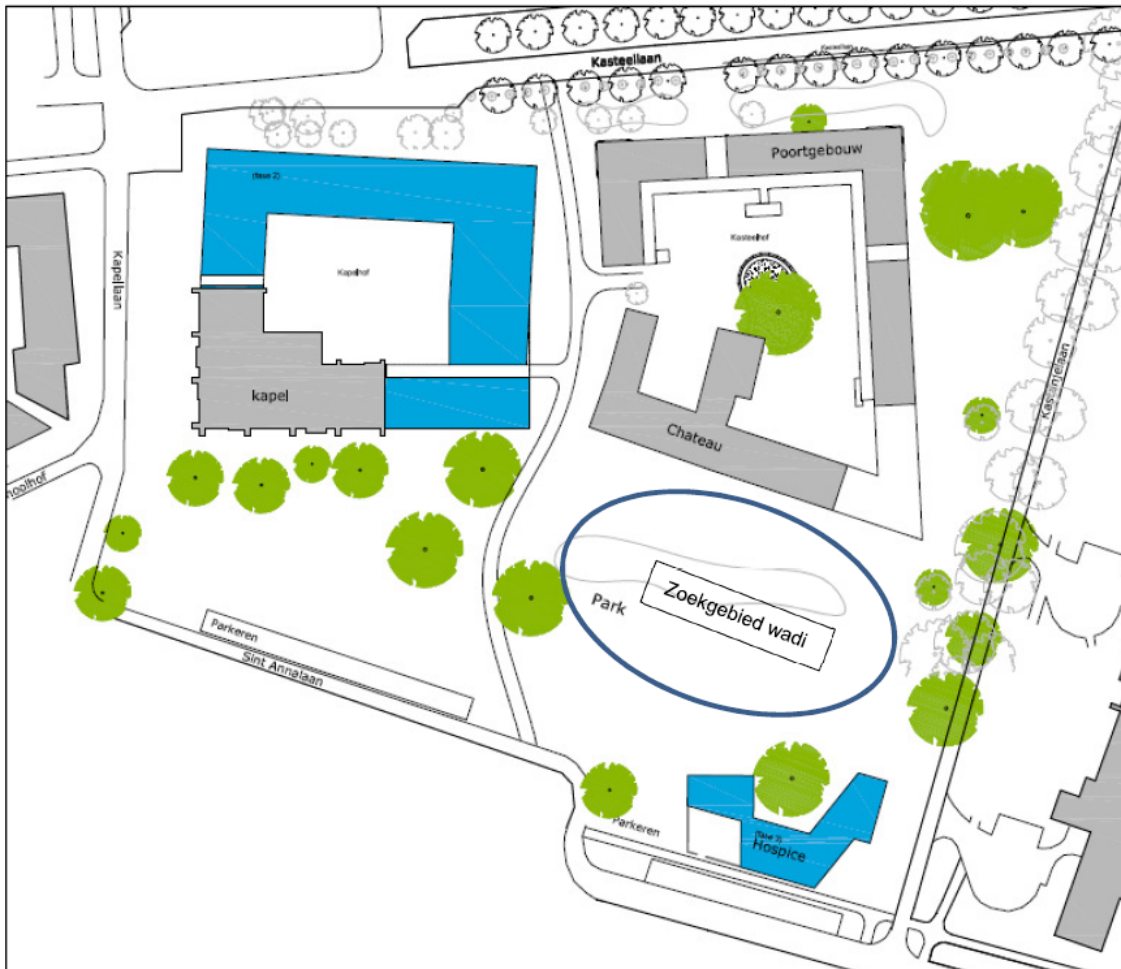
Hemelwater

Bij de planontwikkeling dient water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te worden genomen zodat hemelwater op een duurzame wijze (hydrologisch positief) wordt verwerkt.

In dat kader wordt in de toekomstige situatie het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) separaat ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt.

Hemelwatervoorziening

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een "groene" bovengrondse voorziening, een wadi, zie figuur 4.5. Een wadi is een bovengrondse afkoppelvoorziening waarbij het hemelwater bij voorkeur zichtbaar (oppervlakkig) wordt afgevoerd naar een laagte waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden.



Figuur 4.5 Zoekgebied wadi (Bron: Klooster BV)

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

4.5.3 Conclusie

Deze rapportage vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect in het ruimtelijk plan. De aanzet tot de waterparagraaf in deze rapportage wordt aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Hiermee is invulling gegeven aan de verplichte watertoets en is gegarandeerd dat specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen, kan op eenduidige wijze, later het waterhuishoudkundig(inrichtings)plan worden opgesteld.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.6 Bedrijvigheid en milieuzonering

4.6.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Gezien de gemengde aard van het gebied is gekozen voor de staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

4.6.2 Toetsing

In de beoogde situatie worden zorgwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In de omgeving van het plangebied zijn ofwel woonbestemmingen of maatschappelijke bestemmingen aanwezig waarbij overwegend in groepsvorm en begeleid wordt gewoond. Getoetst wordt aan de richtafstanden voor een rustige woonwijk.

De verzorgingswooneenheden die in het plangebied gerealiseerd zullen worden, zijn vergelijkbaar met een 'verpleeghuis' waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in een rustige woonwijk. De relevante milieuaspecten zijn geur en geluid waarvan geluid maatgevend is.

Voor de reguliere woningen die in het plangebied gerealiseerd zullen worden, geldt een richtstand van 0 meter in een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied zijn milieugevoelige functies aanwezig. Het betreft met name maatschappelijke instanties (op grond van de VNG publicatie *Bedrijven en milieuzonering* vergelijkbaar met een verpleeghuis), cultureel centrum Don Bosco (op basis van de VNG publicatie *Bedrijven en milieuzonering* vergelijkbaar met theaters, schouwburgen, concertgebouwen en evenementenhallen). Binnen deze bestemmingen kunnen ook vergelijkbare functies in milieucategorie 2 (zoals kantoor en activiteiten gericht op onderwijs en religieuze functies) worden gerealiseerd. De afstand tot deze functies bedraagt minimaal 30 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een sportschool. Binnen de bestemming "Sport" zijn meerdere sportgerelateerde activiteiten toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand tot deze functies bedraagt minimaal 100 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Verder zijn in de omgeving geen bedrijven of aanwezig die een belemmering vormen voor de milieusituatie ter plaatse van het projectgebied, of die door de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Reguliere woningen ten opzichte van de zorgwoningen

De zorgeenheden die in het plangebied gerealiseerd zullen worden, zijn vergelijkbaar met een 'verpleeghuis' waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in een rustige woonwijk. De relevante milieuaspecten zijn geur en geluid waarvan geluid maatgevend is.

De zorgplaatsen van fase 3 bevinden zich op een afstand van circa 80 meter van de reguliere woningen van fase 2, waarmee ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Voor het aspect geluid geldt eveneens een richtafstand van 30 meter waaraan niet wordt voldaan. Van de richtafstand kan gemotiveerd afgeweken worden. Vanwege de volgende redenen wordt ter plaatse van de beoogde appartementen geen relevante milieuhinder verwacht:

- Er is geen sprake van een volwaardig verpleeghuis. In het Kloosterhof worden 12 zorgstudio's gerealiseerd. Ten behoeve van de hospice worden 14 zorgplaatsen gerealiseerd. Het gaat om een gesloten zorginstellingen met intramurale zorg voor dementerende ouderen. De verzorgingswooneenheden zijn qua omvang aanzienlijk kleiner dan een volwaardig verpleeghuis.
- Voor de aspecten stof en gevaar geldt voor een verpleeghuis een richtafstand van 0 meter in een rustige woonwijk.
- Voor het aspect geur geldt een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. Deze richtafstand is gebaseerd op het feit dat voor de verzorgingswooneenheden voedsel wordt bereid op een centrale plek in het gebouw. Er is hier echter geen sprake van aangezien de keuken enkel wordt gebruikt om het voedsel op te warmen en uit te serveren. Het aspect geur vormt daarom ook geen belemmering.

In bestemmingsplan opgenomen functies

Binnen de maatschappelijke bestemming zijn naast functies voor wonen en verblijven ook ondergeschikte functies opgenomen. Deze onderschikte functies staan ten dienste van de woon(zorg)functies en worden niet aan de richtafstanden getoetst. Wel wordt in de uitwerking van ontwerp naar aanvraag omgevingsvergunning gekeken om de plint bouwkundig te scheiden van de woon(zorg)functies.

Zelfstandige horeca is via de opgenomenaanduiding enkel toegestaan in de kapel. In de kapel worden geen woningen gerealiseerd. De afstand tot de overige woningen binnen dit plan is meer dan 10 meter. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering.

4.6.3 Conclusie

Ter plaatse van de (zorg)woningen in het plangebied en bestaande maatschappelijke instanties in de omgeving zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende milieuhinderlijke functies, waaronder Don Bosco, Heelfit en maatschappelijke instanties door de beoogde ontwikkeling niet in de eigen bedrijfsvoering beperkt.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m

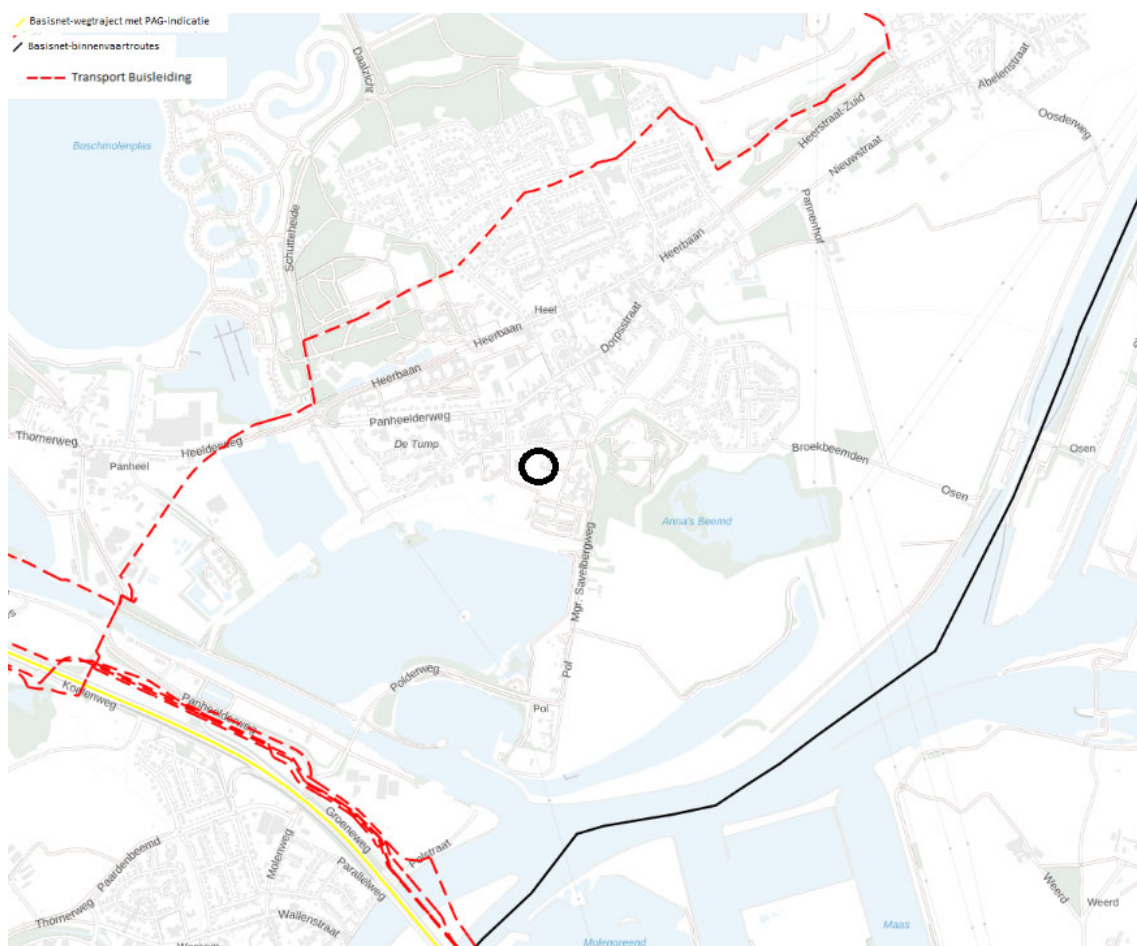
vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

4.7.2 Toetsing

Uit de informatie op de risicokaart (figuur 4.6) waarin relevante risicobronnen getoond worden, blijkt dat in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Op circa 650 meter afstand ligt de aardgasleiding Z-513-01 van de Gasunie. Deze leiding heeft geen PR10-6 contour. Het invloedsgebied van het groepsrisico van deze buisleiding bedraagt 95 meter. Het plangebied valt daar ruimschoots buiten.



Figuur 4.6 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas voor de leefomgeving)

Op een afstand van circa 1.025 meter ten zuiden bevindt zich de waterweg Maascorridor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd van o.a. de stofcategorie GT3 met een invloedsgebied van 1.070 meter. De PR10⁻⁶-contour is niet buiten de oevers gelegen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze waterweg. Omdat de afstand tot deze waterweg groter is dan 200 meter, kan worden volstaan met een beknopte verantwoording.

Circa 1.3 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt zich de A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd van o.a. de stofcategorie GT4. Voor deze weg geldt een PR 10⁻⁶ contour van 16 meter waar het plangebied buiten valt. Het maatgevende invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 4 kilometer. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze weg. Omdat ook deze afstand groter is dan 200 meter, kan worden volstaan met een beknopte verantwoording.

Het plangebied bevindt zich verder niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hogedrukaardgasleidingen.

Beknopte verantwoording

In de beknopte verantwoording is het advies van de Veiligheidsregio Limburg-Noord verwerkt.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. De ontsluiting vindt plaats via de omliggende wegen Kasteellaan en Kastanjelaan. In oostelijke richting wordt ontsloten op de Mgr. Savelbergweg, van waaruit in zuidelijke richting de kern Wesseme is te bereiken en aansluiting plaatsvindt met de A2. Dit biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie worden woningen, zorgstudio's, commerciële diensten en zorgplaatsen gerealiseerd. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de weg en het water geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. De Veiligheidsregio Limburg-Noord adviseert om in geval van een calamiteit met toxische stoffen op de Maas en/of de A2 maatregelen te nemen om de mechanische ventilatie uit te kunnen schakelen (noodschakeling). Daarnaast wordt geadviseerd om de oriëntatie van de luchtinlaat van het ventilatiesysteem van de Maas en A2 af te richten.

Er wordt een beheersmaatregelen genomen door de verzorgingswooneenheden uit te rusten met een individueel ventilatiesysteem met een aan en uit schakelaar. Bij een calamiteit controleert het personeel de wooneenheden omdat er ook ramen open kunnen staan. Zo nodig sluiten zij de ramen en kunnen zij handmatig het ventilatiesysteem uitschakelen.

Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

4.7.3 Conclusie

Uit de beknopte verantwoording komt naar voren dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

4.8.1 Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

4.8.2 Toetsing en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen vormt daardoor geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.9 Wegverkeerslawaaï

4.9.1 Normstelling en beleid

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal. Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day evening night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).

Aftrek ex artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels ten aanzien van wegverkeerslawaaï betreffen waarden inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane aftrek bedraagt: 5 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/u bedraagt. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of meer is de hoogte van de aftrek afhankelijk van de geluidbelasting exclusief aftrek. Bij een geluidbelasting van 56 dB en 57 dB mag een aftrek toegepast worden van respectievelijk 3 dB en 4 dB. Bij overige geluidbelastingen wordt een aftrek van 2 dB toegepast. De aftrek mag alleen worden toegepast bij toetsing van de geluidbelastingen aan de normstellingen uit de Wgh.

4.9.2 Toetsing

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 14. Hierna wordt volstaan met een beknopte samenvatting.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Monseigneur Savelbergweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen: Don Boschhof, Panheelderweg/Dorpsstraat, Kapellaan, Kastanjelaan, Kasteellaan, Polderhof, Sint Annalaan en Wessemerweg in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de bestaande kapel, aanbouw kapel en het bestemmingsvlak van de hospice zijn toetspunten ten behoeve van respectievelijk 7, 2 en 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1.

De geluidsbelasting op de nieuw te realiseren woningen bedraagt ten hoogste 47 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.9.3 Conclusie

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.6 weergegeven.

Tabel 4.6 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

4.10.2 Toetsing

Zoals beschreven in paragraaf 4.2.2.3 is door de beoogde ontwikkeling sprake van een toenemende verkeersgeneratie van 320 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde).

In het kader van het aspect luchtkwaliteit wordt uitgegaan van een (worst-case) aandeel vrachtverkeer van 10%. In de nibm-tool (versie 2022) is 2024 als jaar van planrealisatie aangehouden. Uit de berekening blijkt dat de verkeerstoename van 320 mvt/etmaal zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van $0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en van fijnstof van $0,07 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (tabel 4.7). Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

Tabel 4.7 Resultaten NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	320
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,50
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan met behulp van Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM (<https://geodata.rivm.nl/gcn/>). Hieruit blijkt dat in 2021 de gemiddelde concentratie van NO₂ tussen 10 en $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$, van PM_{2,5} tussen 8 en $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en PM₁₀ tussen 14 en $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedroegen in het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11 Ecologie

4.11.1 Normstelling en beleid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden:

- Natuurnetwerk Nederland (NNN) en,
- Natura 2000-gebieden.

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn) opgesteld. De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten ofwel soorten van de lijst Nationaal beschermde soorten behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.

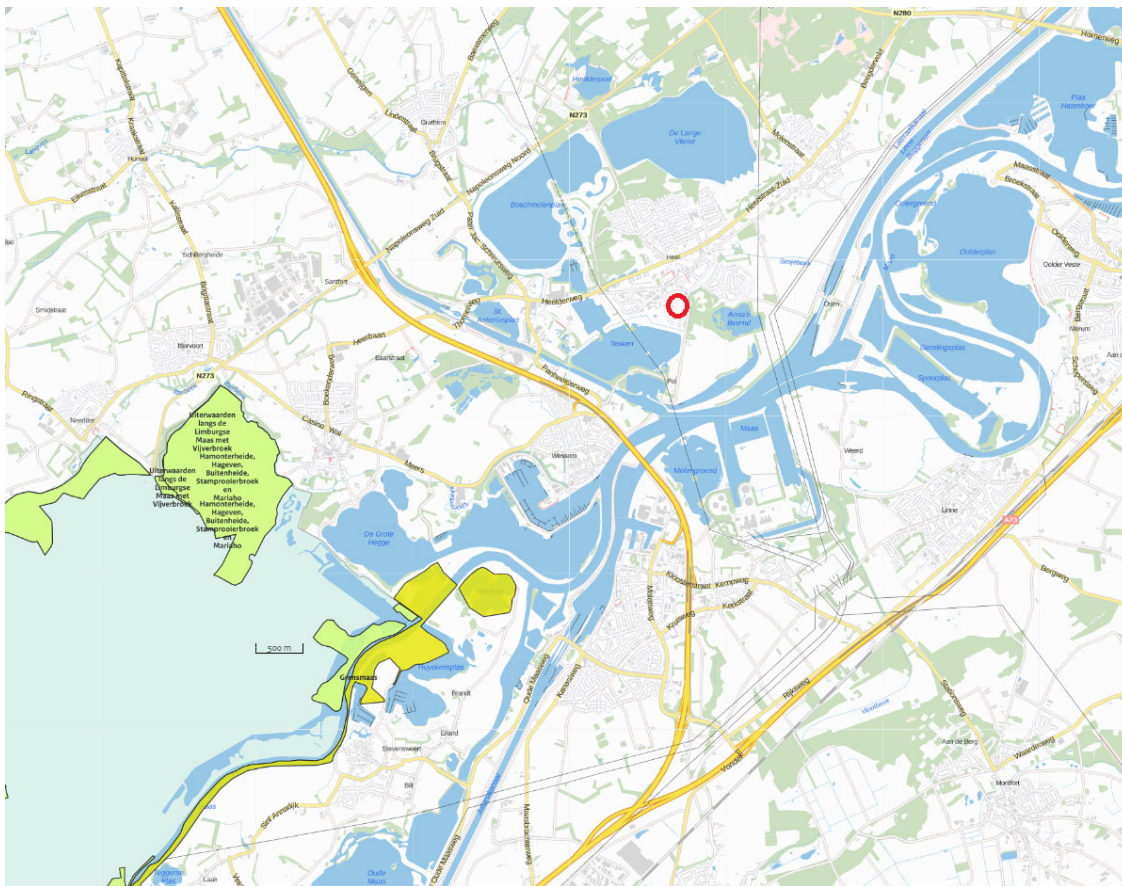
In de provincie Limburg geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de “overig” beschermde soorten. Het betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

4.11.2 Toetsing

4.11.2.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura2000. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied, de Grensmaas, bevindt zich op circa 3,4 kilometer afstand ten zuidwesten van het plangebied (figuur 4.7).

De onderzoekslocatie ligt volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 (figuur 4.8) op 150 meter van de Goudgroene natuurzone. De Goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het Nationale Natuurnetwerk.



Figuur 4.7 Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. Natura 2000 gebieden (Bron: AERIUS Calculator)



Figuur 4.8 Ligging plangebied t.o.v. NNN gebieden (Bron: Omgevingsverordening Limburg 2014)

Met het rekenmodel Aeries (versie 2023.0.1) zijn berekeningen uitgevoerd om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000 in beeld te brengen, daarbij zijn de realisatiefase en gebruiksfase (na oplevering van de beoogde ontwikkeling) beschouwd. Het programma neemt alle Natura 2000-gebieden mee in de berekening binnen een straal van 25 kilometer. In de onderzoeksmemo zoals opgenomen in bijlage 15 wordt achtereenvolgens ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten, de resultaten en de conclusie. De invoer- en uitvoergegevens vanuit Aeries zijn opgenomen in bijlagen 16 en 17.

Uit de berekeningen met AERIUS Calculator voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.11.2.2 *Soortenbescherming*

4.11.2.2.1 **Quickscan**

In het kader van de bestemmingsplan en het verlopen van de termijn en een significante verandering van de onderzoekslocatie ten aanzien van de quickscan Wet natuurbescherming die uitgevoerd is op 10 november 2017 (rapport 4988.003 D1, d.d. 4 december 2017 en rapport 4988.003 D2, d.d. 18 december 2018) is een actualisatie van de quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De quickscan is bijgevoegd als bijlage 18. De actualisatie heeft als doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel 4.8. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.8 Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	steenuil, kerkuil en bosuil	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek noodzakelijk
	boomvalk, ransuil en torenvalk	ja	mogelijk	ja*	mogelijk	nestinspectie tijdens bladerloze seizoen (december – april) noodzakelijk *indien tijdens inspectie nesten worden aangetroffen is aanvullend onderzoek tijdens broedperiode van de betreffende soorten noodzakelijk
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek noodzakelijk
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht van zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als diverse muizensoorten, konijn en egel
	eekhoorn	ja	mogelijk	ja	nee*	inspectie tijdens bladerloze periode (december – april) noodzakelijk *indien tijdens inspectie actieve nesten worden aangetroffen is ontheffing niet noodzakelijk mits er gewerkt wordt binnen de vrijstellingsperiode (periode maart – april en juli - november)
Grondgebonden zoogdieren (vervolg)	steenmarter	ja	mogelijk	nee*	nee*	*werkzaamheden uitvoeren buiten de vrijstellingsperiode (augustus - februari) *indien werken buiten vrijstellingsperiode niet mogelijk is, is aanvullend onderzoek noodzakelijk
Amfibieën	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
	Alpenwatersalamander en poelkikker	ja	mogelijk	ja	mogelijk	een nader onderzoek naar landhabitat van betreffende soorten dient te worden uitgevoerd
	rugstreeppad	nee*	mogelijk	nee*	nee*	*terrein kan mogelijk geschikt worden gedurende de werkzaamheden. Dit dient voorkomen te worden door zanddepots en (tijdelijke) wateren op onderzoekslocatie te voorkomen
Reptielen		ja	mogelijk	nee*	nee*	*werkzaamheden uitvoeren buiten de vrijstellingsperiode voor hazelworm en levendbarende hagedis (respectievelijk periode juli – september, en half augustus – half oktober), of terrein ongeschikt maken in vrijstellingsperiode en werken conform ecologisch werkprotocol * indien werken/ongeschikt maken buiten vrijstellingsperiode niet mogelijk is, is aanvullend onderzoek noodzakelijk
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen		nee	nee	nee	nee	-
Vlinders		ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar teunisbloempijlstaart noodzakelijk
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Op basis van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming dient voorafgaand aan de werkzaamheden in eerste instantie een aanvullende inspectie uitgevoerd te worden naar nesten van boomvalk, torenvalk, ransuil en eekhoorn. Deze inspectie dient uitgevoerd te worden in het bladerloze seizoen (december – april). Verder dient een aanvullend onderzoek naar steenuil, kerkuil, bosuil, gebouwbewonende vleermuizen, Alpenwatersalamander, poelkikker en teunisbloempijlstaart plaats te vinden.

Voor de steenmarter geldt dat de werkzaamheden buiten de vrijstellingsperiode dienen te worden uitgevoerd, of dat het terrein dient ongeschikt gemaakt dient te worden voor deze soort in de vrijstellingsperiode die in Limburg geldt (augustus - februari). De werkzaamheden dienen in het geval van ongeschikt maken volgens een ecologisch werkprotocol uitgevoerd te worden. Indien het bovengenoemde niet mogelijk is, is een aanvullend onderzoek naar de steenmarter noodzakelijk, afhankelijk van de resultaten mogelijk gevolgd door een ontheffingstraject.

Voor de hazelworm en levendbarende hagedis geldt tevens dat de werkzaamheden buiten de vrijstellingsperiode dienen te worden uitgevoerd, of dat het terrein dient ongeschikt gemaakt dient te worden voor deze soorten in de vrijstellingsperiodes die voor deze soorten in Limburg gelden (respectievelijk periode juli – september, en half augustus – half oktober). De werkzaamheden dienen in het geval van ongeschikt maken volgens een ecologisch werkprotocol uitgevoerd te worden. Eén van de te treffen maatregelen is in dat geval het plaatsen van een reptielenscherm. Indien het bovengenoemde niet mogelijk is, is een aanvullend onderzoek naar de hazelworm en levendbarende hagedis noodzakelijk, afhankelijk van de resultaten mogelijk gevolgd door een ontheffingstraject.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht en het broedseizoen. Bij voorkeur worden de werkzaamheden uitgevoerd buiten het broedseizoen. Voor het broedseizoen kan de periode maart tot en met half augustus aangehouden worden.

Bij de voorgenomen nieuwbouw wordt het terrein mogelijk matig geschikt voor rugstreeppad. Om verstoring (en het doden van individuen) te voorkomen, dient het ontstaan van (tijdelijke) wateren en zanddepots op de onderzoekslocatie te worden voorkomen.

4.11.2.2.2 Schade door brand

Rond de jaarwisseling 2023-2024 is brand ontstaan in het chateau. Hierdoor is schade ontstaan en wordt het chateau op advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed deels gesloopt. In het kader hiervan wordt nog een bijeenkomst met de buurt georganiseerd. Dit wordt ook beschreven in paragraaf 5.2.1 van dit bestemmingsplan.

4.11.2.2.3 Nader onderzoek

Nader onderzoek soortenbescherming wordt in meerdere rondes in 2024 uitgevoerd. Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het plangebied is (buiten hetgeen beschreven in paragraaf 4.11.2.2.2) enkel toegestaan nadat dit vervolgonderzoek is verricht of aan de voorwaarden wordt voldaan zoals deze volgen uit de quickscan en nadat eventuele uit dit vervolgonderzoek volgende maatregelen en/of benodigde ontheffingen of vergunningen zijn uitgevoerd en/of verkregen. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen dient dit te zijn aangetoond.

4.11.2.2.4 Bomen

In het kader van de planvorming is een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA) uitgevoerd. De rapportage van de BEA is opgenomen als bijlage 19.

Het doel van een BEA is om de bomen, met de waarde en functie die deze vertegenwoordigt, een evenwichtige plek te geven in de planvoorbereiding en besluitvorming bij activiteiten in de buitenruimte. Deze BEA beschrijft de verwachte effecten van de activiteiten op de bomen, objectief en onderbouwd.

Hierna volgt een beknopte samenvatting en wordt advies ten aanzien van de planvorming gegeven.

Om te kunnen inschatten of de bomen duurzaam behouden kunnen blijven zijn de volgende hoofd- en deelvragen opgesteld:

1. Kunnen de bomen op Chateaupark te Heel met het oog op de voorgenomen werkzaamheden duurzaam in stand worden gehouden en inpassing krijgen in de nieuwe inrichting?
2. Is behoud van de boomtechnische kwaliteit mogelijk?
3. Is behoud van de functie of waarde van de bomen mogelijk?

Eindoordeel effecten

Het eindoordeel van de effecten wordt gezien de situering van de bomen per boom beschreven.

Boom 1 – Fagus sylvatica

De beuk toont reeds veel afstervingsverschijnselen. De kroon is terug aan het nemen en er zijn kraaienpoten op de gesteltakken gesignaleerd. De boom is met het oog op de nieuwe inrichting niet duurzaam te behouden.

Het risico op het afbreken van grote gesteltakken is te groot in relatie tot de nieuwe inrichting. Daarnaast dient het reeds aanwezige dode hout verwijderd te worden, deze snoeiinggreep is dusdanig groot dat de verwachting is dat dit het afstervingsproces enkel zal versnellen.

Boom 2 – Tilia x europaea

De linde heeft een goede conditie en relatief weinig dood hout. Met het oog op de nieuwe inrichting is de boom wel duurzaam te behouden, mits er voldaan wordt aan de juiste randvoorwaarden die gesteld zijn.

Boom 3 en 4 – Platanus x hispanica

De platanen zijn duurzaam te behouden met het oog op de nieuwe inrichting. Door de landschapsarchitect zijn reeds oplossingen bedacht om de schade aan de boom zo veel als mogelijk beperkt te houden (middels de

permavoid-constructie). Om het duurzaam behoudt van de bomen te waarborgen dient wel te worden voldaan aan de gestelde randvoorwaarden die gesteld zijn.

Boom 5 – Platanus x hispanica

Met het oog op het huidige ontwerp en de gesignaleerde wortels is de plataan niet duurzaam te behouden, tenzij het in alternatief wordt toegepast.

Randvoorwaarden

Randvoorwaarden ontwerp/bouwplaatsinrichting

- Om de nieuwe verharding duurzaam in stand te houden zonder dat de bomen hier negatief effect van ondervinden wordt eerst een geotextiel aangebracht alvorens de fundering en verharding wordt aangebracht. Dit functioneert voor het voorkomen van eventuele wortelopdruk, als drukspreiding ter voorkoming van verdichting en als afgrendelende laag ter voorkoming van uitspoeling van de fundering. Deze maatregel geldt ook voor het aanleggen van tijdelijke bouwwegen.
- Opslag van materialen, gronddepots en andere stationaire werkzaamheden mogen geen negatieve effecten hebben op bomen en/of beplantingen. Aannemer dient zorg te dragen dat cementwater niet uitspoelt in de bodem rondom bomen om verdichting te voorkomen.

Randvoorwaarden uitvoering

Algemeen

- Tijdens de werkzaamheden dient er gewerkt te worden volgens de meest recente uitgave van de 'Werken rondom bomen' poster van Norminstituut Bomen. Deze poster dient ook op het werk aanwezig te zijn gedurende de werkzaamheden.
- Indien er binnen de kwetsbare boomzone wordt gewerkt dient druk spreidend materiaal (bijvoorbeeld rijplaten) te worden toegepast. Daarnaast mag er bovengronds geen schade ontstaan aan de bomen.
- De kwetsbare boomzones van bomen, die langs transportroutes of binnen het bereik van de werkzaamheden gesitueerd zijn, dienen afgezet te worden met bouwhekken. Dit betekent dat ten minste ca. 1,50 meter rondom de kroon wordt afgezet met bouwhekken.
- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden verticale stamplanken aanbrengen bij alle bomen die langs transportroutes of binnen het bereik van de werkzaamheden gesitueerd zijn waarbij niet buiten de kwetsbare boomzone gebleven kan worden, ter bescherming van de stam(voet). Deze dienen na oplevering verwijderd te worden.

Graafwerkzaamheden

- Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de minimale graafafstanden zoals gesteld door Norminstituut bomen, zijnde als volgt:

Stamdiameter	minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm	>1,15 m	2,00 m
40 cm	>1,50 m	2,50 m
60 cm	>1,75 m	3,00 m
80 cm	>2,25 m	3,50 m
100 cm	>2,50 m	4,00 m
150 cm	>3,50 m	5,00 m

Transport

- Bij het transporteren van materiaal middels een telekraan dient rekening te worden gehouden met de hoogte van de bomen. De kraan dient voldoende hoog te zijn om over de boomtoppen te kunnen reiken. Beschadiging van bomen moet voorkomen worden, de kraanmachinist dient rekening te houden met vaste laad- en lospunten die hij kan bereiken zonder boomtoppen te beschadigen.
- Er moet altijd worden voorkomen dat er door het inzetten van zwaar materieel schade ontstaat aan de boom. De aannemer dient tijdens de voorbereidingsfase een werkplan op te stellen en inzichtelijk te maken hoe transportroutes lopen, op welke locaties materiaal en materieel opgeslagen wordt en waar eventueel een kraan wordt opgesteld. Het werkplan dient voor aanvang van de werkzaamheden goedgekeurd te zijn.

Verwijderen asfalt rondom boom 2

- Gedurende het verwijderen van het asfalt rondom boom 2 dient het materieel op het asfalt pad te blijven. Hier dient met de opbrek-richting rekening mee te worden gehouden.

Boomwortels

- Boomwortels dikker dan 4,00 centimeter en langer dan 1,00 meter mogen niet beschadigd worden. Wortels met een diameter van 2-4 centimeter dienen, indien dit niet anders kan, verwijderd te worden middels snoeien waarbij de snoeiwond zo klein mogelijk wordt gehouden;
- Indien wortels verwijderd dienen te worden, mag dit niet meer dan 15% van het wortelvolumen bedragen. Wanneer dit meer dan 15% is zal de conditie van de boom sterk verminderen met mogelijk afsterving als gevolg.

Randvoorwaarden na de aanleg

- Na oplevering van de werkzaamheden een bomenschouw laten uitvoeren om eventuele schades in kaart te brengen en indien nodig tijdig maatregelen kunnen treffen. Hierbij is het van belang dat ook de verdichtingsgraad van de bomen gemeten wordt. De nulmeting/conditiebepaling is al uitgevoerd;
- Indien er door transportbewegingen takken beschadigd zijn geraakt dienen deze gesnoeid te worden. Dit dient uitgevoerd te worden door een ETW-gecertificeerd boomverzorgers.

Alternatieven

Deze paragraaf beschrijft de alternatieven voor de bomen waarbij is geconstateerd dat deze sterk nadelige gevolgen hebben n.a.v. de voorgenomen werkzaamheden. Deze alternatieven dienen te worden beschouwd als een overweging.

Boom 1 – Fagus sylvatica

De landschapsarchitect was voornemens om de gewone beuk (boom 1) te behouden. Echter, is geconcludeerd dat gezien het stadium van afsterving deze boom niet meer te behouden is. De beuk is waardevol en heeft een markante grootte en plaats op het chateaupark.

Er zijn twee mogelijkheden om met het verwijderen van de beuk om te gaan:

1. De beuk volledig verwijderen inclusief stobbe en wortelkluit om vervolgens herplant uit te voeren. Opdrachtgever dient hierbij wel rekening te houden met een eventuele kapvergunning. Bij herplant op dezelfde plantlocatie kan worden gekozen om opnieuw een markante boom te planten. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de volgende richtlijnen:
 - a. Riant formaat boom bij aanplant, bijv. stamomtrek 40-45;

- b. Herplant in een kwalitatief goede groeiplaats met voldoende groeiruimte voor een duurzaam toekomstbeeld van de boom;
 - c. Klimaat adaptief sortiment;
 - d. Geen nadelige eigenschappen in relatie tot de standplaats (bijv. takbreuk).
2. De beuk gedeeltelijk verwijderen en kandelabereren. Op deze manier kan de boom afsterven zonder risico voor de omgeving. Dood hout heeft een grote waarde voor de ecologie en biodiversiteit. Wellicht zou een deel van de stam zelfs hergebruikt kunnen worden door bijvoorbeeld een klimplant zoals de blauw regen tegen de stam op te laten groeien.

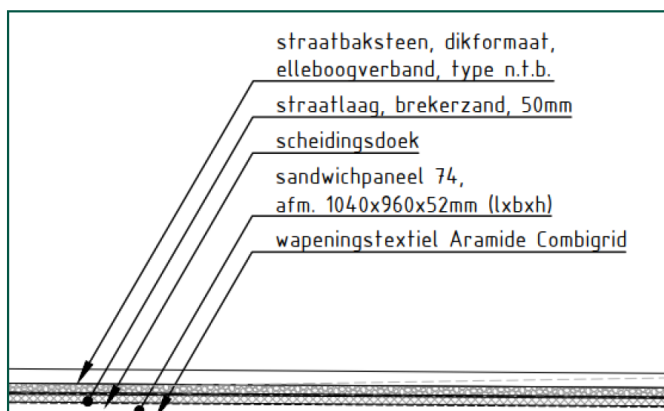
Boom 5 – Platanus x hispanica

Conform de huidige planvorming wordt er verharding aangelegd in een groot deel onder de kroon.

Als uitgangspunt voor het verharde oppervlak wordt gesteld dat er niet meer dan 10% van de kroonprojectie wordt verhard. Dit omdat de plataan, in zijn huidige conditie, zal herstellen van deze wortelschade en geen blijvende conditievermindering zal krijgen. Indien het niet mogelijk is om het verhard oppervlak in de kroonprojectie te beperken tot ca. 10% kan worden gekeken naar een alternatieve funderingsopbouw. Een alternatief voor het aanleggen van elementenverharding met een reguliere funderingsopbouw is aanleggen van een krattensysteem, gelijk aan Permavoid. In figuur 4.9 is een principeprofiel van deze funderingsopbouw weergegeven.

Wanneer de verharding rondom boom 5 wordt aangelegd conform onderstaand principeprofiel zal de gehele laagopbouw 18,50 centimeter zijn. Idealiter wordt er dan ten hoogste 8,5 centimeter uitgegraven en wordt het maaiveld met ten minste ca. 10 centimeter opgehoogd.

Deze funderingsopbouw heeft diverse voordelen. Het wapeningstextiel spreidt de neerwaartse druk waardoor verzakking door het betreden met zwaar materieel niet of nauwelijks voor zal komen. Daarnaast voorkomen krattenconstructies wortelopdruk. Naast drukverdeling zorgt de Permavoid 'Sandwich Constructie' ervoor dat de wortels zich bevinden in een groeiplaats met een goede zuurstofuitwisseling en dat de groeiplaats beter waterdoorlatend is, waardoor de levensduur van de boom wordt verlengd. Tenslotte kan worden gekozen om de kroon van de plataan te reduceren (kandelabereren) om zo het gedane wortelverlies te compenseren. Dit heeft echter wel gevolgen voor het boombeeld, de plataan zal niet meer de grote omvang van de kroon krijgen die deze nu heeft.



Figuur 4.9 Principeprofiel krattensysteem (Bron: SmitsRinsma)

4.11.3 Conclusie

Het (doen) gebruiken van gronden en bouwwerken, het bouwen en/of slopen en het uitvoeren van een werk binnen het plangebied is enkel toegestaan nadat ecologisch vervolgonderzoek is verricht of aan de voorwaarden wordt voldaan zoals deze volgen uit de quickscan en nadat eventuele uit dit vervolgonderzoek volgende maatregelen en/of benodigde ontheffingen of vergunningen zijn uitgevoerd en/of verkregen. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen dient dit te zijn aangetoond.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 lid 4 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen.

Met dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Gemeente en initiatfnemer sluiten voor vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. Er wordt een anterieure overeenkomst (exploitatieovereenkomst) en een verhaalsovereenkomst inzake planschade afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient inzicht te worden gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij zowel om de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de planvoorbereiding zijn betrokken alsook om de resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

5.2.1 Omgevingsdialoog

5.2.1.1 *Project en proces*

Voor dit project is ten tijde van het ontwerp van het bestemmingsplan fase 1 (februari 2019) een goed bezochte informatieavond georganiseerd in het nabijgelegen Don Bosco. Op deze avond is aan de belangstellenden het masterplan voor de gehele locatie getoond met daarbij het uitgewerkte plan voor gebouwen en terrein fase 1. Tevens is op dat moment de nieuwswebsite <https://www.chateaupark.nl/heel/> geopend voor dit project. In de vele reacties werd veel gevraagd om grotere en duurdere woningen. In de periode erna zijn in het totale plan meer woningen toegevoegd en zijn er ook grotere en duurdere woningen ingepast binnen de kaders die hiervoor door de gemeente zijn gesteld. Er zijn op het ruimtelijke plan en het bestemmingsplan voor fase 1 geen zienswijzen of bezwaren binnen gekomen.

Meerdere malen is hierna input gegeven ten behoeve van de nieuwsberichten van de Gemeente Maasgouw en is informatie over voortgang gegeven aan De Limburger voor artikelen over de voortgang van het project. Er is veel contact geweest met omwonenden met betrekking tot planning en voorzieningen rond de huidige situatie en met geïnteresseerden voor de woningen over planning en uitvoering van deze woningen.

Met Gemeente en Provincie is veel contact over het project met betrekking tot de maatschappelijke en ruimtelijke impact, flora en fauna en subsidies. Met lokale partijen is en wordt gesproken over mogelijke samenwerking en inpassing in de gebouwen. Dit zijn partijen op het gebied van zorg en wonen, eerstelijns zorg en overige culturele en maatschappelijke voorzieningen.

Zodra er financiële zekerheid is voor fase 2 en 3 zal opnieuw een informatiebijeenkomst worden georganiseerd voor buurtbewoners en overige belangstellenden om reacties en interesses op te halen en eventuele belemmeringen te bespreken.

5.2.1.2 *Schade door brand*

Rond de jaarwisseling 2023-2024 is brand ontstaan in het chateau. Hierdoor is schade ontstaan en wordt het chateau op advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed deels gesloopt. Zoals ook beschreven in 4.11.2.2.2 wordt in het kader hiervan nog een bijeenkomst met de buurt georganiseerd.

5.2.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt voor de vaste overlegpartners. Vanuit de aangeschreven partners Veiligheidsregio Limburg-Noord, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg is het plan akkoord bevonden. Waterschap Limburg geeft in haar reactie diverse aandachtspunten ten aanzien van de (civiel)technische uitwerking van het plan.

Provincie Limburg heeft opmerkingen gemaakt en vragen gesteld met betrekking tot de thema's wonen / leefomgeving en natuur / water. Op basis van de opmerkingen en vragen heeft overleg met de gemeente Maasgouw plaatsgevonden en is de toelichting op onderdelen aangepast en aangescherpt.

5.2.3 Ontwerpbestemmingsplan

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het ontwerpbestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8. en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 8 december 2023 t/m 18 januari 2024 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Algemeen

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van dit bestemmingsplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro gemaakt moeten worden. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijks als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

6.2 Opbouw van de regels

De indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, kent de volgende vaste volgorde.

- In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat een aantal regels (voorheen bepalingen genoemd) die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling of de bepaling welke wettelijke regeling van toepassing).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels ten slotte geven overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

6.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd (niet altijd overal van toepassing):

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels

Artikel 3 Groen

Om de groenvoorziening aan de oostzijde van het plangebied planologisch te kunnen beschermen, is een zone aangrenzend aan het Kasteelhof bestemd als 'Groen'. Hier zijn uitsluitend groenvoorzieningen, parkeren en parkeervoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en waterberging en paden toegestaan. Bebouwing is hier niet toegestaan.

Artikel 4 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor de diverse verzorgings- en woonfuncties binnen het plangebied. Binnen deze bestemming worden tevens de bijbehorende ondergeschikte publieksgerichte functies geregeld.

Artikel 5 Verkeer

Gronden met de bestemming 'Verkeer' kennen een functie voor verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. De voorzieningen voor onder meer de parkeerplaatsen vallen onder deze bestemming.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

De op de verbeelding aangewezen gronden voor 'Waarde - Archeologie' zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.2.3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen over bestaande maten.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn nadere regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - roerdalslenk 3' en de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Het gaat hier om de overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijking niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijking is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt in geval van gewenste dan wel noodzakelijke geringe afwijkingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 13 Algemene procedure regels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij het stellen van nadere eisen.

Artikel 14 Overige regels

In deze bepaling is geregeld dat alle wettelijke regelingen, waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is bepaald dat bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie van een bestaand bouwwerk voldaan te worden in de realisatie van voldoende parkeergelegenheid.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 15.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 15.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen.

Artikel 16 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Chateaupark Heel fase 2 en 3'.

