

Kasteelhof Heel, fase 1

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

20181081/20180245

projectleider:

mr. S. van Bogget

auteur(s):

MSc. W. Timmerman

planstatus

datum:

22-10-2018

opdrachtgever:

Klooster B.V.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Wat houdt een vormvrije m.e.r.- beoordeling in?	3
1.3. Leeswijzer	4
2. Plaats en kenmerken van het project	5
2.1. Plaats van het project	5
2.2. Kenmerken van het project	9
3. Kenmerken van de milieueffecten	11
3.1. Verkeer	11
3.2. Geluid en geur	11
3.3. Bodem en water	13
3.4. Natuur	14
3.5. Luchtkwaliteit	13
3.6. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	14
3.7. Cultuurhistorie en archeologie	15
3.8. Duurzaamheid	16
3.9. Mitigerende maatregelen	16
4. Conclusie	17

1.1. Aanleiding

Tussen de Kasteellaan en Kastanjelaan aan de zuidrand van Heel ligt het Sint Anna Klooster. Het klooster bestaat uit het Chateau Heel en de kapel. Het complex staat al enkele jaren leeg. In 2014 zijn de 'nieuwste' vleugels van het voormalige klooster gesloopt. Hierna zijn enkel de originele kapel en kasteel behouden, die nu twee losse gebouwen vormen. Door de leegstand verslechtert de staat van het chateau en de kapel snel. Om de monumentale waarde niet verloren te laten gaan, is het voornemen om het gehele terrein gefaseerd te herontwikkelen.

Om de ontwikkeling van 30 verzorgingswooneenheden in het voormalige chateau (fase 1a) mogelijk te maken wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Daarnaast wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de integrale gebiedsontwikkeling 'Kasteelhof Heel' van 30 verzorgingswooneenheden (fase 1a) en 30 reguliere levensloopbestendige woningen (fase 1b). De andere fases zijn nog onzeker en onvoldoende concreet en worden niet meegenomen in deze notitie.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op 'een oppervlakte van 100 hectare of meer' of 'een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat' of 'een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer' (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). Gezien de omvang van het project (30 zorgwoningen en 30 reguliere woningen) blijft deze ver onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2. Wat houdt een vormvrije m.e.r.- beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag (de gemeente Maasgouw) moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en kenmerken van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit de ruimtelijke onderbouwing fase 1a en het voorontwerpbestemmingsplan Kasteelhof, Heel (fase 1a en 1b) dat is opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

2. Plaats en kenmerken van het project

5

2.1. Plaats van het project

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Heel, in de gemeente Maasgouw. De locatie ontsluit via de Kasteellaan en de Kastanjelaan, waarbij de hoofdontsluiting zich aan de Kasteellaan bevindt. Deze historische laan heeft met de bestaande bomenstructuur een cultuurhistorische waarde. Aan de oost- en zuidzijde ligt het zorgcomplex van Koraalgroep. Aan de westzijde ligt de voormalige kapel die hoorde bij het voormalige Sint Anna complex.

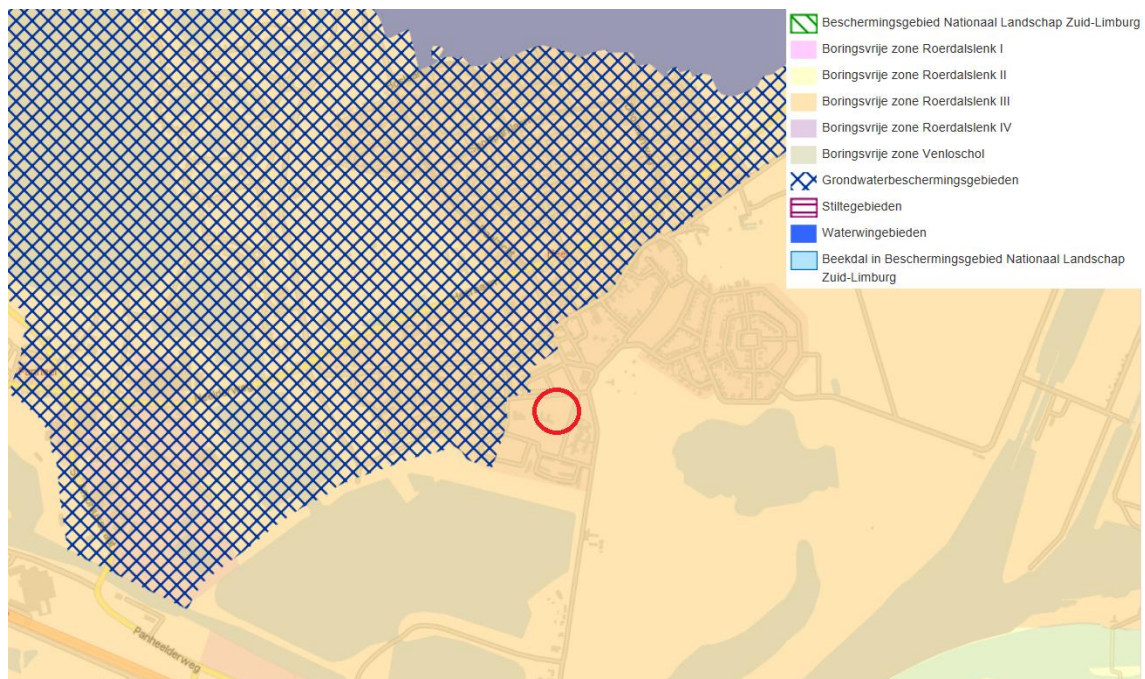


Figuur 2.1 Locatie plangebied (rood) ten opzichte van de directe omgeving in Heel

In de huidige situatie ligt het gehele terrein binnen het plangebied braak. Het chateau, onderdeel van het voormalige kloostercomplex is in slechte staat. Het buitenterrein is, op het chateau na, grotendeels onverhard. Wel is er aan de noordzijde nog originele verharding van het plein aanwezig, maar deze is door gebrek aan onderhoud in verslechterde staat en op verschillende delen gebarsten door het opkomende groen. Aan de oostzijde liggen verschillende hopen met puin, grond en grind die zijn overgebleven van de sloop van het voormalige kloostercomplex. Het verdere terrein bestaat uit grasland met hierop verschillende bomen van verschillende leeftijden en staten. In de noordoostelijke hoek van het plangebied is een groep oudere bomen aanwezig. Aan de zuidzijde van het chateau is verschillende opgaande beplanting en bossage aanwezig. Alle beplanting op het gehele terrein is in verwilderde staat.

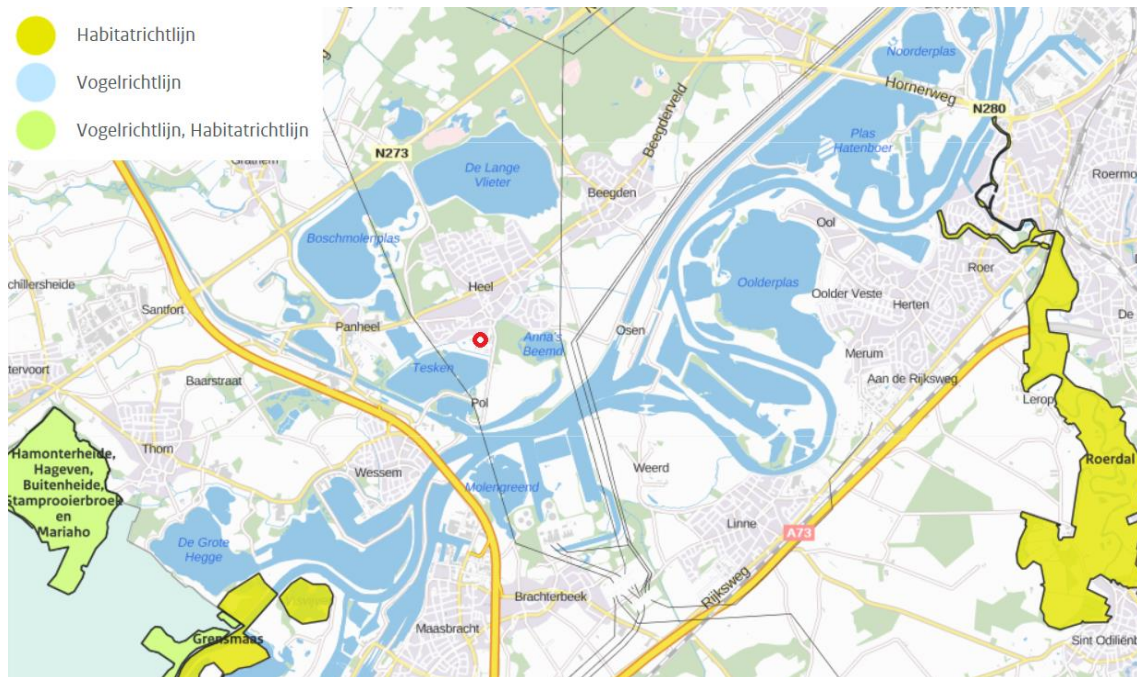
Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en kent een lage bevolkingsdichtheid. Het plangebied ligt in de Boringsvrije zone Roerdalslenk III zoals weergegeven in figuur 2.2. Voor Boringsvrije zone Roerdalslenk III gelden aanvullende regels voor het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter beneden het maaiveld (tot aan de Bovenste Brunssumklei). Daarbij is het verboden grondwater te onttrekken of water te infiltreren beneden de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei in het gebied Roerdalslenk.



Figuur 2.2 Uitsnede kaart milieubeschermingsgebieden (rode cirkel is plangebied). Bron: Omgevingsverordening Limburg 2014

Het plangebied is verder niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Grensmaas, ligt op een afstand van circa 3,3 kilometer zoals weergegeven in figuur 2.3. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op een afstand van circa 80 meter (zie figuur 2.4).



Figuur 2.3 Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natura-2000 gebieden. Bron: AERIUS Calculator

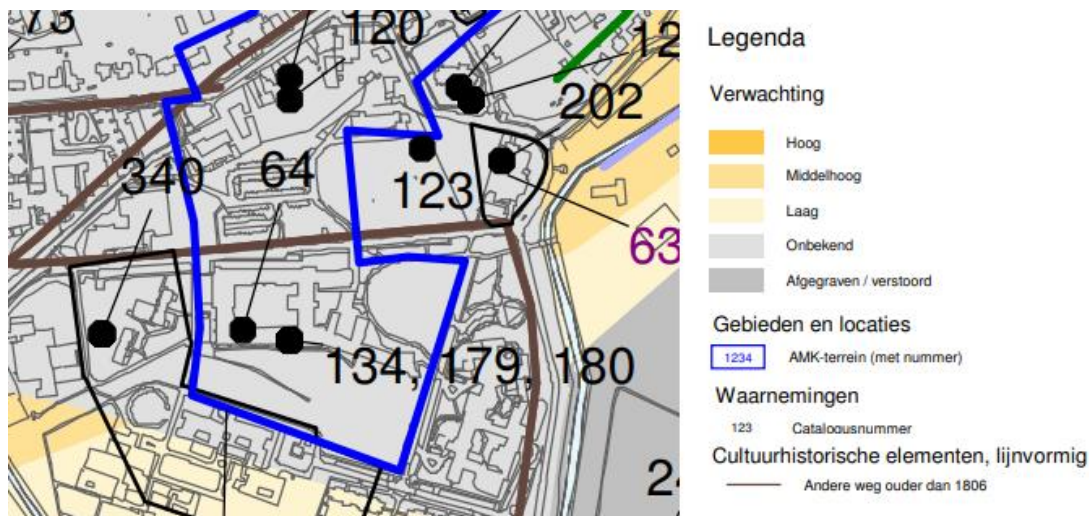


Figuur 2.4 Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. NNN gebieden. Bron: Provinciaal omgevingsplan Limburg.

Binnen het plangebied staat het rijksmonument Chateau Heel. Dit is het oudste onderdeel van het voormalige Sint Anna Klooster van Heel, dat beheerd werd door de Kleine Broeders en Zusters van de H. Jozeph. De planlocatie grenst aan de Kasteellaan. Deze historische laan heeft met de bestaande bomenstructuur een cultuurhistorische waarde. Verder bevinden zich geen cultuurhistorische monumenten of elementen binnen het plangebied.

In figuur 2.5 is de archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied te zien. Hieruit blijkt dat de archeologische verwachtingswaarde onbekend is, maar het plangebied maakt wel onderdeel uit van een

AMK-terrein. Hierdoor geldt er een onderzoeksverplichting bij grondroerende werkzaamheden. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' opgenomen.



Figuur 2.5 Archeologische verwachtingenkaart gemeente. Bron: Gemeente Maasgouw

Het plangebied en omgeving ligt niet in een gebied waar de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen (EU-normen, bijvoorbeeld met betrekking tot luchtkwaliteit) inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.

Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en re-generatievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied

Het plangebied ligt in stedelijk gebied en betreft deels verhard en deels onverharde grond. Vanuit het oogpunt van ecosysteemdiensten wordt het gebied als volgt gekarakteriseerd:

- Het plangebied is geen verstrekker van een product door ecosystemen: het plangebied is geen producent van vernieuwbare hulpbronnen zoals biomassa (hout) of van milieuvorraden (zoals drinkwater);
- Het plangebied heeft in het huidige gebruik een zeer geringe functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het plangebied heeft een beperkte functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

Al met al heeft de locatie geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

2.2. Kenmerken van het project

In figuur 2.6 is de beoogde ontwikkeling van het plangebied weergegeven (in oranje). Enkel de eerste fase wordt in deze notitie behandeld.



Figuur 2.6 Toekomstige ontwikkeling Fase 1. Bron: Bureau SBH, 2018.

De bebouwing voor het Kasteelhof bestaat uit twee fases (figuur 2.6). Fase 1a is het chateau met de oostelijke vleugel, die wordt omgebouwd tot een zorginstelling met intramurale zorg voor dementerende ouderen. Hiervoor worden 30 verzorgingswooneenheden ontwikkeld. Aan de oostkant van de oostvleugel wordt een ommuurde tuin gerealiseerd als buitenruimte voor de zorginstelling.

Fase 1b ligt aan de noordzijde van het chateau. Hier worden 30 reguliere woningen ontwikkeld. Deze woningen hebben een levensloopbestendig karakter. Hierdoor zullen de beoogde woningen in de kern Heel zich richten op senioren.

De nieuwe bebouwing van fase 1a en 1b samen wordt dusdanig gebouwd dat er een binnenhof ontstaat, het 'Kasteelhof'. Deze vorm van bebouwing refereert naar het voormalige Sint Annaklooster dat ook een binnenhof had. Door het terugbrengen van deze vorm van architectuur wordt het cultuurhistorisch karakter van het oorspronkelijke klooster verankerd. Figuur 2.7 geeft een impressie van de toekomstige situatie van het plangebied.



Figuur 2.7 3D-impressie toekomstige situatie. Bron: Bureau SBH, 2018

De ontsluiting vindt plaats via de omliggende wegen Kasteellaan en Kastanjelaan. In oostelijke richting wordt ontsloten op de Mgr. Savelbergweg, van waaruit in zuidelijke richting de kern Wessem is te bereiken en aansluiting plaatsvindt met de A2. In noordelijke richting vindt aansluiting plaats met de Dorpsstraat, van waaruit verbindingen zijn met de Heerbaan, de gebiedsontsluitingsweg door de kern Heel. De Kasteellaan is ingericht voor langzaam verkeer en afgesloten voor alle verkeer met uitzondering van fietsers en voetgangers. De Kastanjelaan is toegankelijk voor alle verkeer. Het voornemen bestaat om ter plaatse van deze weg alleen eenrichtingverkeer toe te staan.

Voor de beoogde ontwikkeling is een parkeerberekening uitgevoerd. Uit deze parkeerberekening gecombineerd met het type woning komt een totale parkeerbehoefte van 63 parkeerplaatsen. Bij dit aantal is gebruikt gemaakt van een reductie, door het gecombineerd gebruik van de parkeerplaatsen met de zorgenheden. Op eigen terrein worden 63 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan twee parkeerplaatsen voor mindervaliden.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Voor de realisatie van de beoogde bebouwing en herinrichting van het gebied worden de gebruikelijke bouwmaterialen en natuurlijke hulpbronnen benut.

Cumulatie met andere projecten

Voor zover bekend zijn er geen redelijk te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt die kunnen leiden tot cumulatie van effecten. De andere fases zijn nog niet concreet genoeg. In de m.e.r.-beoordeling van de volgende fases dienen de effecten van dit plan in cumulatie meegenomen te worden.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het voorontwerpbestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing die zijn opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Voor een uitgebreidere analyse en onderliggende onderzoeksrapporten wordt verwezen naar deze plannen.

3.1. Verkeer

De verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt 258 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag. Voor de verkeersafwikkeling is een gemiddelde werkdag maatgevend. De verkeersgeneratie wordt daarom opgehoogd met de factor 1,11, wat conform het CROW standaard is bij woonfuncties. De verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag bedraagt hierdoor 286 mvt/etmaal. Het voormalige chateau staat al jaren leeg, desondanks had het een functie met een verkeersaantrekkende werking. Planologisch gezien zal er dus nauwelijks sprake zijn van een verkeerstoename. Worst-case wordt de verkeersafwikkeling beoordeeld met een verkeerstoename van 286 mvt/etmaal. Maatgevend voor de verkeersafwikkeling is een spitsuur, waarin gemiddeld 10% van de etmaalwaarde wordt afgewikkeld. De verkeerstoename van 26 mvt is hierin dusdanig beperkt dat het niet zal leiden tot knelpunten.

3.2. Geluid en geur

Wegverkeerslawaaï

Voor toetsing van het uitstralingseffect van het plan bestaat geen wettelijk kader. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang met meer dan 40% sprake is van een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is). Gezien de ontsluitende functie van de omliggende wegen zal de extra bijdrage van 258 mvt/etmaal minder zijn dan 40% van de totale verkeersintensiteit over deze wegen. Relevante negatieve uitstralingseffecten naar de omgeving zijn dan ook uitgesloten.

In de directe omgeving van het plan zijn meerdere wegen met een representatieve snelheid van 30 km/uur gelegen. Deze wegen zijn niet gezoneerd op grond van de Wet Geluidhinder, hiervan worden dan ook geen negatieve effecten verwacht. Op basis van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste akoestische belasting door wegverkeer 40 dB bedraagt. Dit ligt ver onder de grenswaarde van 48 dB en hierdoor is er sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied ten aanzien van geluid.

Inrichtingslawaaï en geur

De verzorgingswooneenheden die in het plangebied gerealiseerd zullen worden (fase 1a), zijn vergelijkbaar met een 'verpleeghuis' waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter in een rustige woonwijk op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). De relevante milieuaspecten zijn geur en geluid waarvan geluid maatgevend is voor de richtafstand. Aan de richtafstand wordt voldaan voor de woningen buiten het plangebied.

Aan de oostkant van de oostvleugel wordt een ommuurde tuin gerealiseerd als buitenruimte voor de verzorgingswooneenheden. Deze tuin ligt direct naast de te realiseren reguliere woningen (fase 1b) waardoor niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Van de richtafstand kan gemotiveerd afgeweken worden. Vanwege de volgende redenen wordt ter plaatse van de beoogde reguliere woningen geen relevante milieuhinder verwacht:

- Er is geen sprake van een volwaardig verpleeghuis. In het chateau worden 30 verzorgingswooneenheden gerealiseerd. Het betreft een gesloten zorginstelling met intramurale zorg voor dementerende ouderen. De verzorgingswooneenheden zijn qua omvang aanzienlijk kleiner dan een volwaardig verpleeghuis.
- Voor het aspect geur geldt een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. Deze richtafstand is gebaseerd op het feit dat voor de 30 verzorgingswooneenheden voedsel wordt bereid op een centrale plek in het gebouw. Er is hier echter geen sprake van aangezien de keuken enkel wordt gebruikt om het voedsel op te warmen en uit te serveren. Het aspect geur vormt daarom ook geen belemmering.

In het akoestisch onderzoek (toegevoegd aan het bestemmingsplan) is onderzoek gedaan naar de geluidbelastingen ten gevolge van het parkeerterrein op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor fase 1a geen overschrijdingen van de maximale geluidniveaus optreden. Daarnaast wordt nog een erfafscheiding gerealiseerd die zorgt voor een akoestische afscherming. Daarmee is een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Uit toetsing van de berekende geluidsbelastingen dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plekke van de woningen (fase 1b) nergens wordt overschreden. Wel blijkt uit toetsing van de berekende geluidsbelastingen dat er enkel overschrijdingen van de grenswaarden voor maximale geluidniveaus in de avond- en nachtperiode op de te realiseren woningen (fase 1b) plaatsvinden. Ten gevolge van het overschrijden van de grenswaarden voor maximale geluidniveaus is een afweging van geluidsreducerende maatregelen in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Het treffen van bron- en ingrijpende overdrachtsmaatregelen is voor een parkeerterrein niet mogelijk en stedenbouwkundig niet wenselijk. Het verplaatsen van het parkeerterrein in oostelijke richting is in verband met een verminderde parkeercapaciteit geen optie. Het oplossen van de parkeervraag op eigen terrein is voor de gemeente een zwaarwegend argument.

Geluid veroorzaakt door af- en aanrijdend verkeer en het dichtslaan van portiers door medebewoners kan worden gezien als omgevingseigen geleiden en worden in een woonomgeving acceptabel geacht. Tevens kan vergelijkbaar aan het Activiteitenbesluit gesteld worden dat bij een geluidbelasting van 67 dB(A) en het minimaal te realiseren karakteristieke geluidwering van de gevels voor nieuwbouw van 22 dB een acceptabel binnenniveau van 45 dB(A) wordt gegarandeerd. Hiertoe wordt voor het plan een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels geadviseerd. Dit wordt getoetst bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor fase 1b.

3.3. Bodem en water

Bodem

De woningen en woonzorgwoningen hebben zelf geen negatief effect op de bodem. Voor de bodemgeschiktheid voor de functie wonen is historisch bodemonderzoek uitgevoerd en een verkennend bodem- en asbestonderzoek. Deze onderzoeken zijn als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. De grond is geschikt voor wonen.

Voor asbest geldt dat op het maaiveld (voor zover waarneembaar) géén asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bodem en het puin zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm géén asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbest geconstateerd. Op basis van de onderzoekresultaten moet nader onderzoek worden verricht naar asbest in puin op de plaatsen met een verhoogde asbestgehalte. Op basis van dit onderzoek zullen (indien nodig) maatregelen getroffen worden zodat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.

Water

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 ligt het plangebied in de milieubeschermingszone Boringsvrije zone Roerdalslenk III. Deze zone beschermt de waterkwaliteit in het waterwingebied. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient aan de specifieke eisen uit de verordening te worden voldaan. Met deze specifieke eisen kunnen relevante effecten op de waterkwaliteit in de waterwingebieden uitgesloten worden. Voor de beoogde ontwikkeling zullen geen grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd of grondwater worden onttrokken. Aan de specifieke eisen wordt dan ook voldaan.

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een watergang of waterkering en heeft geen effect op de waterveiligheid. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn. De wateropgave ten aanzien van het plan bedraagt 340 m³. Dit zal binnen het plangebied of in hetzelfde peilgebied gerealiseerd worden. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen duurzame, niet-uitlogbare materialen gebruikt worden, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Een effect op de waterhuishouding is daarmee uitgesloten.

3.4. Luchtkwaliteit

De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 258 mvt/etmaal. Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO₂ 0,14 µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM₁₀ 0,03 µg/m³. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Daarnaast blijkt uit de NSL-monitoringstool dat in 2016 langs de maatgevende wegen A2 ruimschoots aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer wordt voldaan. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.5. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Overeenkomstig de risicokaart (GBO Provincies, 2018) waarin relevante risicobronnen getoond worden, ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicobron. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen effect op het groepsrisico van een risicobron.

Risico's op rampen door klimaatadaptatie

De ontwikkeling betreft de realisatie van 30 woningen en 30 verzorgingswooneenheden. Hierdoor nemen de risico's op rampen door klimaatadaptatie niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkelingen niet leiden tot belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

3.6. Natuur

Gebiedsbescherming

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven maken de ontwikkelingen geen deel uit van beschermd natuurgebied zoals Natura 2000 of NNN. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De beoogde ontwikkelingen leiden wel tot een toename van verkeersbewegingen. Door de afstand van 3,3 km tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling kunnen negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Voor het plan is een ecologische quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is bijgevoegd aan het bestemmingsplan. Aansluitend daarop is in de periode mei tot en met september 2018 een veldinventarisatie uitgevoerd om de aanwezigheid van huismussen en de verblijfplaatsen voor vleermuizen vast te leggen dan wel uit te sluiten. Tijdens de veldinventarisatie is de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis geconstateerd.

Verder is in de ecologische quickscan flora en fauna de aanwezigheid van algemene broedvogels, eekhoorn en steenmarter niet uit te sluiten. Daarbij is een bomeninventarisatie uitgevoerd, deze is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Om negatieve effecten op beschermde diersoorten te voorkomen, wordt bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening gehouden met:

- het broedseizoen bij het verwijderen van nestgelegenheden van algemene broedvogels;
- het behouden van de dubbele laanstructuur en het niet verlichten van deze laanstructuur (tijdens en na de werkzaamheden);
- de algemene zorgplicht (algemene zoogdieren en amfibieën).

Voor de eekhoorn en de steenmarter wordt gebruik gemaakt van de provinciale vrijstellingen. Met betrekking tot beschermde gebieden en houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot verstoring van zomer-paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Hiervoor is bij Gedeputeerde Staten een ontheffing Wet Natuurbescherming aangevraagd. Bij de ontheffingsaanvraag is een ecologisch projectplan opgesteld. Dit projectplan is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit dit projectplan volgen een aantal te treffen maatregelen voor de bosuil en dwergvleermuis in de volgende vier stappen:

- a) alternatieve verblijfplaatsen aanbieden als tijdelijke opvang van het verlies van de potentiële verblijfplaatsen voor de periode tussen de ingreep en de realisatie van de nieuwe situatie;
- b) onderzoekslocatie voor de ingreep ongeschikt maken voor beschermde soorten;
- c) controlerende(s) om afwezigheid beschermde soorten op moment van ingreep aan te tonen;
- d) in de nieuwe situatie duurzame verblijfmogelijkheden voor beschermde soorten creëren.

Het plan is met de ontheffing en de genoemde maatregelen niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. Negatieve effecten op beschermde soorten die het doorlopen van een m.e.r.-procedure vereisen kunnen daarmee uitgesloten worden.

3.7. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied staat het rijksmonument Chateau Heel. Het chateau en de aangebouwde vleugel verkeren momenteel in slechte staat. Het gebouw staat al enkele jaren leeg waardoor vandalisme en de weersomstandigheden de (monumentale) staat van het gebouw aantasten. De ramen en deuren op de begane grond zijn grotendeels dichtgetimmerd. Ook de ramen op de eerste verdieping en op het dak zijn niet allemaal meer in oorspronkelijke staat. In het gebouw zijn de ruimtes tevens niet meer in originele staat. Enerzijds door de leegstand en anderzijds door de verschillende verbouwingen die door de jaren heen zijn uitgevoerd om het kloostercomplex aan te passen aan de wensen van die tijd. Hierdoor zijn veel interne monumentale waarden verloren gegaan.

De cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt door de beoogde ontwikkeling: enerzijds wordt de voormalige klooster constructie teruggebracht, anderzijds wordt met de beoogde ontwikkeling voorkomen dat de huidige staat van de bebouwing verder verslechterd. Door een nieuwe invulling te geven aan de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt voorkomen dat de staat van deze bebouwing verslechterd en de bebouwing wordt opgeknapt en weer in ere hersteld. Verder wordt de bestaande bomenstructuur langs de Kasteellaan niet aangetast. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Archeologie

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een AMK-terrein en er een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' geldt. Om een effect op de archeologische waarde in de grond te voorkomen wordt er archeologie vriendelijk gebouwd. Dit betekent dat de huidige grond verhoogd wordt, waardoor er voor de nieuwe bebouwing geen grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd. Hierdoor blijven eventuele archeologische resten het best bewaard. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' en moet aangetoond worden dat de grond niet wordt verstoord. Een effect op de archeologische waarden in de grond kan daarmee uitgesloten worden.

3.8. Duurzaamheid

Het is van belang om bij nieuwbouwplannen aandacht te besteden aan het aspect duurzaamheid. Daarbij stelt het Bouwbesluit eisen aan energiezuinigheid van een nieuwe woning. Bij de technische uitwerking van het bouwplan zal nader inzichtelijk worden gemaakt welke maatregelen ten aanzien van duurzaamheid toegepast worden.

3.9. Mitigerende maatregelen

Uit de voorgaande sectorale analyses blijken de volgende mitigerende maatregelen noodzakelijk te zijn:

- De sloop- en bouwwerkzaamheden worden buiten de broedtijd gestart of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken) om relevante effecten op broedvogels te voorkomen.
- Het behouden van de dubbele laanstructuur en het niet verlichten van deze laanstructuur (tijdens en na de werkzaamheden);
- Maatregelen benoemd in het ecologische projectplan.

Verder zijn geen aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied gelegen is in een milieubeschermingszone boringsvrije zone Roerdalslenk III. Verder is het plangebied niet gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en beperkte omvang van het plan leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Door rekening te houden met de boringsvrije zone Roerdalslenk III en de genoemde mitigerende maatregelen is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.