

Bestemmingsplan 'Hoeviewonen Heerstraat-Zuid, Beegden'

Gemeente Maasgouw

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden'

Gemeente Maasgouw
Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x09581.094469_3
Identificatienummer:	NL.IMRO.1641.BPL081-VG01
Datum:	13 december 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. B. Timmers, IDDB Vastgoed B.V.
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg & dhr. ir. M. Oosting
Voorontwerp:	25 januari 2018
Ontwerp:	16 juli 2018
Vaststelling:	13 december 2018
Trefwoorden:	Gemeente Maasgouw, Beegden, Krijtenberg
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex voor 15 wooneenheden op de locatie Krijtenberg in Beegden. Daarnaast wordt de in 2017 verleende omgevingsvergunning voor 'Comfort Care Krijtenberg' in de hoeve 'Huis ter Beegden' juridisch-planologisch verankerd.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

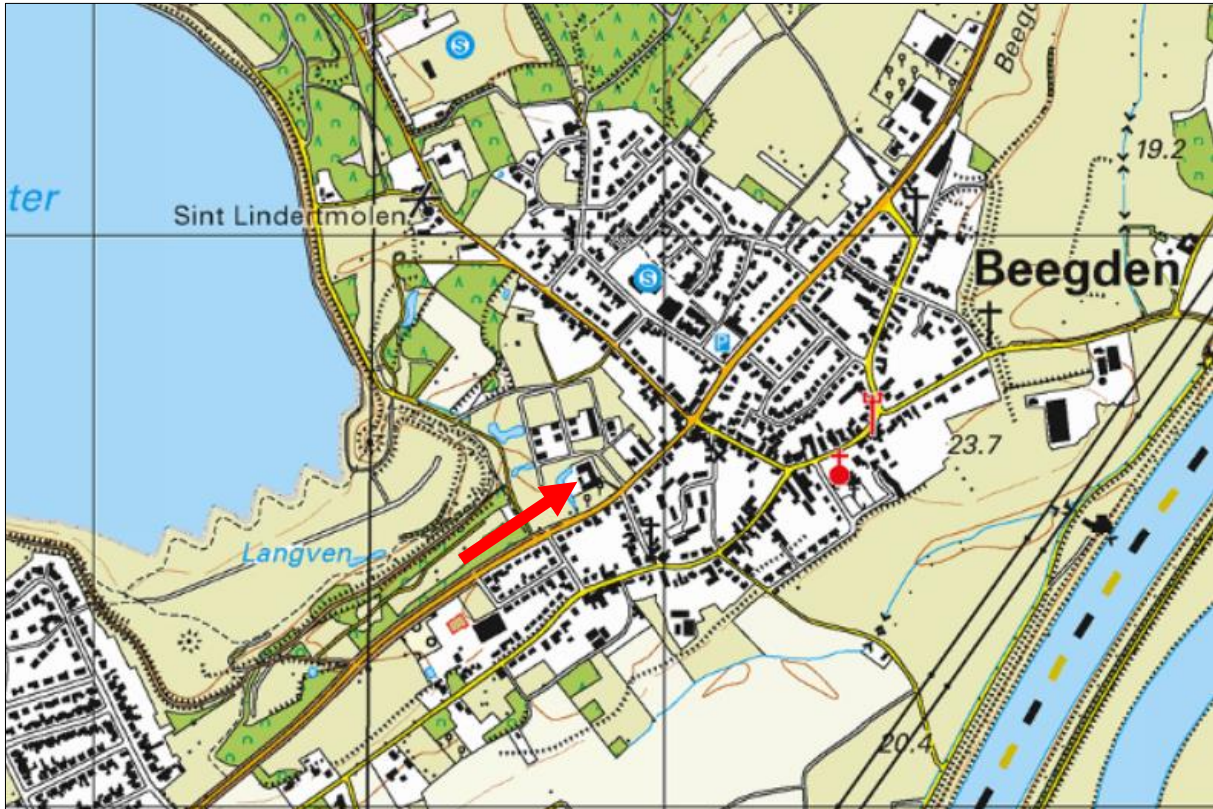
pagina

1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid	9
2.4 Afweging beleidskader	13
3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING	14
3.1 Beschrijving plangebied	14
3.2 Beschrijving project	15
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	17
4. ONDERZOEK	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Geluid verkeerlawaaï	19
4.1.2 Bodem	20
4.1.3 Luchtkwaliteit	21
4.1.4 Milieuzonering	22
4.1.5 Externe veiligheid	24
4.2 Ecologie	26
4.3 Waterhuishouding	27
4.4 Verkeerskundige aspecten	29
4.5 Leidingen en infrastructuur	30
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.7 Economische uitvoerbaarheid	30
4.8 M.e.r.-plicht	31
4.8.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht	31
4.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5. PLANSTUKKEN	36
5.1 Toelichting op de analoge verbeelding	36
5.2 Toelichting op de regels	36
5.2.1 Inleidende regels	36
5.2.2 Bestemmingsregels	37
5.2.3 Algemene regels	38

5.2.4 Overgangs- en slotregels	38
6. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	40
6.1 Vooroverleg	40
6.2 Zienswijzenprocedure	40
7. PROCEDURE	41
Bijlagen	
1. Gemeente Maasgouw, <i>Selectiebesluit</i>, 18 december 2017. 2. Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord, 12 april 2018. 3. Nota zienswijze en inspraakreactie 'Hoeviewonen Heerstraat-Zuid, Beegden'.	
Separate bijlagen	
• BKK Bodemadvies BV, <i>Verkennd bodemonderzoek Heerstraat-Zuid 20 te Beegden, rapportnummer 17615.BKK</i>, 8 september 2017. • BRO, <i>Beeldkwaliteitsplan Hoeviewonen, Heerstraat-Zuid, Beegden, Gemeente Maasgouw, projectnummer P00751</i>, 13 december 2018. • BRO, <i>Quickscan flora en fauna 'Herziening BP Krijtenberg' te Beegden, projectnummer 211x09581</i>, 24 november 2017. • Econsultancy, <i>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï appartementencomplex Krijtenberg te Beegden, rapportnummer 5536.001</i>, 30 november 2017. • Econsultancy, <i>Historisch bodemonderzoek Heerstraat Zuid 20 te Beegden, rapportnummer 5472.001</i>, 28 november 2017. • Econsultancy, <i>Notitie verantwoording groepsrisico Krijtenberg te Beegden, rapportnummer 5536.002</i>, 5 december 2017. • Econsultancy, <i>Notitie verkeersaantrekkende werking en parkeren Hoeviewonen Heerstraat-Zuid, Beegden, projectnummer 5536.001</i>, 11-10-2018. • Kragten, <i>Vijver Krijtenberg; Aanvullend onderzoek alpenwatersalamander, kenmerk MAG047</i>, 9 april 2018.	

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van maximaal 15 woonappartementen voor senioren, op de locatie Krijtenberg in Beegden. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan de op 16 juni 2017 verleende omgevingsvergunning voor 'Comfort Care Krijtenberg' in de hoeve 'Huis ter Beegden' aan de Heerstraat-Zuid 20 juridisch-planologisch verankerd.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied.

De locatie ligt grotendeels in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Beegden', zoals dit op 15 december 2011 is vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw. Voor het bijgebouw behorende bij de hoeve geldt het 'Reparatieplan' zoals dit op 22 april 2015 is vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw.

Voor de functiewijziging van de hoeve tot een zorgcomplex is reeds een omgevingsvergunning verleend. Voor de bouw van de 15 appartementen geldt dat deze geprojecteerd zijn binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'. Binnen de twee laatstgenoemde bestemmingen is de realisatie van wooneenheden niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is de toevoeging van woningen

niet rechtstreeks toegestaan. De gewenste woningbouwontwikkeling is derhalve strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om een passend nieuw juridisch-planologisch kader te bieden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid verwoord, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de huidige situatie beschreven en komt in dit hoofdstuk tevens de toekomstige ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 worden de planstukken beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op overleg en inspraak en is in hoofdstuk 7 een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2 en § 2.3).

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Afweging

Bij woningbouw voor 15 wooneenheden gaat het om een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro, definitie begrippen). In het voorliggende geval heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw besloten om de beoogde 15 woningen toe te voegen aan de gemeentelijke planvoorraad omdat deze ontwikkeling ertoe bijdraagt dat het reeds langdurig leegstaande gemeentelijk monument 'Huis ter Beegden' kan worden behouden.

De initiatiefnemer zal op korte termijn een bijeenkomst organiseren waarin nadere informatie over de ontwikkeling wordt gegeven en geïnteresseerden voor de appartementen zich kunnen melden. Ook zal een website worden gemaakt via welke geïnteresseerden nadere informatie kunnen achterhalen en zich kunnen inschrijven. Vooruitlopend op de informatiebijeenkomst hebben er zich reeds 14 afzonderlijke geïnteresseerden gemeld. Ook hebben er zich reeds beleggers gemeld die geïnteresseerd zijn om de appartementen in hun verhuurportefeuille op te nemen. Daarnaast is sprake van levensloopbestendige appartementen voor de doelgroep senioren, waarmee invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zoals ook wordt beschreven in de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg' (nader uitgewerkt in paragraaf 2.3). Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat dus voldoende behoefte bestaat aan de 15 appartementen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Verder vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaande stedelijk gebied, waarmee wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan voldoet kortom aan de voorwaarden zoals deze gesteld zijn in de ladder voor duurzame verstedelijking.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen

van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen zijn in het kader van onderhavige ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels, zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het oostelijke deel van het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit is een gemengd woon- /werkgebied met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Accenten worden gelegd op:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

De reeds vergunde woonzorgvoorziening past bij uitstek binnen de zone 'overig bebouwd gebied'.

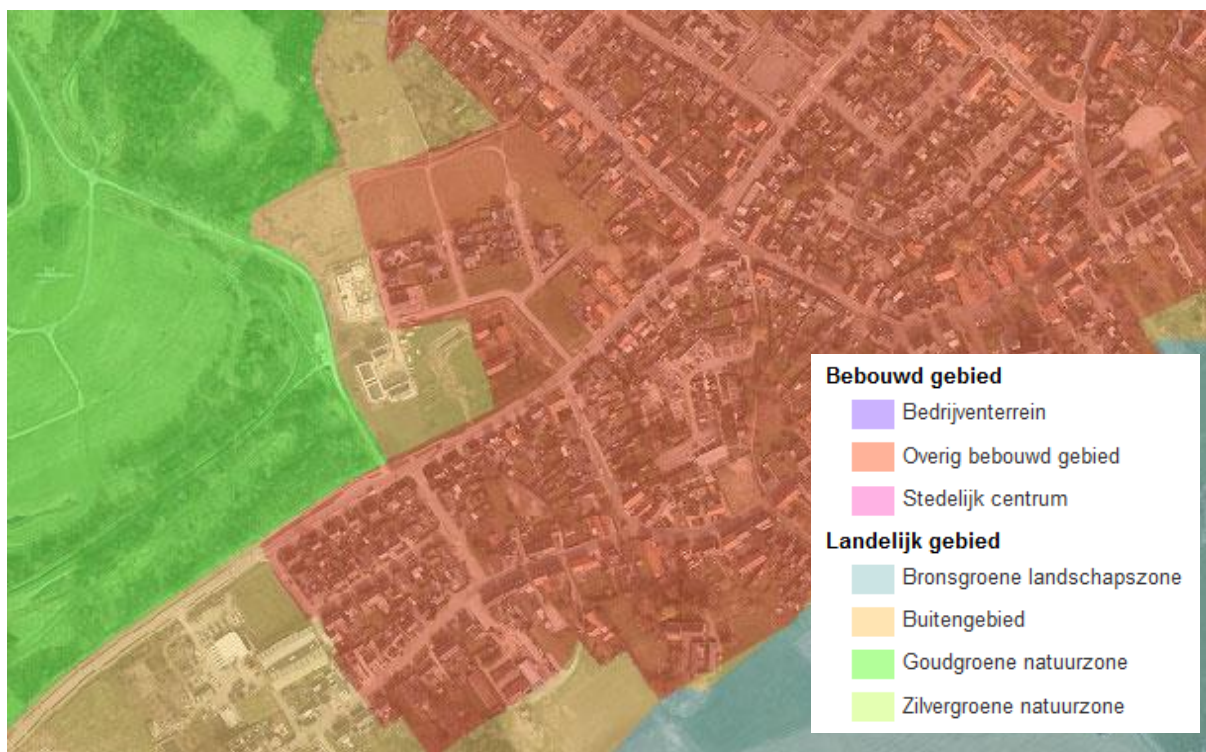
Het te realiseren appartementencomplex ligt binnen de zone 'buitengebied'. Het buitengebied omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing.

Deze zone is toegekend aan alle 'andere gronden' in het landelijk gebied (niet zijnde landschaps- of natuurzones). Binnen deze zone is met name ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Accenten worden gelegd op:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.

Hoewel deze zone in principe niet direct voor woningbouw bedoeld is, is in het voorliggende geval sprake van een gebied dat is gelegen binnen de kern (en contour van) Beegden. Voor een deel geldt er ook reeds een woonbestemming voor de locatie waar het appartementencomplex voorzien is en

ook direct ten westen van het gebied worden zijn reeds woningen gebouwd. De ligging binnen de zone 'buitengebied' vormt dan ook geen belemmering.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' POL2014 (bron: gisviewer provincie Limburg)

Daarnaast is de ontwikkeling van het appartementencomplex onlosmakelijk verbonden met de inmiddels vergunde transformatie van het monumentale 'Huis ter Beegden', waarmee een reeds vele jaren leegstand en in verval geraakt gemeentelijk monument kan worden behouden. Hiermee wordt bijgedragen aan één van de provinciale beleidsmatige speerpunten, namelijk het behoud van monumentaal vastgoed.

Afweging

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidskaders van het POL2014. Voor wat betreft het aspect 'wonen' wordt verder verwezen naar de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg', zoals deze is vastgesteld op 18 december 2014. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' (OVL2014) vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III ligt. Alle boringen (en roeren van de grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei zijn verboden. Boringen dieper dan 80 meter dienen gemeld te worden. De betreffende regeling wordt, gelijk aan het vigerende bestemmingsplan, overgenomen. Gezien de aard van de werkzaamheden vormt de ligging in de Roerdalslenk III geen belemmering voor de ontwikkeling.

In de omgevingsverordening zijn verder in paragraaf 2.2 regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ruimtelijke plannen mogen alleen voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad en de bestaande planvoorraad, zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg'. In paragraaf 2.3 wordt hierop nader ingegaan.

Een belangrijk aandachtspunt vanuit de provincie vormt ook het streven naar herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. In artikel 2.2.2 wordt gesteld bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de mogelijkheden tot herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dient te worden betrokken. Doordat de ontwikkeling van het appartementencomplex onlosmakelijk verbonden is met de inmiddels vergunde transformatie van het monumentale 'Huis ter Beegden', waarmee een reeds vele jaren leegstand en in verval geraakt gemeentelijk monument kan worden behouden, wordt bijgedragen aan het provinciale streven naar behoud van monumentaal vastgoed.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Op 18 december 2014 is in regionaal verband de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg vastgesteld. Ten opzichte van de voormalige woonvisies gaat deze structuurvisie breder en dieper in op de gevolgen van afnemende bevolkingsgroei en in sommige gemeenten is zelfs al sprake van krimp. Regionaal is er sprake van een veranderende kwalitatieve woningbehoefte als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Die demografische transitie vraagt om transformatie van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving en nog slechts om beperkte uitbreiding van de woningvoorraad. De planperiode van de structuurvisie is van 2014 tot en met 2017, gelijk aan de collegeperiode. De visie is tevens een basis voor afspraken op de middellange termijn (2018 tot en met 2023). Met het vaststellen van de nieuwe structuurvisie is de regionale woonvisie Midden-Limburg komen te vervallen.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de gemeenten woningbouw de komende jaren wenselijk vindt en de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de behoefte. Dit betekent dat beleidsmatig is vastgelegd hoe de planvoorraad voor woningen wordt afgebouwd.

Afweging

Op grond van de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg moet Maasgouw een terughoudende opstelling ten aanzien van nieuwe woningbouwplannen innemen. De huidige planvoorraad kent namelijk een enorme omvang in relatie tot de resterende woningbehoefte tot het bereiken van de huishoudenstop. Wel is er behoefte aan diverse vormen van seniorenhuisvesting. Gezien de beperkte realisaties in de achterliggende periode, dient Maasgouw hier nog een inhaalslag te maken. Daarbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld grondgebonden en gestapelde nultredenwoningen of levensloopbestendige woningen. De hiervoor te ontwikkelen initiatieven worden dan ook in principe van gemeentewege ondersteund, mits rekening wordt gehouden met de specifieke woonkwaliteiten ten behoeve van deze doelgroep. Bovendien wordt aan het realiseren van adequate seniorenhuisvesting nadrukkelijk prioriteit gegeven in genoemde structuurvisie. Echter voorkomen moet worden dat in alle kernen ingezet wordt ingezet op het enkel realiseren van seniorenwoningen.

Een ander punt van aandacht is het feit dat binnen Maasgouw het totale aanbod aan vrije bouwkavels meer dan behoorlijk is te noemen; in zeven van de acht kernen is dit het geval. Er moet nadrukkelijk voor gewaakt worden dat plannen elkaar onderling gaan beconcurreren.

De gemeente staat voor een forse reductie van de planvoorraad en heeft daarover afspraken met de regio en provincie gemaakt. Het college heeft met het vaststellen van het beleidskader “Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024” op 18 januari 2018 onder andere vastgelegd hoe deze reductie te bereiken. Daarbij is opgenomen dat ten aanzien van de planologisch nog te regelen woningen in Huis ter Beegden en de aangrenzende nieuwbouw, medewerking wordt verleend, mits deze 15 zorgwoningen Comfort Home binnen de gestelde termijnen zijn gerealiseerd.

Het restaureren van de hoeve wordt door de gemeente Maasgouw van groot belang geacht en de restauratie is financieel niet haalbaar zonder deze te combineren met de ontwikkeling van het appartementencomplex. Daarom is het college bereid om, ondanks de forse opgave de reeds bestaande planvoorraad in te krimpen, het project Huis ter Beegden met 15 zorgwoningen te realiseren, maar wel met een geldigheidsdatum en alleen als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Comfort Care (fase 1) kan alleen bestaan uit intramurale zorg, niet uit zelfstandige woningen, nu en in de toekomst en hieraan dient een passende bestemming te worden toegekend, niet zijne ‘Wonen’.
- Comfort Home (fase 2): nieuwbouw van 15 levensloopbestendige appartementen voor de doelgroep senioren, bij voorkeur in het huursegment. De ontwikkelaar moet de afzet van deze appartementen in het concept voorontwerp bestemmingsplan aannemelijk hebben gemaakt én vóór het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan hard hebben aangetoond.
- De welstandstoets door de omgevingscommissie moet zijn uitgevoerd voordat het concept voorontwerp bestemmingsplan wordt ingediend.

- Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (in totaal 41 parkeerplaatsen).
- Hemelwaterafvoer en riolering dient te worden uitgewerkt.
- Als onderdeel van het op te stellen concept voorontwerp bestemmingsplan dient de ontwikkelaar een plan uit te werken voor het buitengebied rond de hoeve. Uitgangspunt voor de gemeente hierbij is het doortrekken hoogstamboomgaard langs Heerstraat-Zuid en geen tuinen aan buitenzijde bebouwing.
- Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de totale ontwikkeling, waarbij een wijzigingsbevoegdheid dient te worden opgenomen om te voorkomen dat de 15 woningen tot in lengte der jaren op de planvoorraad blijven drukken. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt vormgegeven:

“Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ verwijderen, waarbij de bestemming ‘Wonen’ wordt gehandhaafd, met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden, indien:

- a. binnen 78 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen/oprichten van een woning, of*
- b. indien binnen 104 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woning is gebouwd/opgericht dan wel op dat moment in aanbouw is/in oprichting is.”*

Aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, waardoor het plan passend wordt geacht binnen het regionaal beleid.

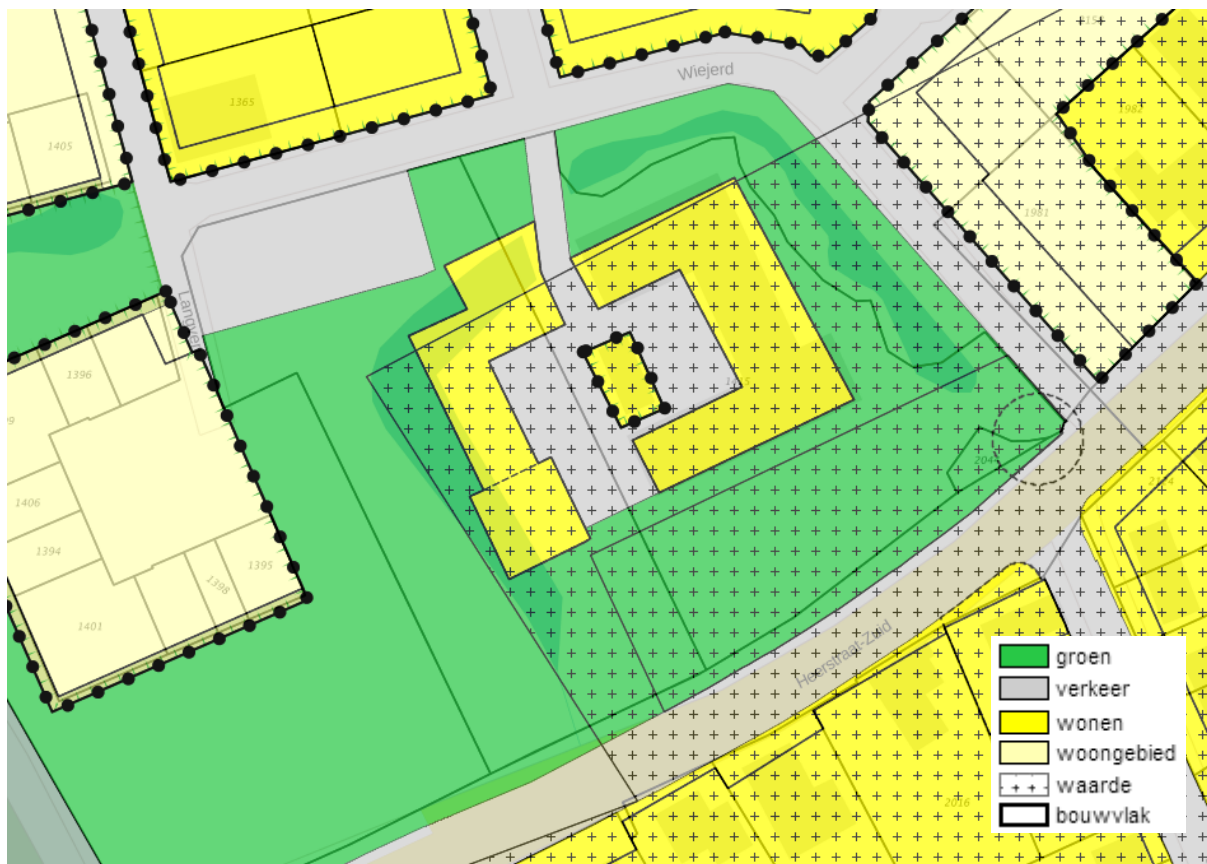
Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt grotendeels in het bestemmingsplan ‘Beegden, zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw op 15 december 2011. Voor de hoeve is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen, waarbinnen de reeds vergunde woonzorgvoorziening niet is toegestaan. In dit bestemmingsplan wordt de vergunde woonzorgvoorziening voorzien van een passende juridisch-planologische regeling. Voor de omliggende gronden zijn de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ opgenomen.

Voor het bijgebouw behorende bij de hoeve geldt het ‘Reparatieplan’ zoals dit op 22 april 2015 is vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw. Voor het bijgebouw is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen met de aanduiding ‘bijgebouwen’.

Voor zowel de hoeve als het bij de hoeve behorende bijgebouw, is de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ opgenomen, in verband met de monumentale status van de bebouwing. Deze aanduiding wordt in dit bestemmingsplan één op één overgenomen.

Voor de locatie waar het appartementencomplex voorzien is, zijn de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’ opgenomen. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is een toevoeging van woningen niet toegestaan. Binnen de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ zijn geen woningen toegestaan. De voorgenomen realisatie van het appartementencomplex is op basis van het vigerende bestemmingsplan kortom niet mogelijk.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplannen 'Beegden' en 'Reparatieplan'.

Verder geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor het gehele plangebied geldt tot slot de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3'.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Het Gemeentelijk Verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025" (GVVP), zoals vastgesteld op 12 februari 2015. In het GVVP is de aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer omschreven, met als doel een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid, en (verkeer)leefbaarheid in Maasgouw.

Naast het GVVP zijn specifieke aspecten, zoals parkeren, in afzonderlijke nota's uitgewerkt. Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw". Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.4 'verkeerskundige aspecten'. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal in ieder geval worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen en dient aan deze normen te worden voldaan.

2.4 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels dit bestemmingsplan de mogelijkheid voor de ontwikkeling van de appartementen juridisch-planologisch geregeld.

3. GEBIEDS- EN PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

3.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Heerstraat-Zuid in Beegden en wordt verder omsloten door de Wiejerd en het Langven. Kadastraal is het plangebied momenteel bekend als sectie E, nummers 1415 en 1416 en Sectie D, nummer 2044.



Luchtfoto plangebied met kadastrale aanduiding (bron: GISViewer provincie Limburg)

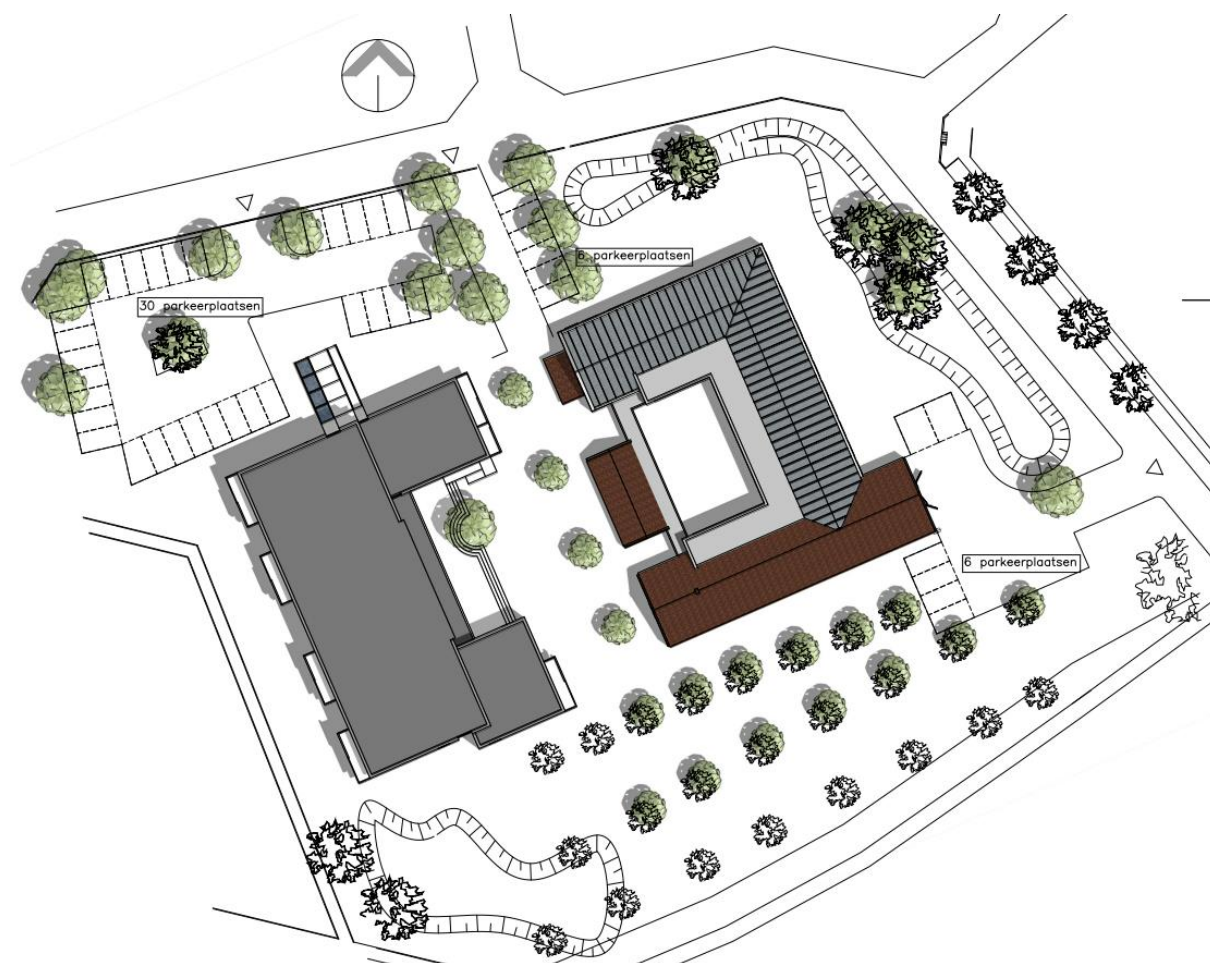
Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit de voormalige hoeve 'Huis ter Beegden', welke wordt gerenoveerd en verbouwd tot zorgcomplex.

Het westelijke deel van het plangebied bestaat met name uit een weide met sloot begroeid met riet, behorend bij de voormalige hoeve. Het zuidelijke deel van het plangebied bestaat uit een boomgaard.

In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen gelegen en ook zijn er nog diverse woningen in aanbouw, deel uitmakend van de totale ontwikkeling van Krijtenberg.

3.2 Beschrijving project

Het voorgenomen plan behelst de realisatie van maximaal 15 appartementen voor senioren al dan niet met een lichte zorgvraag. De appartementen zullen deels in twee en deels in drie bouwlagen worden gerealiseerd, waarbij in het bestemmingsplan maximale bouwhoogtes ten opzichte van het peil zijn opgenomen van respectievelijk 7,5 en 10,5 meter. De bebouwing wordt afgedekt met een plat dak. De appartementen worden ontsloten via de Wiejerd.



Situatieschets toekomstige situatie (impressie), met links het appartementencomplex en rechts de reeds vergunde woonzorgvoorziening.



3D-impressies toekomstige bebouwing

Naast het nieuw te realiseren appartementencomplex wordt de reeds verleende omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van 19 appartementen voor mensen met een intensieve zorgvraag middels dit bestemmingsplan voorzien van een passend juridisch-planologisch kader. De betreffende zorgappartementen worden gerealiseerd in de hoeve 'Huis ter Beegden', een gemeentelijk monument dat met behulp van de vergunde ontwikkeling een nieuwe functie krijgt en als zodanig behouden kan blijven. Door jarenlange leegstand en verval dreigde dit waardevolle gemeentelijke monument namelijk voorgoed verloren te gaan. Het pand zal door Compartijn, een landelijke particuliere zorgorganisatie worden geëxploiteerd.

Voor de buitenruimte geldt dat langs de Heerstraat Zuid de hoogstamboomgaard wordt doorgetrokken en wordt voorzien van een groenbestemming. Verder zullen geen tuinen aan de buitenzijde van de bebouwing gerealiseerd worden, waardoor een landelijke uitstraling, passend bij de monumentale waarden van de hoeve, wordt behouden.

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Beeldkwaliteitsplan

Gelet op de gewijzigde welstandsinzichten ten opzichte van het in het verleden opgestelde beeldkwaliteitsplan 'Krijtenberg', is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een nieuw en actueel beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld waarin nieuwe passende richtlijnen worden gegeven voor de vormgeving van de gebouwen, alsmede de inrichting van de buitenruimte van het deelgebied 'Hoevewonen' binnen het woongebied 'Krijtenberg', gelegen aan de westzijde van de kern Beegden. Het beeldkwaliteitsplan, dat als separate bijlage bij deze toelichting te raadplegen is, zal worden opgenomen in het gemeentelijke welstandsbeleid en daarmee na vaststelling hiervan het toetsingskader inzake welstandsaspecten vormen voor de toekomstige bebouwing en inrichting van het plangebied.

Effecten beoogde ontwikkeling

De huidige en toekomstige bebouwing passen zowel vanuit ruimtelijk als stedenbouwkundig oogpunt in de omgeving. Door onder meer de bebouwing voor de appartementen aan de zijde van de hoeve in twee lagen uit te voeren en pas op grotere afstand in drie lagen, wordt een verantwoorde inpassing verkregen, die geen storend effect heeft op de monumentale waarden van de hoeve.

De nieuwbouw ten westen van het historische Huis Ter Beegden is onderscheidend, modern vormgegeven. Deze moderne architectuur zorgt ervoor dat het belendende historische gebouw "in zijn waarde wordt gelaten". De grondvorm is tot op zekere hoogte gespiegeld aan de oudbouw en zorgt er hierdoor voor dat een verbinding ontstaat met het historische gebouw.

Ook in functioneel opzicht bestaan er, gezien de aangrenzende bestaande woonfunctie, geen negatieve effecten voor de omgeving.

¹ BRO, *Beeldkwaliteitsplan Hoevewonen, Heerstraat-Zuid, Beegden, Gemeente Maasgouw, projectnummer P00751*, 13 december 2018.

Door de hoogstamboomgaard langs de Heerstraat-Zuid door te trekken en te voorzien van een groenbestemming, wordt in combinatie met het feit dat geen tuinen aan de buitenzijde van de bebouwing gerealiseerd worden, een landelijke uitstraling behouden, die past bij de locatie aan de rand van de kern Beegden en tevens past bij de monumentale waarden van de hoeve.

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

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van een (milieugevoelige) bestemming nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Geluid wegverkeerslawaaï

In het kader van het te realiseren appartementencomplex is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï² uitgevoerd. Het appartementencomplex is namelijk gelegen in de geluidszone van de Heerstraat-Zuid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (Kastanjelaan, St. Servaasstraat, Wiejerd, Krijtenberg, Welallee en Langven) in het onderzoek betrokken. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen ten gevolge van de Heerstraat-Zuid overschrijdingen optreden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 6 dB overschreden op de zuidgevel. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de Heerstraat-Zuid is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren.

Aanvullend op het akoestisch onderzoek is een notitie³ opgesteld om het effect van de verkeersaantrekkende werking op de omliggende woningen inzichtelijk te maken. Hieruit blijkt dat slechts sprake is van een toename van ten hoogste 0,8 dB, hetgeen niet waarneembaar is en vergelijkbaar aan een reconstructie conform de Wet geluidhinder acceptabel wordt geacht. In de praktijk zal bij het hanteren van minder worstcase uitgangspunten het akoestisch effect nog kleiner uitvallen. Daarnaast kan gesteld worden dat de geluidbelastingen ten gevolge van de Wiejerd in de toekomstige situatie ruim lager zijn dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. Er zal daarmee geen sprake zijn van een relevante toename van geluidhinder ter plaatse van de omliggende bebouwing. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

Conclusie

Vanuit wegverkeerslawaaï bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Voor de 7 meest zuidelijk gelegen appartementen dient het akoestisch klimaat in de woning

² Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï appartementencomplex Krijtenberg te Beegden*, rapportnummer 5536.001, 30 november 2017.

³ Econsultancy, *Notitie verkeersaantrekkende werking en parkeren Hoevevonen Heerstraat-Zuid, Beegden*, projectnummer 5536.001, 11-10-2018.

(het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het appartementencomplex is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.1.2 Bodem

Voor een groot deel van het plangebied is door BKK Bodemadvies BV een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Daarnaast is door Econsultancy vervolgens een historisch bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages.

Verkennd bodemonderzoek

Op basis van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat binnen de onderzoekslocatie zowel op het maaiveld (visueel) als in de uitkomende grond (analytisch) geen asbestverdacht (plaat)materiaal is aangetroffen. De hypothese 'onverdachte locatie voor asbest' voor de bodem ter plaatse wordt aanvaardt.

In de zwak baksteenhoudende bovengrond van een tweetal boringen is een lichte verontreiniging met minerale olie, zink, cadmium, kwik, lood en PAK aangetoond. In de bovengrond, waarin resten en sporen baksteen zijn aangetroffen, zijn eveneens lichte verontreinigingen met minerale olie, zink, cadmium, kwik en PAK aangetoond. Hoewel de verontreinigingen licht van aard zijn, wordt bij een indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit voldaan aan de klasse Industrie. De aangetoonde lichte verontreinigingen kunnen worden toegeschreven aan de bodemvreemde bijmengingen die zijn aangetroffen.

In de visueel schone boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Volgens de indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit wordt hier voldaan aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.

Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven voor een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Historisch bodemonderzoek

Naar aanleiding van het historisch bodemonderzoek wordt gesteld dat de sterke verontreiniging met PAK en minerale olie op de onderzoekslocatie in het verleden reeds gesaneerd is middels ontgraving. Op de locatie zijn verder enkel lichte verontreinigingen geconstateerd. Op basis van deze gegevens bestaat er verder dan ook geen aanleiding voor verder bodemonderzoek.

Echter, bij voorgaande onderzoeken zijn zintuiglijk wel bijmengingen met onder meer (bouw)puin, (bouw)beton en asfalt waargenomen. Zoals bovenstaand beschreven is reeds op een groot deel van de onderzoekslocatie een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem

⁴ BKK Bodemadvies BV, *Verkennd bodemonderzoek Heerstraat-Zuid 20 te Beegden*, rapportnummer 17615.BKK, 8 september 2017.

⁵ Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Heerstraat Zuid 20 te Beegden*, rapportnummer 5472.001, 17 november 2017.

uitgevoerd. Hierbij zijn geen verontreinigingen met asbest aangetoond (0,0 mg/kg d.s.), waardoor aangenomen kan worden dat ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie, gezien het gelijke gebruik in het verleden, een verontreiniging met asbest niet aannemelijk wordt geacht. Een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 voor het resterende deel van het plangebied wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde bodemonderzoeken bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde toekomstige invulling van het plangebied.

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

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

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van maximaal 15 wooneenheden. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate’. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel

weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedraagt de concentratie PM_{2,5} ter plaatse minder dan 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Hierin zijn per afzonderlijke milieucategorie verschillende richtafstanden opgenomen die kunnen worden aangehouden tot gevoelige functies teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied. Voor het

plangebied en de directe omgeving kan het beste worden aangesloten bij het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

De beoogde 15 appartementen die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Voor het vergunde woonzorgcomplex geldt dat deze in principe binnen milieucategorie 2 valt, met een richtafstand van 30 meter binnen een rustige woonwijk. Hoewel de 15 appartementen deels binnen 30 meter van het woonzorgcomplex gerealiseerd worden, kan gesteld worden dat zorgwoningen als algemeen aanvaardbaar worden geacht nabij reguliere woningen. Van onevenredige overlast als gevolg van het woonzorgcomplex is gelet op de met wonen vergelijkbare functie namelijk geen sprake. Hierbij dient verder te worden opgemerkt dat het laden en lossen ten behoeve van het woonzorgcomplex plaatsvindt aan de oostzijde van het complex en wordt ontsloten via de Heerstraat-Zuid. Het laden en lossen vindt daardoor op grote afstand van het appartementencomplex en omliggende woningen plaats, waardoor dit geen overlast oplevert.

Tot slot is een akoestische notitie⁶ opgesteld om de geluidbelasting ten gevolge van het parkeren ten behoeve van de woningen in beeld te brengen. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats ter hoogte van een locatie waarvoor in het vigerende bestemmingsplan 'Beegden' reeds een verkeersbestemming is opgenomen. Op deze locatie was in het verleden ook reeds een parkeerterrein voorzien. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn zowel bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie zoals parkeervoorzieningen. De realisatie van het parkeerterrein binnen het plan is derhalve zondermeer mogelijk. Desalniettemin is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek naar de kortstondige pieken (dichtslaande autoportieren) op de bestaande geluidgevoelige bestemmingen uitgevoerd.

Ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren treden maximale geluidniveaus van ten hoogste 66 dB(A) in de nachtperiode ter hoogte van de woning aan de Langven 17. Dergelijke maximale geluidniveaus zullen ook optreden bij het parkeren van de bewoners zelf en zijn niet te onderscheiden van het parkeerterrein. Kortstondige pieken ten gevolge van het parkeren horen bij een woonwijk en

⁶ Econsultancy, *Notitie verkeersaantrekkende werking en parkeren Hoevevonen Heerstraat-Zuid, Beegden, projectnummer 5536.001, 11-10-2018.*

worden als omgevingseigen gezien. Het treffen van bron- en hoge overdrachtsmaatregelen is voor een parkeerterrein niet mogelijk en stedenbouwkundig niet wenselijk. Schermen met een hoogte van 4 meter over circa 65 meter lengte (à circa €91.000,-) zijn nodig om terug te gaan naar 60 dB(A) in de nachtperiode, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt en verkeersveiligheid niet acceptabel c.q. wenselijk zal zijn. Gezien de beperkte ruimte binnen het plan is het niet mogelijk of wenselijk het parkeerterrein te verplaatsen of anders in te delen. De maximale geluidniveaus worden, mede gezien de vigerende verkeersbestemming, derhalve acceptabel geacht. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

Aanvullend dient te worden opgemerkt dat bij de in de notitie opgenomen berekening is uitgegaan van een worst-case vergelijking en geen rekening is gehouden met het feit dat in de huidige situatie ter hoogte van de toekomstige parkeerplaats reeds een verkeersbestemming is toegekend die een parkeerplaats mogelijk maakt. Wordt de toekomstige situatie afgezet tegen hetgeen reeds vanuit de bestaande juridisch-planologische situatie maximaal mogelijk is, dan valt de vergelijking gunstiger uit. Zo mag worden aangenomen dat de pieken door het dichtslaan van portieren grotendeels ook al kunnen optreden vanwege hetgeen in de bestaande situatie al maximaal mogelijk is. Omdat de gevels met de piekniveaus aan de straatzijde zijn gelegen, waar piekniveaus ook al kunnen optreden in de bestaande situatie, worden de maximale geluidniveaus mede vanuit deze achtergrond aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er voor het bestemmingsplan geen belemmeringen.

4.1.5 Externe veiligheid

Woningen zijn volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kwetsbare objecten. Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen en regelingen hiervoor staan beschreven in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet worden bekeken of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle bedrijvigheid

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Vanuit het Bevi zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Buisleidingen

Op meer dan 75 meter ten westen van de toekomstige appartementen, ligt een ondergrondse gas-transportleiding van de Gasunie. Het betreft een leiding met een uitwendige diameter van 8,62 inch (219,00 mm), met een wanddikte van de buisleiding van 0,24 inch (6 mm) en een maximale werkdruk van 40 bar. Op basis van de 'Handreiking buisleidingen in bestemmingsplannen' en het vigerende bestemmingsplan 'Beegden' blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze leiding is gelegen binnen de strook die ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor goederen en personen in de directe omgeving wordt opgenomen. Het betreft een strook van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Deze strook dient gevrijwaard te blijven van bebouwing. Het plangebied ligt ver buiten deze strook.

Daarnaast geldt voor de leiding een 1% letaliteitsgrens van 95 meter en een 100% letaliteitsgrens van 50 meter. Deze letaliteitsgrens is de afstand vanaf de leiding waarop een bepaald percentage van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval (groepsrisico). Het plangebied ligt buiten de 100% letaliteitsgrens, maar binnen de 1% letaliteitsgrens. In verband hiermee is door Econsultancy een verantwoordingsnotitie⁷ opgesteld, waaruit blijkt dat de zelfredzaamheid goed te noemen is en waaruit tevens blijkt dat geen nadere maatregelen aan de bebouwing noodzakelijk zijn. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige notitie.

Voor het overige liggen er volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee in het kader van het voorliggende bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden. Vanuit het Bevb zijn er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of het invloedsgebied van wegen waarover grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is de Veiligheidsregio gevraagd om advies uit te brengen. Op 12 april is het advies ontvangen. Onderstaand wordt hier kort op ingegaan. Het volledige advies is als bijlage 2 in deze toelichting opgenomen.

Geadviseerd wordt de onderstaande maatregelen in de besluitvorming mee te nemen, opgesplitst in bron- en effectreducerende maatregelen.

⁷ Econsultancy, *Notitie verantwoording groepsrisico Krijenberg te Beegden*, rapportnummer 5536.002, 5 december 2017.

Bronmaatregelen:

- Overweeg maatregelen om de kans op het ontstaan van een incident te verkleinen door in overleg te treden met de leidingmaatschappij zodat gezamenlijk mitigerende maatregelen kunnen worden afgewogen. Hierbij kan gedacht worden aan afdekken van de hogedruk aardgasbuisleiding met betonplaten, ondergrondse aanbrengen waarschuwingslint, strengere supervisie.

Effect reducerende maatregelen:

- Borg dat de gevels en daken van het wooncomplex (met zorg op afroep) en groepszorgwoning met 24-uurs zorg van onbrandbaar materiaal zijn gemaakt (brandvoortplantingsklasse A1) en bestand zijn tegen de aanwezige hittestralingseffecten;
- Zorg dat niet zelfredzame bewoners zover mogelijk van de hogedruk aardgasbuisleiding af worden gesitueerd in de bouwwerken, door deze te vestigen in appartementen en kamers aan oostzijde van de bouwwerken;
- Zorg dat de bewoners en bedrijfshulpverleningsorganisatie op de hoogte zijn van de risico's van een hogedruk aardgasbuisleiding en hoe ze moeten handelen bij een incident.

Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen. Voor zover mogelijk, zal rekening gehouden worden met de bovengenoemde maatregelen, zoals genoemd door de Veiligheidsregio Noord-Limburg.

4.2 Ecologie

Quickscan flora en fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO een quickscan flora en fauna⁸ uitgevoerd. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen.

- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen en dempen van de sloot buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

⁸ BRO, Quickscan flora en fauna 'Herziening BP Krijtenberg' te Beegden, projectnummer 211x09581, 24 november 2017.

- Met betrekking tot de alpenwatersalamander dient te worden gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode. Hieromtrent dient een beknopt ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. Hierdoor wordt tevens voldaan aan de zorgplicht ten aanzien van binnen het plangebied incidenteel aanwezige algemene soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Aanvullend onderzoek alpenwatersalamander

In plaats van het opstellen van een ecologisch werkprotocol in verband met de mogelijke aanwezigheid van de alpenwatersalamander, is besloten om door Kragten een aanvullend onderzoek⁹ uit te laten voeren naar de aanwezigheid van deze soort. Op basis van dit onderzoek en de biotoopkenmerken in en rondom de vijver, is geconcludeerd dat alpenwatersalamanders niet aanwezig zijn binnen het plangebied. Het dempen van de vijver heeft derhalve geen negatief effect op de alpenwatersalamander.

Op basis van het onderzoek (waarbij geen overige amfibieën zijn aangetroffen) en de huidige situatie van de vijver (volledig begroeid), wordt verwacht dat de vijver ook voor algemeen voorkomende amfibiesoorten geen functie vervult. Ecologische begeleiding bij het dempen van de vijver is daarom ook niet noodzakelijk. Om zekerheidshalve toch rekening te houden met een zwervend individu van een algemeen voorkomende amfibiesoort, wordt aanbevolen de vijver eerst volledig kaal te maaien, het maaisel 48 uur op de kant te leggen (zodat amfibieën kunnen vluchten) en vervolgens de vijver te dempen bij een temperatuur boven het vriespunt. Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van het aanvullende onderzoek.

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

⁹ Kragten, *Vijver Krijtenberg; Aanvullend onderzoek alpenwatersalamander, kenmerk MAG047*, 9 april 2018.

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel.

Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Het plangebied is gelegen in de Roerdalslenk. In paragraaf 2.2 is hier reeds nader op ingegaan.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Wel zijn aan de oostzijde en westzijde sloten aanwezig. De sloot aan de westzijde zal verplaatst worden om zodoende plaats te maken voor de beoogde nieuwbouw.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande en toekomstige bebouwing zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. De capaciteit van deze riolering is voldoende voor de afvoer vanuit het plangebied. De aansluitdiepte ter plaatse van de perceelsgrens dient ongeveer 70 cm onder maaiveld te bedragen. Voor elke nieuwe aansluiting op het gemeentelijk riool zal een aansluitvergunning worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Hemelwater

De bouwontwikkeling mag geen aanvullende regenwaterbelasting op de gemeentelijke riolering tot gevolg hebben. Regenwater van de percelen dient dan ook op eigen terrein geïnfiltreerd te worden. Uitgangspunt voor de bergingsberekening van een voorziening is minimaal 30 mm waterberging per vierkante meter verhardingsoppervlak (bijvoorbeeld 30 mm x 100 m² = 3 m³), ervan uitgaande dat een noodoverloop naar maaiveld/ oppervlaktewater kan worden gerealiseerd. Daarbij te rekenen op de maximale verharding die conform het bestemmingsplan nu en op termijn gerealiseerd kan en mag worden. Indien een noodoverloop niet mogelijk is, bedraagt de bergingseis 50 mm. Het streven is er hierbij op gericht dat alle verharding (daken, terras, opritten, e.d..) wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

De exacte wijze waarop infiltratie van hemelwater zal plaatsvinden, wordt uitgewerkt in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen. Vooralsnog is het de bedoeling om binnen het plangebied te voorzien in een voldoende gedimensioneerde wadi, met noodoverloop op de riolering.

Overleg waterbeheerder

In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.4 Verkeerskundige aspecten

Verkeer

Het plangebied wordt vanaf twee zijden ontsloten. Het zorgcomplex wordt ontsloten via de Wiejerd, aan zowel de noordzijde als de oostzijde van het plangebied. De appartementen worden volledig ontsloten via de Wiejerd aan de noordzijde van het plangebied.

De direct omliggende wegen kunnen de beperkte verkeerstoename als gevolg van de realisatie van de 15 appartementen naar verwachting zonder problemen verwerken. Problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid zijn dan ook niet te verwachten.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Maasgouw is vastgelegd in de nota 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw'. In deze nota staat aangegeven dat parkeren in eerste instantie zoveel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein.

In het voorliggende plan wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ten behoeve van de zorgwoningen zullen in totaal 12 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ten behoeve van het appartementencomplex zullen in totaal 30 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee kan aan de vigerende parkeernormen voldaan worden.

4.5 Leidingen en infrastructuur

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland, geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op basis van de in het verleden reeds uitgevoerd onderzoeken is door de gemeente een selectiebesluit genomen waarin het plangebied volledig is vrijgegeven. Het uitvoeren van een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het selectiebesluit is als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Cultuurhistorie

De hoeve en het bij de hoeve behorende bijgebouw zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In de regels en op de verbeelding is hiervoor dan ook de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen, waarmee de bebouwing een passende bescherming wordt geboden. Middels de voorgenomen ontwikkeling wordt het behoud van het reeds geruime tijd leegstaande en in verval geraakte monument mogelijk gemaakt. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van cultureel erfgoed in de gemeente Maasgouw in z'n algemeenheid en de kern Beegden in het bijzonder.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer zal een exploitatieovereenkomst sluiten met de gemeente.

De gemeente sluit daarnaast een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

4.8 M.e.r.-plicht

4.8.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.2 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.- (beoordelings)plicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.8.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.186 m ² . Het project richt zich op de realisatie van maximaal 15 appartementen. Daarnaast worden het reeds vergunde woonzorgcomplex en het omliggende groen meegenomen in dit bestemmingsplan.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.1.1): Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon-en leefklimaat ten gevolge van het wegverkeer. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. <u>Geur</u>: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.4): Het project leidt niet tot een zodanige toename van het aantal verkeersbewegingen dat dit tot problemen zou

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	kunnen leiden. De omliggende infrastructuur heeft ruimschoots voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen te verwerken.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de appartementen zijn voorzien, reeds deels bestemd ten behoeve van woondoeleinden. Er is echter in de feitelijke situatie ter plaatse van het beoogde appartementencomplex sprake van een braakliggend terrein zonder bebouwing en zonder bijzondere waarden.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: • Gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) • Gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.2 'Ecologie'. Nee.
• Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid • Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.6): Binnen het plangebied is in combinatie met de realisatie van het appartementencomplex het behoud en de restauratie van een leegstaand en in verval geraakt gemeentelijk monument mogelijk gemaakt. Hiermee wordt vanuit het oogpunt van cultuurhistorie een belangrijke bijdrage geleverd aan het behoud van cultureel erfgoed. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.6): Voor het plangebied is op basis van reeds uitgevoerde onderzoeken, met inbegrip van een opgraving, een selectiebesluit genomen, waarmee het plangebied is vrijgesteld van nader onderzoek.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.2 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.2 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.3 'Waterhuishouding'.
Beschermde monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde rijksmonumenten aanwezig. Wel is sprake van een gemeentelijk monument, dat juist als gevolg van de ontwikkeling behouden kan blijven. Het initiatief heeft kortom een positieve invloed op het behoud van beschermde monumenten.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is echter geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van permanente nieuwbouw, waarbij de effecten blijvend zijn. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. PLANSTUKKEN

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

5.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

5.2 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012 (SVBP2012) en het vigerende bestemmingsplan.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

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. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP2012.

Wijze van meten (art. 2)

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

5.2.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Artikel 3. Groen

Voor met name het zuidelijke deel van het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen.

Artikel 4. Maatschappelijk - Welzijnsinstelling

Voor het reeds vergunde woonzorgcomplex met de bijbehorende parkeerplaatsen is de bestemming 'Maatschappelijk – Welzijnsinstelling' opgenomen, waarbinnen in totaal maximaal 19 verzorgingswooneenheden mogen worden gerealiseerd. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing is toegestaan.

Artikel 5. Woongebied

Voor het appartementencomplex met de bijbehorende parkeerplaatsen is de bestemming 'Woongebied' opgenomen, waarbinnen in totaal maximaal 15 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing mag worden gerealiseerd. Daarnaast is op de verbeelding de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' opgenomen, waarbij voor het in twee bouwlagen te bouwen deel een maximum bouwhoogte van 7,5

meter ten opzichte van het peil is opgenomen en voor het in drie bouwlagen te bouwen deel een maximum bouwhoogte van 10,5 meter ten opzichte van peil is opgenomen.

Tevens is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

“Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verwijderen, waarbij de bestemming 'Wonen' wordt gehandhaafd, met dien verstande dat deze wijziging uitsluitend mag plaatsvinden, indien:

- c. binnen 78 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het bouwen/oprichten van een woning, of*
- d. indien binnen 104 weken na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen woning is gebouwd/opgericht dan wel op dat moment in aanbouw is/in oprichting is.”*

Dit om te voorkomen dat de 15 appartementen tot in de lengte der jaren op het gemeentelijk woningbouwprogramma blijven drukken in het geval de ontwikkeling van het appartementencomplex niet tot realisatie komt.

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan 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.

In de Algemene bouwregels zijn bepalingen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en bestaande en andere maten opgenomen.

De Algemene gebruiksregels bevatten een bepaling over strijdig gebruik. In de Algemene aanduidingsregels is de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' opgenomen. Dit artikel is afgestemd op de OVL2014.

De Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen het college van burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In de Algemene procedureregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de te volgen procedures en in de Overige regels is ingegaan op de van toepassing zijnde parkeernormen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

6.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan 'Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden' (NL.IMRO.1641.BPL081-VO01) op 7 februari 2018 verstuurd naar de onderstaande instanties:

- Provincie Limburg;
- Waterschap Peel en Maasvallei;
- Gasunie;
- Watermaatschappij Limburg;
- Veiligheidsregio Limburg-Noord.

Van de provincie Limburg is een reactie ontvangen. De overige instanties hebben niet gereageerd. Onderstaand wordt nader ingegaan op de inhoud van de reactie en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan.

Vooroverlegreactie provincie Limburg

Reactie

Opgemerkt wordt dat het plan beoordeeld is op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Aangegeven wordt dat indien het plan op deze wijze wordt doorgezet, er geen aanleiding zal zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Gemeentelijk standpunt

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

6.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 3 augustus 2018 tot en met donderdag 13 september, gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Voor meer informatie over de ingediende reacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijze en inspraakreactie Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden'.

7. PROCEDURE

De procedure voor een bestemmingsplan staat beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die in werking is getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met de kennisgeving ex artikel 1.3.1 van het Bro.

De volledige bestemmingsplanprocedure vanaf ontwerp bestemmingsplan ziet er vervolgens als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8, lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1:

Gemeente Maasgouw, *Selectiebesluit*, 18 december 2017

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: UIT/52803
Inlichtingen: J.A.F. Forschelen
Telefoonnr: 0475 85 25 00
Onderwerp: selectiebesluit
Datum: 18 december 2017
Verzenddatum: 19 DEC. 2017
Bijlage: geen

BRO
dhr. B. Zonnenberg
Industriestraat 94
5931 PK TEGELEN

Beste heer Zonnenberg,

U stuurde ons op 7 december jl. een emailbericht, waarin u ons informeert bezig te zijn met het opstellen van een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van een nieuwbouw, bevattende vijftien appartementen op de locatie onmiddellijk ten westen van het monumentale "Huis Ter Beegden" aan de Heerstraat-Zuid te Beegden. In het bestemmingsplan wordt ook de inmiddels verleende omgevingsvergunning voor de restauratie en renovatie van het Huis Ter Beegden juridisch en planologisch verankerd. De omgevingsvergunning werd verleend met het oog op de vestiging van een "comfort-care-huis" in de historische hoeve.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Het is bekend, dat in het verleden rondom het Huis Ter Beegden verschillende archeologische onderzoeken werden uitgevoerd. De vraag wordt dan ook gesteld, of met het oog op de voorgenomen ontwikkeling de dubbelbestemming nog altijd van kracht is, of dat deze er via een gemeentelijk selectiebesluit van kan worden afgenomen.

Nadere oriëntatie op het "archeologische verhaal" rondom Huis Ter Beegden leert ons dat er in de periode 2004-2007 door verschillende bureaus enkele onderzoeken werden geëntameerd. In 2004 waren de belendingen van Huis Ter Beegden onderwerp van een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek via proefboringen door het bureau Synthegra. Daarna vond er een uitgebreid proefsleuvenonderzoek plaats door het bureau Archol, dat het gehele plangebied Krijtenberg - waarvan Huis ter Beegden onderdeel uitmaakt - omvatte. Hierop volgden er in 2007 ten westen en noordwesten van het Huis Ter Beegden opgravingen, georganiseerd door het bureau ADC en datzelfde bureau voerde in hetzelfde jaar een archeologische begeleiding uit ten oosten en noordoosten van de monumentale carréboerderij.

In het licht hiervan moet worden geconstateerd dat het plangebied rondom het Huis Ter Beegden in archeologisch opzicht voldoende is verkend en dat verwacht mag worden dat hier door het (hernieuwde) roeren van de bodem geen archeologische resten en sporen meer worden aangetast. Het gehele plangebied wordt op grond hiervan vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" behoeft niet te worden opgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.



Mochten er naar aanleiding van het bovenstaande uwerzijds nog vragen of opmerkingen zijn, neemt u dan contact op met de medewerker Monumenten, Jac. Forschelen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders
Namens dezen,

Teamleider Economie en Maatschappij

L.M. Wagemans



Bijlage 2:

Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord, 12 april 2018

BRANDWEER



College van Burgemeester en Wethouders gemeente
Maasgouw
mevrouw C. van de Goor
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Postbus 11
5900 AA Venlo
088 - 11 90 500
info.brandweer@vrln.nl
www.brandweerln.nl



datum	12 april 2018	behandeld door	Jeroen Söntjens
uw kenmerk	Z/037178-006/2017	telefoonnummer	088 - 11 90 562
ons kenmerk	Z023651/UIT032521	bijlage(n)	-
onderwerp	Externe veiligheidsadvies bestemmingsplan Heerstraat zuid Hoevevonen te Beegden		

Geachte college,

Op 14 november 2018 heeft u de Veiligheidsregio Limburg-Noord gevraagd om advies uit te brengen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening op het ontwerp bestemmingsplan "Heerstraat Zuid Hoevevonen". In navolging van dit verzoek hebben we 8 februari 2018 een advies gegeven met kenmerk Z021621/UIT030637. Daaropvolgend heeft op 14 maart 2018 een overleg plaatsgevonden en zijn daaropvolgend 11 april 2018 aanvullende gegevens doorgestuurd door de gemeente. Dit advies wordt gegeven op basis van artikel 12 lid van het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Door middel van voorliggend ontwerp bestemmingsplan wordt de woonbestemming met zorg op afroep mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Deze functie past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast is reeds eerder een omgevingsvergunning voor de gezondheidszorgfunctie vergund voor intramurale zorg in de monumentale hoeve. Er is door u verzocht de functie groepszorgwoning met 24-uurs zorg in de hoeve mee te nemen in ons externe veiligheidsadvies.

Ons advies is gebaseerd op de aan ons toegezonden stukken: toelichting voorontwerp bestemmingsplan Heerstraat- zuid Hoevevonen datum 12 december 2017, notitie verantwoording groepsrisico Krijtenberg Beegden datum 5 december 2017 in combinatie met de aanvullingen hierop en aanvullend ingediende stukken van 11 april 2018. Onderstaand leest u ons advies op de externe veiligheidscomponenten voor de ruimtelijke ordening, voor de onderbouwing van de risico's kan de bijlage worden geraadpleegd.

BRANDWEER



Advies

We adviseren onderstaande maatregelen in uw besluitvorming mee te nemen opgesplitst in bron- en effect reducerende maatregelen.

Bronmaatregelen:

- Overweeg maatregelen om de kans op het ontstaan van een incident te verkleinen door in overleg te treden met de leidingmaatschappij zodat gezamenlijk mitigerende maatregelen kunnen worden afgewogen. Hierbij kan gedacht worden aan afdekken van de hogedruk aardgasbuisleiding met betonplaten, ondergrondse aanbrengen waarschuwingslint, strengere supervisie.

Effect reducerende maatregelen:

- Borg dat de gevels en daken van het wooncomplex (met zorg op afroep) en groepszorgwoning met 24-uurs zorg van onbrandbaar materiaal zijn gemaakt (brand`voortplantingsklasse A1) en bestand zijn tegen de aanwezige hittestralingseffecten;
- Zorg dat niet zelfredzame bewoners zover mogelijk van de hogedruk aardgasbuisleiding af worden gesitueerd in de bouwwerken, door deze te vestigen in appartementen en kamers aan oostzijde van de bouwwerken;
- Zorg dat de bewoners en bedrijfshulpverleningsorganisatie op de hoogte zijn van de risico's van een hogedruk aardgasbuisleiding en hoe ze moeten handelen bij een incident.

Zou u ons alstublieft op de hoogte willen brengen van de besluitvorming over het bestemmingsplan door het toezenden van het besluit? Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Jeroen Söntjens, adviseur risicobeheersing, telefoonnummer 088 - 11 90 562 of via j.sontjens@vrln.nl.

Namens het dagelijks bestuur van de Veiligheidsregio Limburg-Noord,

Afdelingscoördinator
Hanne Baarends

BRANDWEER



Bijlage: risico analyse

Planomschrijving

Voorliggend bestemmingsplan "Heerstraat Zuid Hoevevonen" maakt de uitbreiding van het aantal woningen mogelijk binnen het plangebied. Het plan maakt de realisatie van 15 woonappartementen voor senioren mogelijk omdat binnen vigerend bestemmingsplan de woonfunctie in combinatie met zorg op afroep niet mogelijk is. Het plangebied ligt op een afstand van circa 90 meter van de hogedruk aardgasbuisleiding. Naast voorliggend bestemmingsplan wordt de monumentale hoeve omgebouwd tot een groepszorgwoning met 24-uurs zorg op basis van de reeds verleende omgevingsvergunning. De hoeve ligt op een afstand van circa 120 meter van de hogedruk aardgasbuisleiding. U heeft gevraagd de functie groepszorgwoning met 24 uurszorg mee te nemen in de beoordeling van de externe veiligheidssituatie.

Risicobronnen (RO) / risicovolle activiteiten (Milieu)

In de nabijheid van het plangebied ligt de hogedruk aardgasbuisleiding Z-513-01 met een diameter van 216mm en werkdruk van 40 bar.

Ongeval scenario hogedrukaardgasbuisleiding

Het maatgevende scenario is een fakkelbrand bij de hogedruk aardgasbuisleiding. Een fakkelbrand kan ontstaan vanwege een breuk in de leiding door (graaf)werkzaamheden. Het aardgas stroomt onder hogedruk continue uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt die duurt totdat na inblokken van de leiding de druk afneemt. De leiding heeft een diameter van 219 mm en een druk van 40 bar. De fakkel kan tot een hoogte van circa 60 meter reiken. Alle personen die zich in de buitenlucht bevinden in een straal van 100 meter van de fakkelbrand komen te overlijden. Tot een afstand van 100 meter bieden bouwwerken bescherming indien ze hier specifiek op zijn ontworpen; de hittestraling is hier tussen de 35 en 10 kw/m². Tot een afstand van 150 meter is de hittestraling tussen de 10 en 4 kw/m². We adviseren bij het ontwerp van het bouwwerk rekening te houden met de hittestraling die kan optreden bij een fakkelbrand scenario. Daarbij kan gedacht worden aan gevels, daken en inventaris die minimaal voldoen aan brandvoortplantingsklasse A1 zodat ze bestand zijn tegen de hittestraling die voortkomt van een fakkelbrand.

Zelfredzaamheid

Personen die in een woongebouw wonen worden over het algemeen beoordeeld als zelfredzaam. Indien sprake is van zorgbehoevenden neemt de zelfredzaamheid af afhankelijk van de mate van zorg. Indien er sprake is van intramurale zorg zoals bij de groepszorgwoning met 24 uurs zorg dan worden groepen personen beoordeeld als niet zelfredzaam. Zorgbehoevende personen zijn bij een calamiteit aangewezen op hulp van anderen in combinatie met getroffen veiligheidsvoorzieningen. Bij een fakkelbrand is vluchten door de hittestralingseffecten in combinatie met een eventuele zorgbehoefte van de bewoners lastig. Gezien de ligging van de bouwwerken in combinatie met de zorgbehoefte van de bewoners behoort schuilen in de eerste aanzet van het incident tot de enige optie. Om schuilen mogelijk te maken is het belangrijk dat het bouwwerk en materialisering bestand zijn tegen de hittestraling zodat het bouwwerk niet meteen gaat branden en personen veilig kunnen verblijven tot ze hulp krijgen. Via deze weg kunnen de personen in het plangebied schuilen in het bouwwerk waarin ze zich begeven. Indien niet zelfredzame personen aan de risico luwe zijde (oostzijde) worden gesitueerd dan zijn zij beter beschermd tegen een incident bij de hogedruk aardgasbuisleiding. Aanwezige personen in combinatie met de bedrijfshulpverleningsorganisatie

BRANDWEER



dienen op de hoogte zijn van de gevaren van een incident bij de hogedruk aardgasbuisleidingen en dienen daarnaar handelen.

Naast effect reducerende maatregelen adviseren wij ook bronmaatregelen te beschouwen omdat er op een kortere afstand reeds kwetsbare objecten zijn gerealiseerd. Indien de kans op een calamiteit geringer is dan kunnen de risico's van een incident met een hogedruk aardgasbuisleiding gemakkelijker worden geaccepteerd. Hierbij kan gedacht worden aan het beschermen van de hogedruk aardgasleiding door ondergrondse afdekking met waarschuwingsslint, betonplaten of beide. Extra gronddekking aanbrengen ter hoogte van de buisleiding binnen het effectgebied van de buisleiding (deze voorzieningen hebben tevens geluid en effect reducerende bijkomstigheden).

Bestrijdbaarheid /beheersbaarheid

De hulpdiensten kunnen tot de stabiele fase niet optreden in het plangebied binnen de 3 kw/m² stralingscontour. Deze contour reikt afhankelijk van de fase van het incident tot een afstand van circa 150 meter. De brandweer kan tot de stabiele fase aanbreekt (enkele minuten na het ontstaan van de fakkelflam) niet langdurig veilig optreden binnen deze contour. Bij het bereiken van de stabiele zal de inzet van de hulpverleningsdiensten zich richten op hulpverlening aan overlevenden, het blussen van secundaire branden en hulp bij het bergen van slachtoffers. Vanuit de stabiele fase blijft de fakkelflam nog in stand tot de hoge drukaardgasbuisleiding is ingeblokkeerd, dit kan tot 1,5 uur duren na ontstaan van de brand.

Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

De hogedruk aardgasbuisleiding en het plangebied zijn vanuit meerdere zijden bereikbaar. Hulpverleningsdiensten kunnen daardoor een incident veilig benaderen en bestrijden. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig binnen het plangebied en de omgeving zodat zowel een incident binnen het plangebied als bij de hogedruk aardgasbuisleiding kan worden bestreden.

Opkomsttijd

De opkomsttijd vanuit het Besluit veiligheidsregio's wordt voor zowel wonen als zorg overschreden. Deze betreft 11:20 ten opzichte van 6 minuten voor een woonfunctie voor verminderd zelfredzame personen en 8 minuten voor een woonfunctie. Daardoor zullen de bewoners in combinatie met een eventuele bedrijfshulpverlening organisatie (indien verplicht vanuit zorg) langer op zichzelf aangewezen zijn voor de hulpdiensten aanwezig zijn bij een incident. We adviseren dit in uw besluitvorming over te treffen veiligheid verhogende voorzieningen mee te wegen in verband met de beperkte zelfredzaamheid van de aanwezige personen in het plangebied.

Bijlage 3:

**Nota van zienswijze en inspraakreactie 'Hoeviewonen Heerstraat-Zuid,
Beegden'**

Nota zienswijze en inspraakreactie 'Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden'.

1. Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden' (NL.IMRO.1641.BPL081-ON01) en ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden' met de daarbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 3 augustus 2018 tot en met donderdag 13 september 2018 (dus gedurende zes weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is er een zienswijze en inspraakreactie ingediend door:

De ingekomen zienswijze en inspraakreactie is in de bijlage bij deze nota van beantwoording zienswijze bestemmingsplan 'Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden' en inspraakreactie welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden' opgenomen en wordt hierna zakelijk samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijze en inspraakreactie heeft overigens slechts tot doel de leesbaarheid van deze nota te vergroten. De zienswijze en inspraakreactie dient hier wel als integraal herhaald en ingelast te worden beschouwd. Dit betekent overigens niet dat de onderdelen van de zienswijze en inspraakreactie, die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling worden betrokken. Bij de beoordeling van de zienswijze en inspraakreactie is de volledige brief met bijlage, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

2. Gemeentelijk standpunt

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

ingekomen d.d. 13 september 2018

Ontvankelijkheid zienswijze en inspraakreactie

Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) heeft tot en met donderdag 13 september 2018 ter visie gelegen. De zienswijze en inspraakreactie is gedateerd 12 september 2018 en 13 september 2018 ontvangen.

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

De zienswijze en inspraakreactie is daarom ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze en inspraakreactie

De zienswijze en inspraakreactie is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

a. Woningbehoefte

Hierbij worden de volgende aspecten genoemd ten aanzien van de reikwijdte hiervan:

- niet inzichtelijk is gemaakt aan wat de woningbehoefte per kern is en aan welk type woningen per kern behoefte is;
- Er is geen sprake van duurzame leefbaarheid;
- Opmerkelijk is dat de 19 zorgappartementen in de hoeve zelf niet onder de definitie van wonen vallen.

b. Stedenbouwkundig/beeldkwaliteit

Hierbij worden de volgende aspecten genoemd ten aanzien van de reikwijdte hiervan:

- het aanzicht en aanzien van Hoeve ter Beegden dient welstandstechnisch centraal te staan maar is door de moderne architectuur van het appartementencomplex in complete tegenspraak met eerdere welstandseisen;
- Er wordt afgeweken van het beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag voor het appartementencomplex;
- De voorgenomen bebouwing dient ingepast te worden in de huidige omgeving en niet andersom.

c. Landschappelijk/cultureel

Hierbij worden de volgende aspecten genoemd ten aanzien van de reikwijdte hiervan:

- het dempen van de Wiejerd dient voorkomen te worden.

d. Bodemonderzoek

Hierbij worden de volgende aspecten genoemd ten aanzien van de reikwijdte hiervan:

- het verkennend bodemonderzoek bij het ontwerp-bestemmingsplan is niet volledig en daarmee niet representatief voor het gebied waarop het ontwerp-bestemmingsplan betrekking heeft.

e. Flora/fauna (quickscan/aanvullend onderzoek)

Hierbij worden de volgende aspecten genoemd ten aanzien van de reikwijdte hiervan:

- Er is afgelopen jaren al flora en fauna verloren gegaan en verdere vershraling van de flora- en fauna-diversiteit dient dan ook met alle macht voorkomen te worden.

f. Verkeersveiligheid/geluidsnormen verkeerlawaa

Hierbij worden de volgende aspecten genoemd ten aanzien van de reikwijdte hiervan:

- onderzocht dient te worden of de verkeers- en daarmee geluidsoverlast voor de al bestaande bebouwing niet toeneemt;

- de straat Wiejerd is geen onderdeel van het ontwerp-bestemmingsplan en kan dus geen onderdeel uitmaken van/belast worden met de infrastructuur, ontsluiting etc. van het bestemmingsplangebied.

Standpunt college

Ad a. Woningbehoefte

In de zienswijze wordt gesteld dat *'Bij navraag bij de betreffende afdelingen van de gemeente Maasgouw, blijkt erop de gemeente totaal geen inzicht te zijn, in de woningbehoefte per kern.'* En *'... is niet inzichtelijk aan welke type woningen per kern behoefte is'.*

Dit strookt niet met hetgeen door de gemeente in mei 2018 met indiener zienswijze in een uitvoerig telefonisch onderhoud is besproken. Daarbij is nadrukkelijk gewezen op het nieuwe woningmarktonderzoek zoals dat op dat moment werd uitgevoerd en ook op de overige wijzen waaraan de gemeente haar inzicht in de gewenste aantallen en kwaliteit van woningen in de diverse kernen ontleedt. Dat in Beegden seniorenwoningen niet door senioren worden bewoond kan best mogelijk zijn, maar is geen aangelegenheid waarop een gemeente directe invloed kan uitoefenen. Immers de daadwerkelijke toewijzing/verkoop is een zaak van de eigenaar.

De aanpassing in de planontwikkeling Krijtenberg voor wat betreft de te realiseren woningtypes heeft plaats gevonden tijdens de recente economische crisis die ook de bouwmarkt hard heeft getroffen. Daarbij zijn veel woningbouwprogrammeringen aangepast aan de toen geldende marktomstandigheden. Verder wordt in alle Maasgouwse kernen aandacht gegeven aan de opgave om in diverse vormen van seniorenhuisvesting te voorzien; zo ook in Heel én Beegden.

De samenvattende conclusie na de weergave van de drie beweringen is niet correct; zeker niet als de resultaten van het recente woningmarktonderzoek hierin worden betrokken.

Duurzame leefbaarheid wordt ook nagestreefd door monumentale gebouwen te restaureren en een nieuwe bestemming te geven overeenkomstig de lokaal aanwezige behoefte.

Zoals bekend worden de 19 zorgeenheden in de hoeve zelf niet tot de planvoorraad gerekend omdat het hier intramurale eenheden betreft. Juist aan deze onzelfstandige wooneenheden bestaat behoefte; zowel lokaal als regionaal.

Ad b. Stedenbouwkundig/beeldkwaliteit

Welstandseisen

In verband met welstandseisen kan niet gesproken worden over gefixeerde, normatieve waarden en waarderingen. Niet alleen variëren de welstandseisen in de tijd, zij worden mede gevormd door nieuwe inzichten, zij verschillen ook nog eens per locatie en zij worden contextueel beïnvloed. De historiserende uitgangspunten voor de nieuwbouw bij het Huis Ter Beegden, waarvoor tijdens de opstelling van het vorige beeldkwaliteitsplan werd geopteerd, zijn niet langer valide en doen geen recht aan en concurreren met de historische waardenstelling van het Huis Ter Beegden. Evenmin vloeien zij logisch voort uit het karakter van de nieuwbouw die zich nu manifesteert in het plan Krijtenberg. Nieuwe inzichten rechtvaardigen hier een onderscheidende, moderne architectuur, die zowel aansluiting zoekt bij het historische Huis Ter Beegden als een overgang vormt naar de gebouwen van het plan Krijtenberg. Deze nieuwe inzichten noopten tot de opstelling van een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Het is volstrekt legitiem om gewijzigde, moderne inzichten op te nemen in een (nieuw) beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan vormt in deze zin een eigentijdse reflectie van architecturale uitgangspunten, die niet a priori zijn geformuleerd, maar procesmatig voortvloeien uit veranderde contextuele en lokale omstandigheden. Niet zonder reden pleit men er heden ten dage voor, om de traditionele beeldkwaliteitsplannen te vervangen door "beeldkwaliteitsprocessen". Bij deze aanpak wordt niet vooraf een (normatief) kader bedacht, maar wordt door de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente een proces doorlopen dat

moet leiden naar een toegevoegde waarde van de ruimtelijke kwaliteit volgens de moderne inzichten en geënt op wederzijdse meningen en belangen.

Architectuur Comfort Home

Er is bij het zogenaamde Comfort Home (appartementencomplex) gekozen voor een hoogwaardige, moderne architectuur, waarbij het grondplan en de historische vormgeving van het Huis Ter Beegden inspiratiebron waren en de nodige handreikingen boden.

Door in de vormgeving onderscheidend te werk te gaan werd er enerzijds respect betoond aan de historiciteit van het Huis Ter Beegden en door het grondplan te spiegelen aan de traditionele hofboerderij werd anderzijds aansluiting gezocht bij het historische gebouw. De gekozen middenweg is bedoeld om de intermediaire positie van het Comfort Home tussen de traditionele hoeve en de eigentijdse bebouwing van het plan Krijtenberg te benadrukken. Wat betreft bouwmassa is het nu voorliggende plan vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke plannen. Met de vergroting van de footprint ontstaat een evenwichtige gespiegelde tegenhanger zowel qua vorm als omvang van hoeve "Huis ter Beegden".

Bestemmingsplan

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden' is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Wel zijn de maximale bouwlagen opgenomen. Aan de linkerzijde zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan, waarbij één bouwlaag minimaal 2,1m en maximaal 3,6m bedraagt. In het voorliggende plan bedragen de bouwlagen 2,9m. De bouwhoogte van het linker deel komt hiermee op 9,3m (8,7m + 0,6m dakrand). Hiermee wordt aangesloten bij de maximale bouwhoogte van 9m, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Beegden'. Door het gebruik van diverse glaspartijen ontstaat een gevarieerde wand in plaats van een volledige "muur". Door deze gevarieerde wand ontstaat - in combinatie met inachtneming van een afstand tot de woning(en) aan de Wiejerd - een gebouw dat een overgang vormt tussen de hoeve "Huis ter Beegden" en de bebouwing in het plan Krijtenberg.

Om het contrast ten aanzien van de bouwmassa met de omgeving (en dan met name ten aanzien van de bouwmassa van Huis ter Beegden) te beperken, is bewust gekozen de maximale bouwhoogte richting hoeve "Huis ter Beegden" te beperken tot maximaal 2 bouwlagen. Het huidige plan voorziet hierin met een maximale hoogte van 6,4m. Hiermee wordt aangesloten bij de maximale goothoogte van 6,5m, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Beegden'.

Het huidige plan is inderdaad niet passend binnen de kaders van het bestaande beeldkwaliteitsplan. Het nu voorliggende bouwplan is op 20 februari 2018 via een vooroverleg voorgelegd aan de omgevingscommissie (de gecombineerde welstands- en monumentencommissie). Dit om de globale architecturale haalbaarheid te verkennen. Een dergelijke stap maakt een integraal onderdeel uit van het eerder geschetst proces naar een verantwoord en evenwichtig beeldkwaliteitsplan. Over het resultaat van het overleg in de omgevingscommissie kan vermeld worden dat deze van oordeel is dat het plan volledig past bij de toekomstige uitstraling van monumentale hoeve "Huis ter Beegden", die op dit moment gerestaureerd en verbouwd wordt.

Buitenruimte

Aan de buitenruimte is in zowel het beeldkwaliteitsplan als het bestemmingsplan aandacht besteed. Het respecteren van de openheid rondom de hoeve "Huis ter Beegden" en het in stand houden van het contact van dit cultuurgoed met het omringende open landschap zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de inrichting van de buitenruimte.

Het terrein rondom hoeve "Huis ter Beegden" zal een overwegend groene inrichting verkrijgen. Het bestaande groen in de vorm van een recentelijk aangelegde hoogstamboomgaard voor deze hoeve zal behouden blijven. Daarnaast wordt er in de ruimte aan de voorzijde van het Comfort Home een nieuwe wadi aangelegd. In overige zin zal het terrein rondom het Comfort Home en de hoeve een open groene inrichting verkrijgen in de vorm van gras- en bloemenweiden. Verhardingen zijn uitsluitend toegelaten ter plaatse van inritten, de binnenplaats en het benodigde parkeerterrein.

Door te opteren voor een vormgeving, die tot stand kwam door een nauwkeurige afweging van contextuele omstandigheden, eigentijdse architecturale inzichten en een hoogwaardige materialisatie, is een vergelijking met de doorsnee-woonblokken en -torenflats in een willekeurig stedelijk uitbreidingsgebied uit den boze. Ook de inrichting van de buitenruimte speelt hierop in.

Toetsing

Met name voor grotere, nieuwe ontwikkelingen biedt het opstellen van een beeldkwaliteitsplan een goede grondslag voor het vastleggen van de overeengekomen ruimtelijke uitstraling. Het beeldkwaliteitsplan is in deze zin een wijziging of aanvulling op de welstandsnota, wordt vastgesteld door de gemeenteraad en is een hulpmiddel bij de welstandstoetsing.

Het borgen van de ruimtelijke kwaliteit krijgt via het bestemmingsplan een plaats. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit met de overeengekomen eisen (bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing). In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de harde kaders vormen waaraan moet worden voldaan.

In dit geval is er via een procesmatige uitwisseling van gedachten en ideeën een stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp tot stand gekomen. Het betreft hier een globaal plan, waarin de hoofdvormen en massa's weliswaar vastomlijnd zijn, maar exacte details (gevelbeelden, inclusief raampartijen, kozijndetails, kleurstellingen) nog - bij een toekomstige aanvraag omgevingsvergunning - onderwerp van discussie en beoordeling zijn in de Omgevingscommissie. De mogelijkheid tot bijsturing van het definitieve plan is via het toetsingskader van het aangepaste beeldkwaliteitsplan gegeven.

Ad c. Landschappelijk/cultureel

De Wiejerd ligt in het geldende bestemmingsplan 'Beegden' gedeeltelijk in een groenbestemming en gedeeltelijk al in een woonbestemming. Om desondanks het karakter van het gebied zoveel als mogelijk te behouden, wordt het reliëf van de Wiejerd hersteld. De hoogstamboomgaard zal worden hersteld. De graslanden rondom de voormalige hoeve worden doorgezaaid met kruidenrijke mengsels. Het beheer zal extensief zijn zodat de ecologische kansen zoveel als mogelijk benut worden.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 ligt de Wiejerd en het te realiseren appartementencomplex binnen de zone 'buitengebied'. Het buitengebied omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing.

Deze zone is toegekend aan alle 'andere gronden' in het landelijk gebied (niet zijnde landschaps- of natuurzones). Binnen deze zone is met name ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Accenten worden gelegd op:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.

Hoewel deze zone in principe niet direct voor woningbouw bedoeld is, is in het voorliggende geval sprake van een gebied dat is gelegen binnen de kern (en contour van) Beegden. Voor een deel geldt er ook reeds een woonbestemming voor de locatie waar het appartementencomplex voorzien is en ook direct ten westen van het gebied worden zijn reeds woningen gebouwd. De ligging binnen de zone 'buitengebied' vormt dan ook geen belemmering.

Daarnaast is de ontwikkeling van het appartementencomplex exploitatietechnisch onlosmakelijk verbonden met de inmiddels vergunde transformatie van het monumentale 'Huis ter Beegden', waarmee een reeds vele jaren leegstand en in verval geraakt gemeentelijk monument kan worden behouden. Hiermee wordt bijgedragen aan één van de provinciale beleidsmatige speerpunten, namelijk het behoud van monumentaal vastgoed.

De Provincie heeft op 23 augustus 2018 de volgende reactie gegeven op het ontwerp-bestemmingplan: *'Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.*

Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen onzerzijds. Ook thans zien wij geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.'

Ad d. Bodemonderzoek

Ter plaatse zal de bodemfunctie niet wijzigen. Daarnaast waren op het moment van toetsen geen calamiteiten of (ernstige) vervuiling bekend op onderhavig perceel. Vrijstelling van bodemonderzoek wordt in deze context mogelijk geacht.

Ad e. Flora/fauna (quickscan/aanvullend onderzoek)

Het mogelijk verdwijnen van torenvalk, sperwer en zwaluwsoorten in het gebied hangt waarschijnlijk niet samen met de aanpassingen van Huis Ter Beegden, maar kan verklaard worden door het verdwijnen van foerageergebied door de bouw van woningen in de omgeving van de hoeve. Om de ecologische kwaliteit van het gebied te herstellen is er daarom voor gekozen de wadi's in het gebied door te zaaien met een kruidenmengsel en extensief te beheren. Ook zal er een poel in een wadi gemaakt worden.

De kerkuil is verdwenen door het verdwijnen van nestgelegenheden in combinatie met het veranderen van het foerageergebied door de bouw van woningen in de omgeving. Door het verdwijnen van het landbouwkundig gebruik als gevolg van de aanleg van de woonwijk Krijtenberg, zullen ook prooidieren voor de kerkuil verdwenen zijn.

Uit het aanvullend onderzoek van buro Kragten (2018) blijkt dat het, gezien de aanwezige rietvegetatie de aanwezigheid van alpenwatersalamander niet (meer) te verwachten is. De salamander op de bij de zienswijze gevoegde foto is geen alpenwatersalamander maar een kleine salamander, een algemeen voorkomende soort. De foto van een waarneming van de groene kikker in het gebied lijkt ook een bruine kikker te zijn. Net als de groene kikker een algemeen voorkomende soort. Voor deze algemeen voorkomende soorten worden maatregelen voorgeschreven om te voorkomen dat deze dieren onnodig gedood worden.

Ad f. Verkeersveiligheid/geluidsnormen verkeerlawaaai

De aspecten 'wegverkeerslawaaai' en 'geluidsbelastingen ten gevolge van het parkeren' zijn nader gemotiveerd in de bijlage 'Notitie verkeersaantrekkende werking en parkeren Hoevevonen Heerstraat-Zuid, Beegden' (Econsultancy, projectnummer 5536.001, 11-10-2018). Hierin wordt het volgende (cursief aangegeven) geconcludeerd:

Wegverkeerslawaaai

'Een toename van ten hoogste 0,8 dB is niet waarneembaar en wordt vergelijkbaar aan een reconstructie conform de Wet geluidhinder acceptabel geacht. In de praktijk zal bij het hanteren van minder worstcase uitgangspunten het akoestisch effect nog kleiner uitvallen. Daarnaast kan gesteld worden dat de geluidbelastingen ten gevolge van de Wiejerd in de toekomstige situatie ruim lager zijn dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB (zie bijlage 1). Er zal daarmee geen sprake zijn van een relevante toename van geluidshinder ter plaatse van de omliggende bebouwing.'

Geluidsbelastingen ten gevolge van het parkeren

'Ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren treden maximale geluidniveaus van ten hoogste 66 dB(A) in de nachtperiode ter hoogte van de woning aan de Langven 17. Dergelijke maximale geluidniveaus zullen ook optreden bij het parkeren van de bewoners zelf en zijn niet te onderscheiden van het parkeerterrein. Kortstondige pieken ten gevolge van het parkeren horen bij een woonwijk en worden als omgevingseigen gezien. Het treffen van bron- en hoge overdrachtsmaatregelen is voor een parkeerterrein niet mogelijk en stedenbouwkundig niet wenselijk. Schermen met een hoogte van 4 meter over circa 65 meter lengte (à circa €91.000,-) zijn nodig om terug te gaan naar 60 dB(A) in de nachtperiode, hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt en verkeersveiligheid niet acceptabel c.q. wenselijk zal zijn. Gezien de beperkte ruimte binnen het plan is het niet mogelijk het parkeerterrein te verplaatsen of anders in te delen. De maximale geluidniveaus worden, mede gezien de vigerende verkeersbestemming, derhalve acceptabel geacht.'

Ontsluiting plangebied en verkeersveiligheid

In de toelichting van het ontwerp Bestemmingsplan “Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden” is duidelijk aangegeven dat de ontsluiting van het zorgcomplex ontsloten wordt via de Wiejerd aan zowel de noordzijde als aan de oostzijde van het plangebied en dat de appartementen volledig ontsloten worden via de Wiejerd aan de Noordzijde van het plangebied. Hierbij is ook aangegeven dat de direct omliggende wegen de beperkte verkeerstoename als gevolg van de realisatie van de appartementen naar verwachting zonder probleem kunnen verwerken. En waarbij problemen met betrekking tot de verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid niet zijn te verwachten. Hierbij is dus wel een inschatting gemaakt van de effecten van de verkeersaantrekkende werking van de bouw van de appartementen op de omliggende straten.

Vanuit landschappelijk en verkeersveiligheid oogpunt is het niet wenselijk om de parkeerplaatsen aan de Heerstraat-Zuid te situeren. De Heerstraat-Zuid is een gebiedsontsluitingsweg en duurzaam veilig geeft aan dat in de ideale situatie geen uitritten uitkomen op een gebiedsontsluitingsweg. In de minimale variant blijven de uitritten op een gebiedsontsluitingsweg vanwege de verkeersveiligheid zeer beperkt. Zowel de verkeersintensiteiten als de snelheden zijn op een gebiedsontsluitingsweg veel hoger dan op een erftoegangsweg zoals bijvoorbeeld de Wiejerd. Hierdoor is de verkeersonveiligheid ook groter bij een uitrit op een gebiedsontsluitingsweg dan op een erftoegangsweg.

- *De zienswijze wordt gegrond verklaard waar het betreft:
- aan de Toelichting van het bestemmingsplan wordt ter nadere motivering de ‘Notitie verkeersaantrekkende werking en parkeren Hoevewonen Heerstraat-Zuid, Beegden’ (Econsultancy, projectnummer 5536.001, 11-10-2018) als bijlage toegevoegd, met op basis van deze notitie opname van een nadere motivatie in de paragrafen ‘Geluid wegverkeerslawaai’ en ‘Milieuzonering’.*

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast.

De zienswijze wordt voor het overige ongegrond verklaard.

- *De inspraakreactie worden ongegrond verklaard.*

Het beeldkwaliteitsplan behoeft geen aanpassing.

3. Raadsbesluit

Het raadsbesluit is als losse bijlage beschikbaar.

4. Bijlagen

Als bijlagen zijn toegevoegd:

- de ontvangen zienswijze en inspraakreactie van ...
- Econsultancy, Notitie verkeersaantrekkende werking en parkeren Hoevevonen Heerstraat Zuid, Beegden, projectnummer 5536.001, 11-10-2018.

