

bestemmingsplan
St. Anna te Heel
gemeente Maasgouw

status: vastgesteld
datum: 5 juli 2012
projectnummer: 203750R.2002
adviseur: Wle



JANSSEN & JONG
projectontwikkeling



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



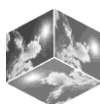
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANLOGIE EN STEDENROUW



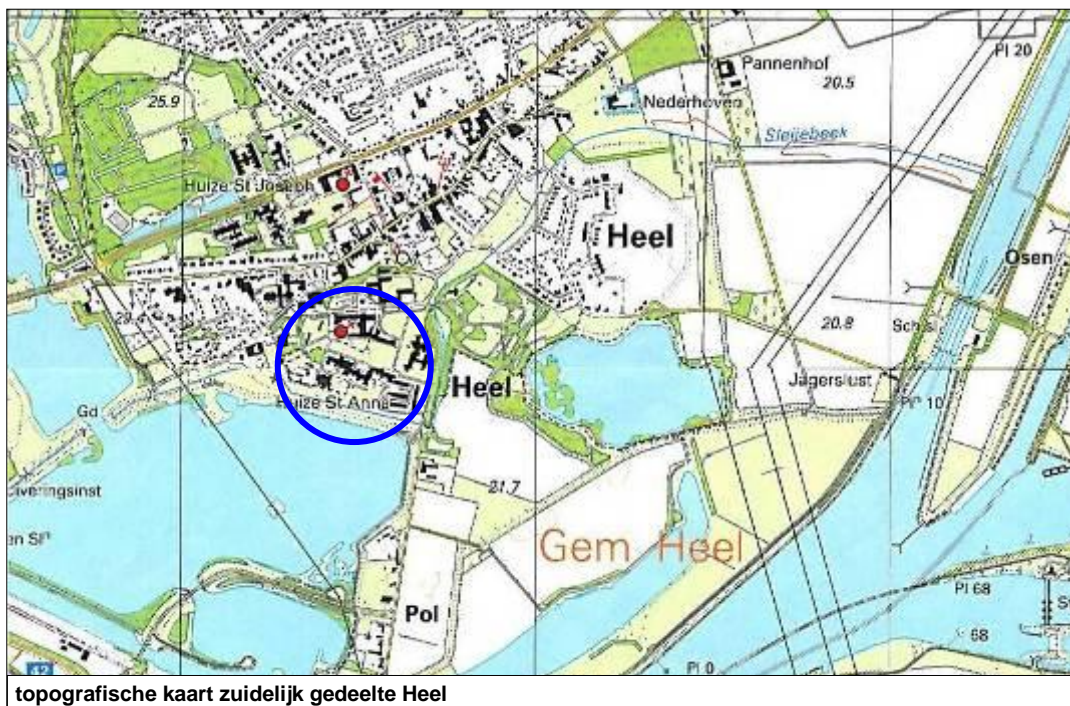
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Doel	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
2	Beschrijving bestaande situatie	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bestaande situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Beleid van regio	13
3.5	Beleid van waterschap	14
3.6	Beleid van de gemeente	14
4	Planbeschrijving	17
4.1	Doelstellingen en uitgangspunten	17
4.2	Uitgelicht	22
5	Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Milieu	23
5.3	Kabels, leidingen en straalpaden	38
6	Juridische aspecten	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Inleidende regels	40
6.3	Bestemmingsregels	40
6.4	Algemene regels	43
6.5	Overgangs- en slotregels	44
7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Planschade	45
7.3	Exploitatie	45



8	Overleg en inspraak	47
8.1	Bestuurlijk overleg	47
8.2	Inspraak	47
8.3	Vooroverleg	48
8.4	Zienswijze	48



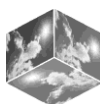


1 Inleiding

1.1 Algemeen

Sinds de vestiging in 1879 in Heel is St. Anna, samen met St. Joseph de oudste instelling in Limburg die zich met de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking bezig houdt, beeldbepalend geweest voor het dorp Heel. In de loop van een eeuw heeft de bebouwing van het terrein, gelegen aan de zuidzijde van de kern Heel, gemeente Maasgouw, zich uitgebreid van oorspronkelijk alleen het kasteel Horion over nagenoeg het hele terrein.

Toen begin 2000 de maatschappelijke opvatting over de zorg voor mensen met een verstandelijke beperking veranderde en de zogenaamde 'omgekeerde integratie' zijn intrede deed, zijn beide instituten begonnen met de huisvesting van hun cliënten elders in wijken en buurten. Voor de inrichting van de instituutsterreinen betekende dit dat de bestaande gebouwen niet langer functioneel waren voor de instituten en dat een menging van reguliere woningbouw met bijzondere woningen voor de doelgroep ondergebracht moesten worden. Inmiddels heeft dit geleid tot de sloop van bestaande gebouwen en nieuwbouw voor de doelgroep. In dat kader hebben zowel St. Anna als St. Joseph een intentieovereenkomst met de voormalige gemeente Heel gesloten met de bedoeling in gezamenlijkheid tot een ontwikkeling van de terreinen te komen. In 2003 heeft St. Anna (later Koraalgroep) het middengebied 'Chateau Heel' verkocht aan een woningbouwcorporatie uit het noorden van het land. Deze heeft het terrein inmiddels doorverkocht aan een ontwikkelaar. Voor het resterende terrein opteerden zij voor een eigen ontwikkeling door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de voormalige gemeente Heel en later de gemeente Maasgouw. Uiteindelijk heeft de Koraalgroep besloten hiervan af te zien en hebben zij de gronden verkocht aan Janssen de Jong Projectontwikkeling.

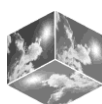




Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Plangebied

Het plangebied, zoals dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld, bestaat uit een tweetal deelgebieden, te weten een noordelijk deelgebied en een zuidelijk deelgebied. Het noordelijke deelgebied is gelegen aan de noordzijde van de Monseigneur Savelbergweg. Dit deelgebied is momenteel deels in gebruik als parkeerterrein en deels braakliggend. Voorheen stond hier bebouwing van de zorginstelling, welke inmiddels is gesloopt. Het zuidelijke deelgebied ligt geheel aan de zuidzijde van de Monseigneur Savelbergweg en bevindt zich tussen twee deelgebieden met voorzieningen voor de diensten van St. Anna en wordt momenteel via de interne infrastructuur van het complex ontsloten op de openbare weg (Monseigneur Savelbergweg). Hier staat op dit moment nog bebouwing, deze zal ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling echter worden gesloopt.



Afgezien van deze twee deelgebieden, wordt een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg eveneens tot het plangebied gerekend. Deze weg verbindt beide deelgebieden met elkaar en ontsluit ze richting de hoofdinfrastructuur van de kern Heel. In hoofdzaak bestaat het plangebied uit (gedeeltes van) de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Heel, sectie C, nummers 4617, 4618 en 4560. Daarnaast behoren kleine delen van de percelen met nummers 4611 en 4619 tevens tot het plangebied.

De directe omgeving van het plangebied bestaat deels uit nog in gebruik zijnde gedeeltes van het complex van de zorginstelling, deels uit aangrenzende woongebieden. In het gebied tussen de twee deelgebieden ligt Kasteel Horion, dat in eigendom is van derden. Verder noordelijk van het plangebied liggen het centrum en de meeste woongebieden van Heel. Richting het westen liggen een recreatiegebied en het dorp Panheel. In zuidelijke en oostelijke richting zijn, evenals in de bredere omgeving, met name agrarische gebieden en bosgebieden afgewisseld door wateroppervlakten aanwezig.

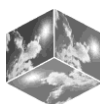
1.3 Doel

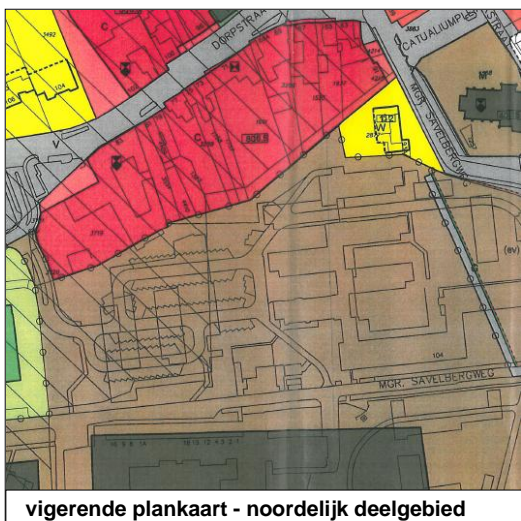
Op het terrein van zorginstelling Sint Anna komt ruimte vrij door het slopen van een aantal gebouwen, ruimte die niet meer door de zorginstelling gebruikt zal worden. Hierdoor komen twee gebieden ter beschikking die voor woningbouw gebruikt gaan worden, waarmee een omgekeerde integratie wordt gerealiseerd met de bewoners van Sint Anna. Afgezien van deze functionele integratie als hoofddoel van de ontwikkeling, draagt het planvoornemen ook bij aan het zorgen voor voldoende woningbouw binnen de gemeente.

Het doel van dit bestemmingsplan is het voorzien in een adequate planologische regeling voor het plangebied. Gelet op de lange ontwikkeltermijn van het planvoornemen, wordt een ruime woonbestemming gerealiseerd, die zich niet beperkt tot het momenteel voorliggende stedenbouwkundige verkavelingsplan. Het streven is dan ook te komen tot een bestemmingsplan dat voldoende mogelijkheden biedt om op een later tijdstip te komen tot een alternatieve stedenbouwkundige invulling, zowel voor de woongebieden als voor de openbare ruimte (infrastructuur en groen), indien dit wenselijk is. Op die manier kan ingespeeld worden op toekomstige marktontwikkelingen.

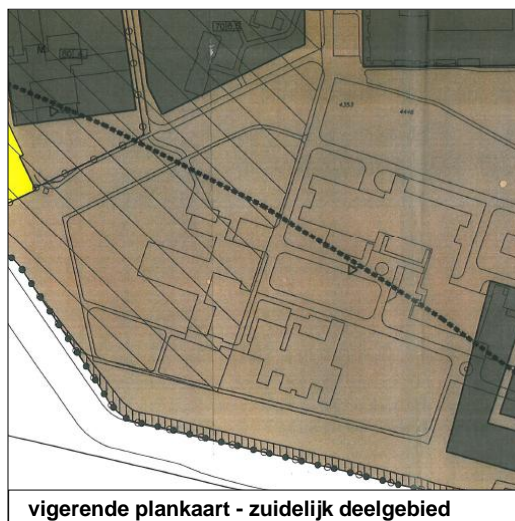
Wat betreft de opzet van dit bestemmingsplan vormt het gemeentelijke 'Maasgouw handboek bestemmingsplannen' (versie januari 2012) de leidraad. Conform het handboek komen in deze toelichting na dit inleidende hoofdstuk de volgende aspecten nog aan bod:

- beschrijving bestaande situatie;
- toetsing aan het geldende beleid;
- beschrijving van het plan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische paragraaf;
- uitvoerbaarheid;
- procedure.





vigerende plankaart - noordelijk deelgebied



vigerende plankaart - zuidelijk deelgebied

Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2008 en de SVBP2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeente Maasgouw stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor beide binnen het plangebied aanwezige deelgebieden is hetzelfde vigerende bestemmingsplan van toepassing. Het betreft het bestemmingsplan 'Kern Heel', dat door de raad van de voormalige gemeente Heel is vastgesteld op 21 september 2006 en door G.S. is goedgekeurd op 1 mei 2007. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Maatschappelijk - Medische voorzieningen' van toepassing. Binnen deze gronden is de oprichting van woningen conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Het zuidelijke deel van het plangebied valt gedeeltelijk binnen de aanduidingen 'Geluidszone 50 dB(A)-contour', Grondwaterbeschermingsgebied' en 'Beschermingszone A'. De aanduiding 'Geluidszone 50 dB(A)-contour' behoort tot het gezoneerde industrieterrein Kanaal Wessem-Nederweert. Op de binnen deze contour gelegen gronden mogen alleen door middel van vrijstelling (afwijking door middel van een omgevingsvergunning) woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden opgericht.

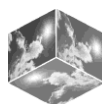
Ter plaatse van de aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. De aanduiding 'Beschermingszone A' is gelegen ter hoogte van de aan de zuidzijde van het plangebied lopende watergang de Slijbeek en geeft aan dat ter plaatse de gronden mede bestemd zijn voor het onderhoud en de bescherming van deze watergang. Hier mogen geen bouwwerken worden opgericht.



Het noordelijke deelgebied valt eveneens deels binnen de aanduiding 'Grondwaterbeschermingsgebied', verder zijn op deze locatie geen nadere aanduidingen aanwezig. Ter plaatse van de strook waar de ontsluitingsweg komt, is eveneens de bestemming 'Maatschappelijk - Medische voorzieningen' van toepassing. Verdere aanduidingen zijn binnen dit gedeelte van het plangebied niet van toepassing.

Het planvoornemen gaat uit van de realisering van woningbouw met de daarbij behorende groen- en infrastructurele voorzieningen op de plaats waar de (voormalige) gronden van een zorginstelling zijn gelegen. De aanleg van groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en fiets- en voetpaden is binnen de vigerende bestemming reeds rechtstreeks mogelijk. Ook de ten behoeve van het planvoornemen noodzakelijk waterhuishoudkundige voorzieningen kunnen binnen de vigerende bestemmingsplanvoorschriften worden gerealiseerd.

Het gebruik van deze gronden voor woondoeleinden en de daarmee gepaard gaande bouw van woningen is conform het vigerende bestemmingsplan echter niet direct toegestaan. Wel bevat het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden ten behoeve van grondgebonden en/of gestapelde woningen. Voorwaarden daarbij zijn ondermeer dat het aantal bouwlagen niet meer dan 3 mag bedragen en het bebouwingspercentage niet meer dan 60%. Aangezien echter niet aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan, kan hiervan in onderhavige situatie geen gebruik worden gemaakt. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling evenwel toch mogelijk worden gemaakt.



2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Heel is één van de oudste dorpen in Midden-Limburg. Reeds in de Romeinse tijd was er bewoning in Heel. Hiervan getuigen archeologische vondsten in de buurt van de kerk en het gebied van St. Anna. Ook de parochie van Heel is één van de oudste van Nederland en de kerk was ooit de moederkerk van onder andere Wessem, Grathem en Baexem.

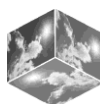
De bebouwing van de kern Heel heeft zich eeuwen geconcentreerd langs de doorgaande wegen door de kern, in eerste instantie de Dorpstraat en later de Heerbaan, terwijl daarnaast reeds vanaf de Frankische tijd bewoning op de locatie van het kasteel van Heel heeft plaatsgevonden. In de middeleeuwen werd Heel bestuurd door het kapittel van St. Lambertus in Luik. Deze schakelden op hun beurt weer de heren van Horne in als zaakwaarnemers. Deze gaven de verkregen rechten op hun beurt weer door aan de heren van Ghoor. De familie van Ghoor bewoonde het kasteel van Heel. Later werd deze familie door vererving opgevolgd door de familie de Horion uit Luik. Deze laatste heeft het kasteel verkocht en de kopers hebben het kasteel in eerste instantie (1879) verhuurd aan de St. Anna-stichting om als huisvesting te dienen voor zwakzinnigenzorg. Later heeft de stichting het kasteel gekocht.

De komst van de instellingen van St. Joseph aan de westzijde van Heel en St. Anna heeft de recente geschiedenis van Heel behoorlijk beïnvloed. Alhoewel deze zorginstellingen tot het eind van de negentiger jaren van de vorige eeuw vooral als gesloten gemeenschappen gefunctioneerd hebben, die hun eigen zaken zelfstandig regelden, hebben zij vooral in sociaal-economische zin veel invloed op de ontwikkeling van Heel gehad. Zo zijn zij de afgelopen 100 jaar de belangrijkste werkgevers van Heel en omgeving geweest en ook de middenstand heeft van de aanwezigheid van de instellingen in belangrijke mate geprofiteerd.

Planologisch is deze invloed veel minder geweest. De bebouwing van beide instellingen heeft zich in belangrijke mate beperkt tot de oorspronkelijke terreinen, die ook nog ommuurd waren. De muur van St. Anna werd in de jaren negentig van de vorige eeuw geslecht en het terrein werd sindsdien steeds intensiever bebouwd.

De in de afgelopen jaren ingezette omgekeerde integratie van de zorginstelling heeft geleid tot meer openheid van instellingen en terreinen. Dit is tot uiting gekomen in (vervangende) nieuwbouw van zorggebouwen op het terrein zelf en in buurten en wijken van Heel en zelfs andere gemeenten. Aan de andere kant heeft dit geleid tot verkoop van gronden aan projectontwikkelaars ten behoeve van woningbouw op het oorspronkelijke St. Anna-terrein.

De realisering van de twee woongebieden, zoals in onderhavig planvoornemen het geval is, is daar een voorbeeld van.



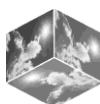


2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Heel, omgeven door het terrein van de zorginstelling Sint Anna. De huidige ruimtelijke situatie van dit terrein kan worden opgedeeld naar bebouwing, wegen en groen.

De bebouwing op het terrein is grotendeels gegroepeerd langs twee centrale assen die door het gebied lopen, namelijk de oost-west gerichte Monseigneur Savelbergweg en een noord-zuid gerichte as bestaande uit een voet- en fietspad (ter ontsluiting van het terrein). Beide assen worden begeleid door bomenrijen, de overige wegen staan overwegend loodrecht op deze assen. Het centraal op het terrein gelegen Kasteel Horion wordt omzoomd door een groene ruimte en vormt het ruimtelijke middelpunt van het zorgcomplex. Hieromheen zijn meer kleinschalige gebouwen en gebouwenclusters gegroepeerd, afgewisseld door grasveldjes, bossages en groepen bomen. Het terrein heeft aan de oost-, west- en zuidzijde een groene en waterrijke omkadering. Aan de noordzijde ligt de bebouwing van de kern Heel, ter plaatse begrensd door een oude muur van Hoeve Bovenhof.



Het noordelijke deelgebied van het plangebied ligt ten noorden van het kasteel, langs de Monseigneur Savelbergweg. Het rechthoekige terrein heeft daardoor een oost-west gerichte oriëntatie. Aangezien dit deelgebied momenteel onbebouwd is, is van een duidelijke interne ruimtelijke structuur geen sprake. Het zuidelijke deelgebied ligt aan de zuidzijde van het centrale kasteel met het groen. Het terrein is op dit moment nog grotendeels bebouwd met uit één bouwlaag opgetrokken gebouwen, afgedekt met een plat dak. Daarnaast zijn diverse groengebieden aanwezig met soms relatief grote bomen. De bebouwing, de wegen en het groen zijn rastervormig gestructureerd. De tevens binnen het plangebied aanwezige verbindingsweg is in de bestaande situatie reeds gedeeltelijk aanwezig. De aanzet van de weg vanaf de Panheelderweg bestaat echter wel reeds. Recent heeft aan de zuidzijde reeds herstructurering van de bebouwing plaatsgevonden. Op de afbeelding op de vorige pagina is de ruimtelijke hoofdstructuur van het terrein van Sint Anna schematisch weergegeven.

De infrastructuur op het terrein van Sint Anna staat volledig ten dienste van de ontsluiting van de aanwezige bebouwing. Er zijn geen doorgaande wegen aanwezig, de maximaal toegestane snelheid op het terrein en daarmee binnen het plangebied bedraagt mede daardoor 30 km/h.

2.2.2 Functionele structuur

Heel is een overwegende woonkern, met een daarop afgestemd voorzieningenaanbod. Grootschalige bedrijvigheid komt in en direct rondom het dorp niet voor. De maatschappelijke voorzieningen in de kern, waaronder zorginstelling Sint Anna, bepalen voor een groot deel het gezicht van Heel. De functionele structuur binnen de twee deelgebieden van het plangebied is op dit moment dan ook uniform. De gronden zijn direct of indirect in gebruik voor maatschappelijke doeleinden. In het zuidelijke deelgebied staan nog gebouwen met een maatschappelijke functie. In het noordelijke deelgebied zijn deze gebouwen inmiddels gesloopt.

De woonfunctie komt alleen voor ter ondersteuning van de maatschappelijke functie, in de vorm van zorgwoningen (begeleid wonen). Bedrijven en niet-maatschappelijke voorzieningen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. De verkeersfunctie is gericht op de ontsluiting van het terrein dan wel op het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De groenfunctie is grotendeels gekoppeld aan de verkeersfunctie.

2.2.3 Overige aandachtspunten

Naast de behandelde ruimtelijke en functionele aspecten, is er binnen het plangebied nog een ander relevant aandachtspunt aanwezig met betrekking tot de bestaande situatie. Het betreft het aan de westrand van het plangebied gelegen grondwaterbeschermingsgebied. De bescherming dient ten behoeve van de rondom Heel gelegen waterspaarbekkens. Het grondwaterbeschermingsgebied is niet direct fysiek waarneembaar in het landschap, maar wel relevant aangezien het indirect invloed uitoefent op de bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied is met name de eerste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de inpassing van nieuwe woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied. Dit is een vorm van inbreiding, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien de nieuwe woonfunctie wordt geïntegreerd met de aanwezige maatschappelijke functie. Door deze functiemenging ontstaat een meer leefbare en openbare omgeving op het voorheen relatief afgesloten terrein van Sint Anna. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.



3.2.2 *Nota Mensen, wensen, wonen (2000)*

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Wonen in dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

Het voornemen gaat uit van de inpassing van nieuwe woongebieden aan de rand van het dorp Heel. De woongebieden zullen ruim en groen opgezet zijn en liggen nabij het groene en waterrijke buitengebied rondom Heel. Hiermee is dit project een voorbeeld van een plan waarbij kan worden voldaan aan de wens van ruim en groen wonen.

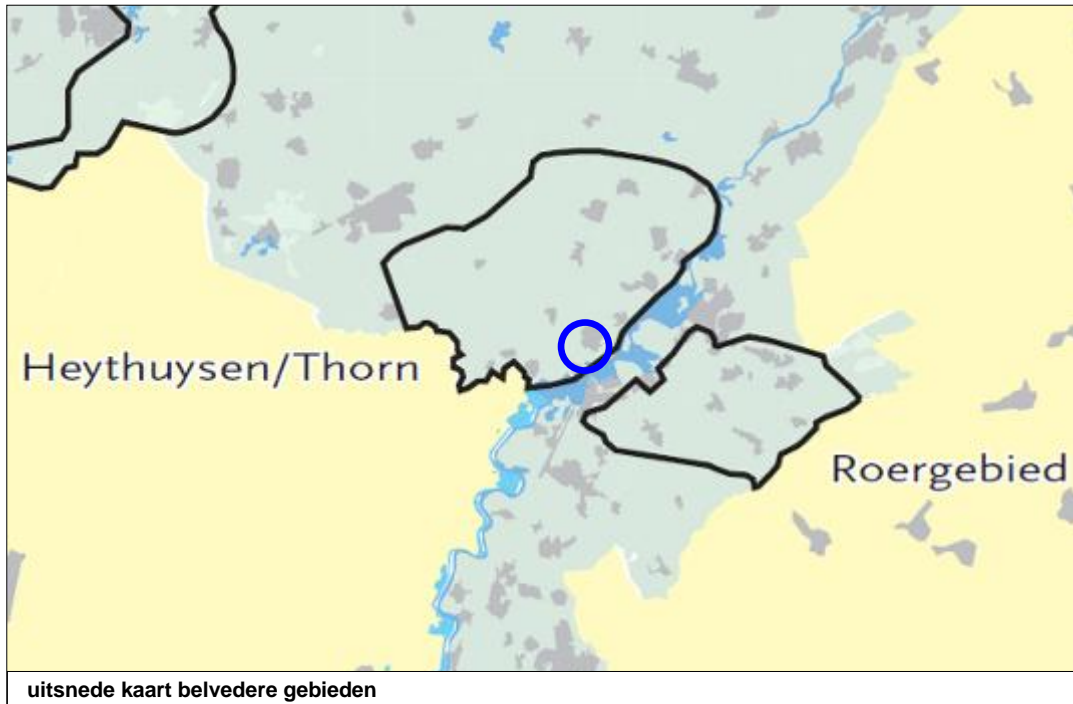
3.2.3 *Verdrag van Malta*

Het verdrag van Malta is een Europees verdrag, waarin de ondertekende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' ofwel behoud in de bodem.

Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De gemeente Maasgouw beschikt over een eigen beleidsadvieskaart waarop de archeologische waarden en het beleid zijn aangegeven. Het zuidelijke deelgebied is op deze kaart aangeduid als een gebied met een lage verwachting. Het noordelijke deelgebied heeft een onbekende verwachting, maar valt deels wel binnen de begrenzing van een AMK-terrein.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een tweetal nieuwe woongebieden. In verband met de herontwikkeling van het terrein van Sint Anna heeft in 2003 reeds een archeologisch booronderzoek plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat voor een groot deel van terrein het bodemprofiel reeds volledig verstoord is ten gevolge van bodemingrepen, dan wel dat geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Vanuit de gemeente Maasgouw is aangegeven dat aanvullend archeologisch onderzoek in onderhavig geval derhalve niet noodzakelijk wordt geacht. Mochten er desalniettemin archeologische resten of sporen worden aangetroffen in het plangebied, dit onverwijld dient te worden gemeld ten overstaan van het bevoegde gezag.





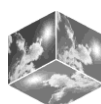
3.2.4 Natura 2000

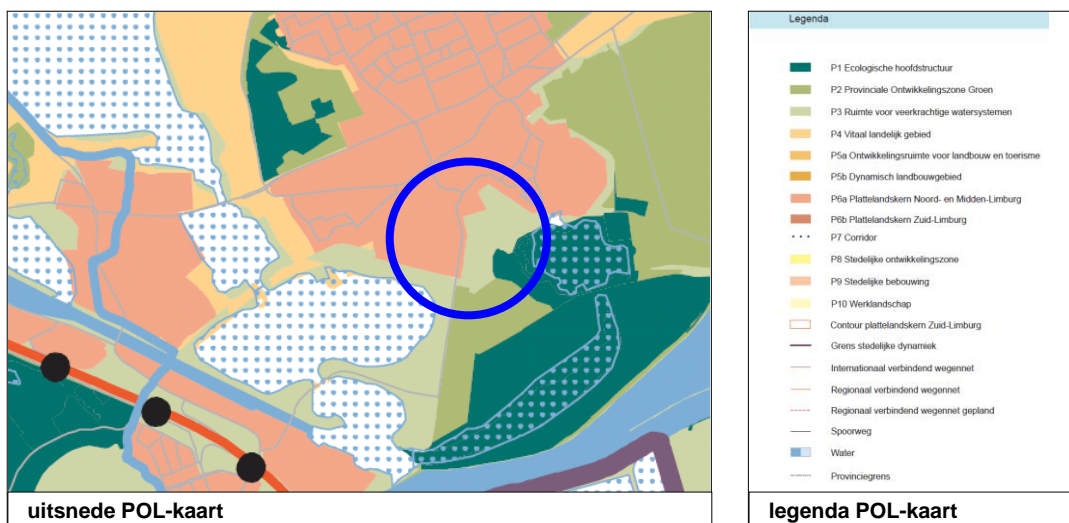
De Europese Unie heeft, om de zeer gevarieerde en rijke natuur te behouden, het initiatief genomen voor Natura 2000. Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

Binnen het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het meest nabije Natura 2000-gebied betreft op circa 3 kilometer ten zuiden van het plangebied de 'Grensmaas'. Het planvoornemen oefent geen invloed uit op dit gebied.

3.2.5 Nota Belvedere

De Nota Belvedere is een beleidsnota aangaande de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota is in de zomer van 1999 uitgebracht en ondertekend door vier ministeries: de ministeries van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en van Verkeer en Waterstaat. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. De overheid erkent daarmee dat cultuurhistorie een inspiratiebron kan zijn voor (landschaps) architectuur en ruimtelijk ontwerp, waardoor tevens de positie van het cultuurhistorisch erfgoed wordt versterkt. Erkend wordt dat er tussen de zorg voor het cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van de ruimtelijke inrichting een spanning bestaat.





Er moet gezocht worden naar een nieuw evenwicht tussen behoud en ontwikkeling. Er moeten nieuwe gebruiksmogelijkheden voor oude landschappen en bouwwerken worden gezocht, want zonder vitale functies gaat het cultuurhistorisch erfgoed verloren. De nota heeft niet de status van een wet, maar de zienswijzen van de nota zijn wel doorgedrongen in het officiële beleid van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wro. In dat kader moet de nota worden gezien als een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerp-opgaven en ruimtelijke plannen.

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke deel van het Belvedere-gebied 'Heijthuisen / Thorn'. Dit gebied behoort tot de cultuurlandschappen van rivierterrasantginningen en het kampen- en esdorpenlandschap. Het planvoornemen gaat uit van de inpassing van nieuwe woongebieden binnen de bestaande kern van Heel. Hierbij wordt wat betreft de inrichting aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuur. Kenmerkende landschapselementen komen niet in het geding. De aanwezige cultuurhistorische elementen (kasteel Horion) worden gerespecteerd bij de inrichting van het plangebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het POL2006 (actualisatie 2010) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.



Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg.

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.

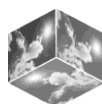
Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, er dient een terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden. Dit beleid komt ook voort uit het nationale Bundeingsbeleid (Nota Ruimte) en het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid). Concreet betekent dit voor Noord- en Midden-Limburg dat de mogelijkheden voor uitleglocaties toelaatbaar zijn, indien deze zich bevinden buiten, maar direct grenzend aan de contour. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-regime. Aangezien de ontwikkeling van de nieuwe woongebieden plaatsvindt binnen het bestaande bebouwde gebied van Heel en daarmee binnen de contour, is deze toelaatbaar conform het provinciale beleid.

3.4 Beleid van regio

3.4.1 Regionale woonvisie 2010-2012

Binnen de woonregio Midden-Limburg Oost hebben de deelnemende gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Roerdalen en Roermond een regionale woonvisie voor de periode 2010-2014 vastgesteld. Deze woonvisie beschrijft de toekomstige woningbehoefte zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin en geeft richting aan de in dat kader te nemen maatregelen.

Ten opzichte van voorgaande woonvisies - en regionale volkshuisvestingsplannen - is hieraan een nieuw element toegevoegd, t.w. het sturing geven aan de planvoorraad zijnde de optelsom van alle woningbouwplannen. Dit element is nadrukkelijk in de belangstelling komen te staan vanwege de diverse demografische ontwikkelingen (vergrijzing - ontgroening - bevolkingskrimp).



Door deze ontwikkelingen is het van belang de planvoorraad in overeenstemming te brengen met de toekomstige woningbehoefte en waar nodig bij te sturen. De regio heeft daarbij als referentiepunt voor de zogenaamde huishoudentop gekozen, d.w.z. het moment waarop het maximaal aantal huishoudens - en daarmee de maximale woningvoorraad - wordt bereikt. Op basis van deze top en het daarbij behorende aantal woningen, kan de huidige planvoorraad worden bijgestuurd.

Ondanks het feit dat door genoemde demografische ontwikkelingen op termijn minder woningen nodig zijn, gaat dit voorlopig nog niet op door het verschijnsel van gezinsverdunding. Dit houdt in dat er met steeds minder personen een huishouden wordt gevormd waardoor het aantal huishoudens - met name 1- en 2-persoonshuishoudens - nog altijd groeit. Met name door deze groei is er tot aan de huishoudentop ook nog behoefte aan nieuwe woningen.

3.5 Beleid van waterschap

3.5.1 Waterbeheersplan 2010-2015

Het waterbeleid van het Waterschap Peel en Maasvallei is neergelegd in het Waterbeheersplan 2010-2015 *Orde in water, Water in orde*. Zoals de naam reeds aangeeft geeft het waterschap met het Waterbeheersplan aan hoe zij de waterkeringen en regionale watersystemen op orde willen brengen en houden. Het Waterbeheersplan is gebaseerd op Europese, nationale en provinciale regelgeving, zoals de Kaderrichtlijn Water (KRW). Het Waterbeheersplan bouwt voort op de KRW-doelen die zijn opgenomen in het (ontwerp) Provinciaal Waterplan 2010-2015 van de provincie Limburg.

Voor de kern Heel zijn geen specifieke maatregelen opgenomen in het Waterbeheersplan. Wel is aangegeven dat de ten zuiden van Heel lopende Slijbeek een minder kwetsbare waterloop is. Het bestemmingsplan oefent geen invloed uit op deze waterloop, noch op de waterkwaliteit daarvan.

3.6 Beleid van de gemeente

3.6.1 Dorps Ontwikkelings Programma

Het voor Heel relevante beleid dat de gemeente nastreeft is voornamelijk vastgelegd in het Dorps Ontwikkelings Programma 2009 (DOP). In het DOP is voor Heel een aantal fysieke ontwikkelingen opgenomen, onderverdeeld naar een vijftal programma's (veiligheid, openbare ruimte, voorzieningen en sociale netwerken, wonen en toerisme en economie). Een lopend project in Heel is ondermeer de realisering van woningbouw op het terrein van Sint Anna, samen met woningbouw in Sleydal en Chateau Heel. Op het terrein van Sint Anna zullen door Janssen De Jong circa 85 woningen worden gebouwd voor diverse doelgroepen. Hiervoor is inmiddels in april 2010 een exploitatieovereenkomst afgesloten tussen Janssen de Jong Projectontwikkeling en de gemeente Maasgouw.



3.6.2 Lokaal woningbouwprogramma

Algemeen

Het lokale woningbouwprogramma is een uitvloeisel van de Regionale woonvisie 2010-2012 en geeft een totaaloverzicht van alle woningbouwplannen in de diverse kernen van de gemeente Maasgouw. Dit programma is afgestemd op de in het kader van de regionale woonvisie gemaakte afspraken over woningaantallen en de kwalitatieve invulling van de te realiseren woningen.

Daarnaast verstrekt het programma niet alleen inzicht in de omvang en verdeling over de diverse doelgroepen maar ook ten aanzien van de hardheid van de plannen en de mogelijke consequenties indien wordt ingegrepen in een plan.

Heroverweging woningbouwprojecten

In het najaar van 2010 heeft de gemeente Maasgouw een heroverweging van alle woningbouwprojecten doorgevoerd waarbij de gehele planvoorraad is doorgelicht. De reden voor deze heroverweging is dat binnen de regio is geconstateerd dat er een te ruime planvoorraad aanwezig is bij alle deelnemende gemeenten. Over de aanpak hiervan zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Vervolgens heeft de gemeenteraad van Maasgouw deze voorraad met 490 woningen teruggebracht tot een maximale planvoorraad van 1.163 woningen overeenkomstig de daarover in regionaal verband gemaakte afspraken.

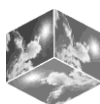
Voor de kern Heel betekent dit concreet dat 106 woningen (21 % van het totale aantal voor de gemeente) zijn geschrapt uit het lokale woningbouwprogramma en ten aanzien van een aantal projecten opnieuw naar de kwalitatieve invulling wordt gekeken.

Kwantitatieve behoefte

Gelet op de vastgestelde Regionale woonvisie en lokale woningbouwprogramma is er binnen de gemeente Maasgouw behoefte aan 1.163 woningen (per 01-01-2010) tot 2024. Inmiddels zijn er circa 20 woningen gerealiseerd (gebouwd en opgeleverd). Daarnaast is het planologisch mogelijk circa 333 woningen te realiseren. Verder is er momenteel een aantal woningbouwplannen in procedure of in voorbereiding. Deze zijn opgenomen in het lokale woningbouwprogramma en worden derhalve voor de bestaande woningbehoefte gerealiseerd. Van een overschrijding van de vastgestelde behoefte of planvoorraad van 1.163 is nog lang geen sprake.

Kwalitatieve behoefte

Er is onderzoek gedaan naar de woonwensen van de verschillende doelgroepen in de diverse kernen van Maasgouw. Deze zijn vertaald in een kwalitatieve woningbehoefte van waaruit het woningbouwprogramma is opgesteld. Dit betekent in concreto dat de inzet gericht moeten zijn op het realiseren van grondgebonden nultredenwoningen en appartementen in zowel het huur- als koopsegment ten behoeve van de doelgroep senioren. Deze doelgroep kent een hoge prioriteit in de aanpak van knelpunten op de lokale woningmarkt. Daarnaast bestaat er voor de doelgroep starters een beperkte opgave in de goedkope koopsector.



Het voorlopig programma gaat uit van in totaal 85 woningen verdeeld in 25 starterswoningen, 31 seniorenwoningen en 29 voor doorstromers/gezinnen. De categorieën starterswoningen en seniorenwoningen sluiten daarbij aan de huidige kwalitatieve behoefte. Wat de 29 woningen voor doorstromers betreft kan het volgende opgemerkt worden. Vanwege het grote aanbod dient er voor de gehele gemeente Maasgouw gestuurd te worden op het minder realiseren van woningen voor doorstromers. Dit betekent met name minder grondgebonden eengezinswoningen, met uitzondering van middeldure tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment. Voor deze beide segmenten wordt nu in totaal een 20-tal woningen in het woningbouwprogramma voorzien. Indien er vervolgens in het woningprogramma nog aanpassingen zouden moeten worden doorgevoerd, dan is dat mogelijk gezien de flexibele opzet van het plan.

Daarnaast wordt het plan gefaseerd uitgevoerd. De eerste fase betreft 26 woningen (16 starters- en 10 seniorenwoningen) waarna de overige woningen en kavels afhankelijk van de marktontwikkelingen worden aangeboden.

3.6.3 Overig beleid

De gemeente Maasgouw is in 2007 ontstaan uit de voormalige gemeenten Heel, Maasbracht en Thorn. De relatief jonge gemeente is hard aan het werk en heeft verschillende beleidstukken in voorbereiding. Zo wordt de structuurvisie voor de gehele gemeente voorbereid alsmede een structuurvisie voor de regio. Het beleid uit deze stukken heeft (nog) geen enkele rechtskracht, waardoor het planvoornemen (nog) niet kan worden getoetst aan dit in ontwikkeling zijnde beleid.





voorlopig bebouwingsvoorstel noordelijk deelgebied 't Laenke (bron: Wauben Architects)

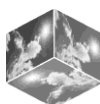
4 Planbeschrijving

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

4.1.1 Doel

De belangrijkste doelstelling die met het planvoornemen wordt bereikt is de realisering van woningen voor diverse groepen, waarbij tevens een omgekeerde integratie wordt bereikt met de bewoners van de zorginstelling Sint Anna. In totaal worden 85 woningen gebouwd binnen het plangebied. Daarbij komen in het noordelijke deelgebied 49 woningen en in het zuidelijke deelgebied 36 woningen. Het betreft zowel aaneengeschakelde, twee-aaneens als vrijstaande woningen. Daarnaast is ruimte voor kavels voor particuliere woningbouw.

Naast de twee genoemde deelgebieden omvat het plangebied als geheel tevens een nieuwe wegverbinding. Het doel van deze nieuwe weg is om te zorgen voor een adequate ontsluiting van de nieuwe woongebieden naar het centrum van Heel en de hoofdontsluitingswegen binnen de gemeente Maasgouw.





Mgr. Savelbergweg



gemeenschapshuis Don Bosco

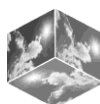
4.1.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Voor beide woningbouwgebieden bestaat een duidelijk woningbouwprogramma en zijn reeds voorlopige inrichtingsvoorstellen gemaakt. De weergegeven inrichting betreft nadrukkelijk een voorstel en nog geen eindbeeld. Uitgegaan wordt van 21 woningen per hectare in het noordelijke deelgebied en 12 woningen per hectare in het zuidelijke deelgebied. gemiddeld komt dat neer op 16 woningen per hectare voor het gehele plangebied.

Gezien de lange ontwikkeltermijn is in overleg met de gemeente Maasgouw besloten om voor beide deelgebieden een ruime woonbestemming te realiseren, welke zich niet beperkt tot het huidige stedenbouwkundige plan. Op die manier is een alternatieve stedenbouwkundige invulling in een latere fase altijd mogelijk, om zodoende een plan te realiseren dat goed aansluit bij de kwalitatieve woningbehoefte en marktontwikkelingen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in deze ruime regeling.

Ongeacht het feit dat de stedenbouwkundige verkaveling van de woongebieden nog niet vaststaat, kunnen wel randvoorwaarden worden opgelegd ten aanzien van de na te streven beeldkwaliteit. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is door Wauben Architects het 'Beeldkwaliteitsplan Gemeente Maasgouw 't Laenke 't Perkske' opgesteld (meest recente versie d.d. 30 november 2011). In dit plan wordt aangegeven welke ruimtelijke en architectonische kwaliteit gewenst is in het noordelijke deelgebied ('t Laenke) en het zuidelijke deelgebied ('t Perkske), vertaald in zogenaamde toetsingscriteria.

De naam 't Laenke voor het noordelijke deelgebied is afgeleid van de ten zuiden van het gebied gelegen weg. Deze weg, in de huidige situatie nog Monseigneur Savelbergweg geheten, wordt voor wat betreft dit gedeelte omgedoopt tot de Kasteellaan, omzoomd met linden, aangezien het gebied zich als een typische laan manifesteert. Het zuidelijke deelgebied wordt 't Perkske genoemd vanwege de relatie die het gebied heeft met de groene structuur van de Slijbeek en de overgang naar de aangrenzende kasteeltuin.



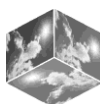


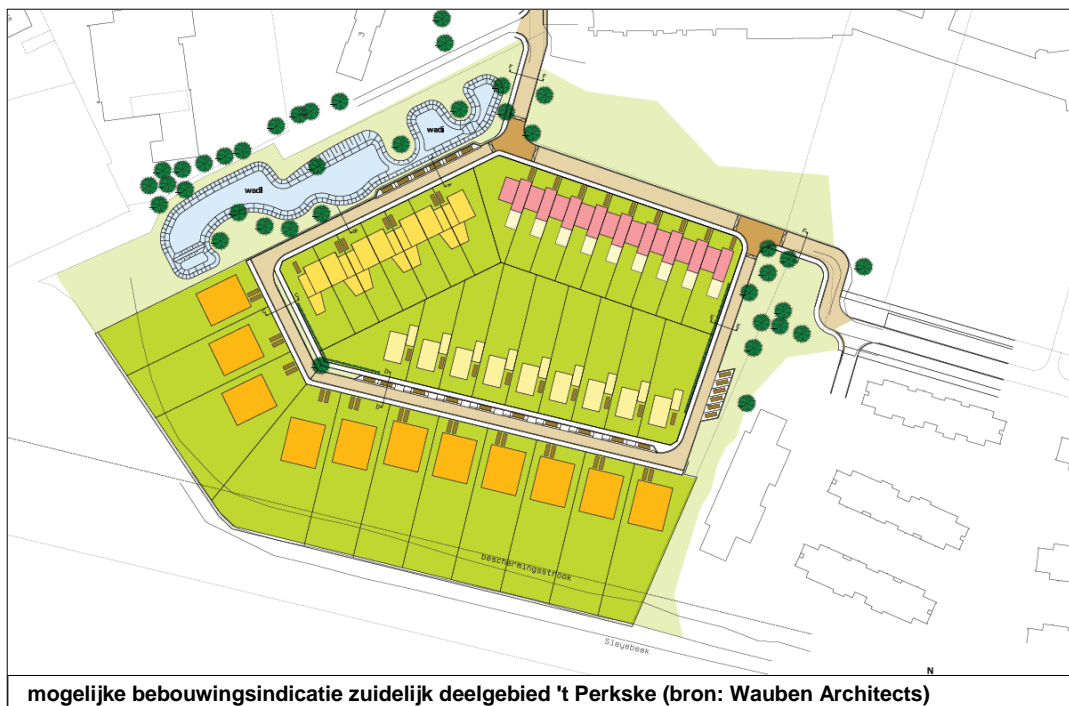
Kasteel Horion

Beide deelgebieden worden nog niet gedetailleerd uitgewerkt. Wel staat vast dat behalve woningen, wegen en reguliere (groen)voorzieningen in het noordelijke deelgebied de benodigde voorzieningen ten behoeve van infiltratie en berging van water worden ingepast. Deze zullen in lijn met het beeldkwaliteitsplan aan de zuidzijde worden gerealiseerd, ter versterking van de laankarakteristiek van de weg Kasteellaan.

Bij de stedenbouwkundige opzet van de plannen worden de bestaande zichtlijnen vanuit de beide plandelen gerespecteerd. Er is zelfs sprake van een verbetering vanuit alle perspectieven, omdat zowel in het noordelijk als zuidelijk plandeel een structuur aangebracht is, die veel meer openheid biedt, dan in het huidige bestemmingsplan is voorzien. Bovendien zal met name in het noordelijk plandeel de bebouwing voor een groot gedeelte bestaan uit patiowoningen in een bouwlaag met af en toe een opbouw in een tweede laag. Hierdoor wordt het zicht op het kasteel en de kloosterhoven ook verbeterd. Immers in het huidige bestemmingsplan mag de bouwhoogte maximaal drie bouwlagen bedragen en kan het totale gebied voor 60% bebouwd worden, waardoor in een bepaald plandeel zelfs een bebouwingspercentage van 100% mogelijk is. In het zuidelijk plandeel geldt voor het grootste gedeelte van de bebouwing eveneens maximaal 2 bouwlagen.

Bij het nagestreefde architectonische concept van 't Laenke wordt uitgegaan van een dorpse karakteristiek. De nieuwbouw in dit deelgebied dient eigentijds te zijn met een knipoog naar de zogenaamde 'Maaslandse architectuur', aansluitend bij de traditionele bebouwing in de kern van Heel. Deze stijl wordt gekenmerkt door het gebruik van traditionele materialen in een weinig complexe architectuur. De massaopbouw van de bebouwing is terughoudend (1 á 2,5 bouwlagen), meestal afgedekt met een zadeldak en veelal voorzien van een kopgevel om de entree architectonisch te ondersteunen. Patiowoningen (1 bouwlaag) kunnen incidenteel worden voorzien van een dakopbouw. Vaak wordt gebruik gemaakt van metselwerkornamentiek (zoals verspringende penantstructuren, rollagen, speklagen) bij de bestaande woningen. Ook komt tweekleurig metselwerk (rood met gele banden en accenten) vaak voor. Met oog voor deze landelijke karakteristiek zal 't Laenke moeten worden ontwikkeld.





In het geval van 't Perkske wordt aangesloten bij de zogenaamde 'schijvenarchitectuur' en overige eigentijds architectuur van de bestaande bebouwing op het terrein van Sint Anna. Dit wordt gekarakteriseerd door een materialisatie van rode baksteen en/of gekeimd metselwerk en bouwmassa's, waarin gaten zijn opgenomen ten behoeve van de raampartijen. Door hierbij aan te sluiten verkrijgt de hele zuidelijke invulling van Sint Anna een vergelijkbaar architectuurbeeld, hetgeen de rust en aldus de kwaliteit van dit deel van het dorp ten goede komt. Ook zal op deze wijze het kasteel de expliciete spil zijn tussen het traditionele ('t Laenke) en het eigentijdse ('t Perkske).

Aan de noordzijde van het noordelijke deelgebied is op de grens van de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Dorpsstraat en de achtertuinen van de nieuwe woningen in 't Laenke de oude erafscheidingsmuur, tevens op bepaalde plaatsen buitenmuur, van Hoeve Bovenhof gelegen. Deze muur blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd. Bebouwing is hier niet toegestaan, evenals graafwerkzaamheden in het talud zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Op deze manier wordt de muur afdoende beschermd.

4.1.3 *Infrastructurele uitgangspunten*

Uitgangspunt in de gehele planontwikkeling is het opnemen van een zo beperkt mogelijke infrastructuur om het duurzaamheidsaspect te onderschrijven. De hoofdontsluiting van het gehele plangebied vindt plaats via de Panheelderweg / Dorpsstraat / Wessemerweg. Vanuit deze wegen wordt er een nieuwe straat het plangebied 'ingetrokken'. Hiermee ontstaat een nieuwe noord-zuidgerichte as op het terrein van Sint Anna, welke richting het zuiden afbuigt in zuidwestelijke richting. Deze weg krijgt geen ruime bestemming, maar zal direct positief tot verkeer worden bestemd.



Het noordelijke deelgebied wordt enerzijds gekoppeld aan de Wessemerweg, op de plek waar nu ook de entree naar Sint Anna is gepositioneerd, anderzijds aan het plein voor het gemeenschapshuis Don Bosco en de kerk. 't Lindelaantje vormt in stedenbouwkundig opzicht weliswaar de centrale as, maar in verkeerskundig opzicht juist niet. Deze weg wordt namelijk zoveel mogelijk ontlast. Het zuidelijk gelegen plandeel wordt ten zuiden van de kasteeltuinen gekoppeld aan de bestaande wegenstructuur.

Wat betreft parkeren wordt voldaan aan de parkeercijfers zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen en Parkeerbijdrage regeling Gemeente Maasgouw' (vastgesteld op 3 februari 2011) en is het uitgangspunt dat dit zoveel mogelijk plaatsvindt op eigen terrein. Voor het overige zullen in de openbare ruimte parkeermogelijkheden worden ingepast. De benodigde parkeercapaciteit voor 't Laenke bedraagt 90,5 parkeerplaatsen, de opgenomen parkeercapaciteit bedraagt 88 parkeerplaatsen. Dit betekent een tekort van 2,5 parkeerplaatsen voor 't Laenke. Dit tekort kan echter worden opgevangen op het Don Boscoplein.

De benodigde parkeercapaciteit voor 't Parkske bedraagt 70,3 parkeerplaatsen en de opgenomen parkeercapaciteit bedraagt 69,5 parkeerplaatsen. Dit betekent een tekort van 0,8 parkeerplaatsen voor 't Parkske. Dit tekort kan echter worden opgevangen langs de kasteelwoningen.

Het aantal verkeersbewegingen zal toenemen als gevolg van de ontwikkeling. Bij het berekenen (door de gemeentelijke verkeersafdeling) van het aantal verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van 'publicatie nr. 256 Verkeersgeneratie woon-werkgebieden' van het CROW. Bij de berekeningen is uitgegaan van de veronderstelling dat alle woningen koopwoningen zijn (huurwoningen geven minder verkeersbewegingen per etmaal), om zo de maximaal mogelijke toename te berekenen. Voor het noordelijke deelgebied bedraagt op basis van de berekeningen de toename 360 verkeersbewegingen door motorvoertuigen per werkdagemaal. Voor het zuidelijke deelgebied is dat 283 verkeersbewegingen door motorvoertuigen per werkdagemaal. De openbare ruimte en de infrastructuur worden zodanig ingericht dat deze aan de eisen van de huidige tijd voldoen en dat de verkeersveiligheid is gewaarborgd.

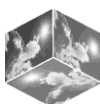
Bovendien is het gehele plangebied een 30 km/h-zone, waardoor de snelheid beperkt is. De snelheid ter plaatse van hoeve Bovenhof wordt daarnaast nog aanvullend beperkt doordat er twee gelijkwaardige kruisingen op korte afstand zitten, de kruising Dorpsstraat/Panheelderweg / Wessemerweg en de kruising Wessemerweg / nieuwe ontsluitingsweg. Er zullen blokmarkeringen worden aangebracht op de kruisingen en verkeer van rechts heeft voorrang. Tenslotte wordt ook de nieuwe ontsluitingsweg ter hoogte van hoeve Bovenhof versmald.



4.2 Uitgelicht

De keuze voor een niet gedetailleerde opzet van de nieuwe woongebouwen, wordt in dit bestemmingsplan geregeld door gebruik te maken van een ruime woonbestemming. Door zowel het noordelijke als het zuidelijke deelgebied te bestemmen tot 'woongebied' wordt het mogelijk om de exacte invulling met wegen, groen en kavels pas op de langere termijn te bewerkstelligen. Een nadere uitwerking van het bestemmingsplan is daarvoor vervolgens niet meer nodig, de ontwikkeling wordt immers nu reeds mogelijk gemaakt. Door deze hoge mate van flexibiliteit kan optimaal op de voortdurend veranderende marktomstandigheden en kwalitatieve woningbehoefte worden gereageerd.

Voor wat betreft de nieuwe verbindingsweg die tevens binnen het plangebied is gelegen, wordt wel gekozen voor het toekennen van een gedetailleerde bestemming. Hetzelfde geldt voor de Kasteellaan en de zuidelijk gelegen oost-west gerichte verbindingsweg. Hier staat immers ook voor de langere termijn vast dat deze gronden puur en alleen voor de ontsluiting gebruikt gaan worden. Het toekennen van een ruime bestemming zou dit juist kunnen verhinderen, vandaar de keuze voor een directe gedetailleerde verkeersbestemming.



5 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

5.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Milieu

5.2.1 Afval

In Heel zijn, zoals in alle kernen van de gemeente Maasgouw, voorzieningen aanwezig voor het gescheiden ophalen van huishoudelijk afval, zoals glas en blik. Daarnaast worden afval en papier periodiek aan huis opgehaald en bestaat de mogelijkheid om andersoortig afval (chemisch, grofvuil etc.) bij één van de gemeentelijke milieuparken af te leveren. Hiermee wordt aangesloten bij het nationale en provinciale beleid met betrekking tot duurzaamheid, zoals verwoord in de Nota Ruimte en het POL. Het is in deze fase van de planvorming nog niet duidelijk of ten behoeve van de nieuwe woongebieden ter plaatse separate voorzieningen worden ingepast voor het deponeren van afval.

5.2.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van de nieuwbouw van een tweetal woongebieden en de inpassing van de daarbij behorende ontsluitingsweg. De betreffende locaties zijn deels nog bebouwd, deels is sprake van onbebouwde gronden, al dan niet na sloop van voorheen aanwezige bebouwing. In juli 2008 heeft ter plaatse reeds een bodemonderzoek plaatsgevonden (Aelmans, projectcode E15910.32/47, d.d. 21 juli 2008). Dit onderzoek is nog voldoende actueel om de resultaten daarvan te kunnen gebruiken voor het onderhavige bestemmingsplan.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat ter plaatse van de onderzoekslocatie bodemvreemde bijmengingen in de grond zijn aangetroffen, welke gevolgen hebben voor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In het noordelijke deelgebied zijn verhoogde concentraties met PCB of PAK aangetoond, die niet voldoen aan de klasse wonen. Ter plaatse van het zuidelijke deelgebied zijn verhoogde concentraties met zink en PCB aangetoond, welke evenmin voldoen aan de maximale waarde voor de klasse wonen. De PCB-verontreinigingen betreffen een diffuse verontreiniging, waarbij de interventiewaarde wordt gehanteerd. Het bevoegd gezag heeft besloten dat op basis van de voorhanden liggende onderzoeksgegevens niet gesaneerd hoeft te worden.



Ten aanzien van de PAK-verontreiniging is nader onderzoek vereist. Dit aanvullende onderzoek heeft plaatsgevonden in maart 2011 (Aelmans, projectcode E15910.51, d.d. 19 april 2011). Daarbij is in het noordelijke deelgebied zintuiglijk uitsluitend in proefsleuf 2 in de bodemlaag tussen 1,0 en 2,2, meter beneden maaiveld een volledige puinlaag aangetoond. Ter plaatse van de overige proefsleuven zijn vanaf maaiveld tot een maximale diepte van 1,5 meter beneden maaiveld slechts sporen baksteen en asfalt aangetroffen.

In het zuidelijke deelgebied zijn verhoogde concentraties zink en PCB aangetroffen, welke niet voldoen aan de maximale waarde voor de klasse wonen. De PCB-verontreinigingen betreffen een diffuse verontreiniging, waarbij de interventiewaarde wordt gehanteerd. Het bevoegd gezag heeft besloten dat op basis van de voorhanden liggende onderzoeksgegevens niet gesaneerd hoeft te worden. Ten aanzien van de zinkverontreiniging heeft de gemeente echter aangegeven dat nader onderzoek vereist is. Hiervoor is reeds een saneringsplan aanwezig.

Het nadere onderzoek naar de zinkverontreiniging in het zuidelijke deelgebied heeft samen met het aanvullende onderzoek in het noordelijke deelgebied plaatsgevonden in maart 2011 (Aelmans, projectcode E15910.51, d.d. 19 april 2011). Daarbij zijn zintuiglijk van minimaal 0,2 tot maximaal 1,5 meter beneden maaiveld bodemvreemde bijmengingen in de vorm van beton-, mijnsteen-, baksteen- of koolresten aangetroffen. Onder de voornoemde bodemlagen worden de oorspronkelijke zintuiglijk schone zandlagen aangetroffen.

Op basis van het aanvullende onderzoek in zowel het noordelijke als het zuidelijke deelgebied wordt geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik, zijnde wonen met tuinen. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet van toepassing.

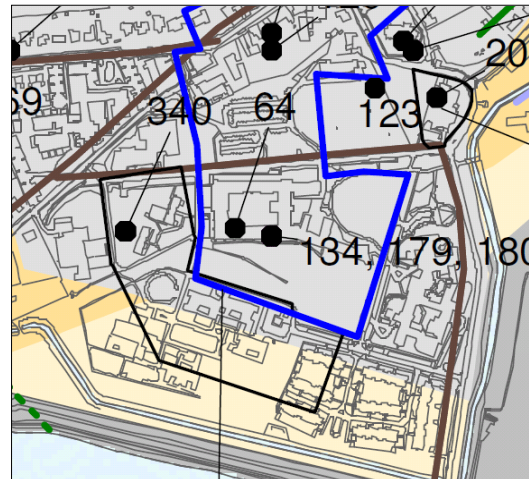
Met betrekking tot het grondwater is een deel van het plangebied niet onderzocht, aangezien het grondwater niet binnen 5 meter beneden maaiveld aanwezig is. Ter plaatse van de wel onderzochte locaties zijn in de peilbuizen lichte verontreinigingen aangetroffen met molybdeen, benzeen, xylenen en/of 1,1,2 trichloorethaan. De aangetroffen verontreinigingen overschrijden de streefwaarden, echter met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater bestaan geen belemmeringen voor het realiseren van woonhuizen.

In het zuidelijke deel van het plangebied is momenteel nog bebouwing aanwezig. Op het moment dat deze is gesloopt, dient ter plekke nog een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden, op advies van het bevoegd gezag (de gemeente Maasgouw). Hiermee kan na de sloop van de bebouwing worden bepaald of ook hier de bodem geschikt is voor het gebruik als woongebied.





historische kaart circa 1900



uitsnede archeologische kaart Maasgouw

5.2.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart (vastgesteld d.d. 28 oktober 2010) van de gemeente Maasgouw zijn onder andere de archeologische monumenten aangegeven, zoals de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed deze heeft vastgelegd op de Archeologische MonumentenKaart (AMK). Het noordelijke deelgebied maakt voor wat betreft de westelijke helft deel uit van een AMK-terrein. Het betreft de oude dorpskern van Heel, welke een hoge cultuurhistorische waarde heeft, maar geen juridisch beschermde status kent. Ter plaatse van het AMK-terrein geldt een archeologische onderzoeksverplichting in geval van bodemverstorende activiteiten vanaf een oppervlakte van 100 m² en een diepgang vanaf 30 cm.

De Archeologische waarden- en verwachtingenkaart geeft ook de archeologische verwachting weer voor de binnen het plangebied gelegen gronden. Voor het noordelijke deelgebied is de verwachtingswaarde niet gekarteerd, voor het zuidelijke gedeelte geldt overwegend een lage verwachting. Geheel aan de westrand is de verwachtingswaarde middelhoog. Bij nieuwe ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoog verwachtingswaarde bestaat de noodzaak tot archeologisch onderzoek. Zo nodig worden nieuwe ontwikkelingen aan de archeologische waarden aangepast.

In het kader van de planontwikkeling op het terrein van Sint Anna heeft in 2003 reeds een archeologisch booronderzoek plaatsgevonden (BAAC, rapportnr. 03.080, juni 2003). Hieruit is naar voren gekomen dat voor wat betreft het noordelijke deelgebied het bodemprofiel reeds volledig verstoord is ten gevolge van bodemingrepen. Voor dit gebied werd een archeologische verwachtingswaarde bepaald, echter gezien de grootschalige versterking van de bodem in het verleden, wordt de kans op het aantreffen van een intacte archeologische vindplaats klein geacht.



Voor het zuidelijke deelgebied geldt een lage verwachting, hier zijn gedurende het onderzoek ook geen archeologische indicatoren aangetroffen. Voor beide deelgebieden en daarmee het plangebied als geheel wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Dit wordt voor het zuidelijke deelgebied ondersteund door het thans vigerende gemeentelijke beleid, dat geen archeologische onderzoeksverplichting voorschrijft in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Mogelijke vindplaatsen in dit gebied zijn verdwenen als gevolg van grootschalige bodemingrepen. Evenwel is de kans op het aantreffen van archeologische sporen in het gebied niet in alle gevallen volledig uit te sluiten. Daarom geldt onverkort de regel, dat mochten er tijdens de werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dit onmiddellijk moet worden gemeld aan het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Maasgouw.

Vanuit de gemeente Maasgouw is aangegeven dat gezien de aanbevelingen die zijn opgenomen in het archeologische rapport, geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg valt het noordelijke deelgebied op de deelkaart Cultuurhistorische elementen geheel binnen de aanduiding 'cultuurlandschap' en deels binnen de aanduiding 'gebied met sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon'. De Monseigneur Savelbergweg is aangeduid als een weg ouder dan 1806. Op de deelkaart Cultuurlandschap ligt het noordelijke deelgebied deels binnen de aanduiding 'bouwland, veld' en deels binnen de aanduiding 'kern'.

Het zuidelijke deelgebied heeft op de kaart Cultuurhistorische elementen geen nadere aanduiding. Wel is in de uiterste westpunt een 'weg- of veldkruis' aanwezig. Op de deelkaart Cultuurlandschap ligt het zuidelijke deelgebied binnen de aanduiding 'grasland, ongeperceleerd'.

Het college van B en W van de gemeente Maasgouw heeft inmiddels een eigen cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. De hierop aangeduide cultuurhistorisch waardevolle elementen komen ter plaatse van het plangebied overeen met de elementen zoals aangeduid op de provinciale kaart.

De voorgenomen woningbouw binnen het plangebied veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving. Het gebied is reeds bebouwd, de herontwikkeling van het terrein vindt plaats binnen het bestaande bebouwde gebied. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.





EHS-gebieden rondom Heel



groene buitengebied nabij Sint Anna

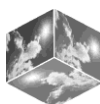
5.2.4 Ecologie

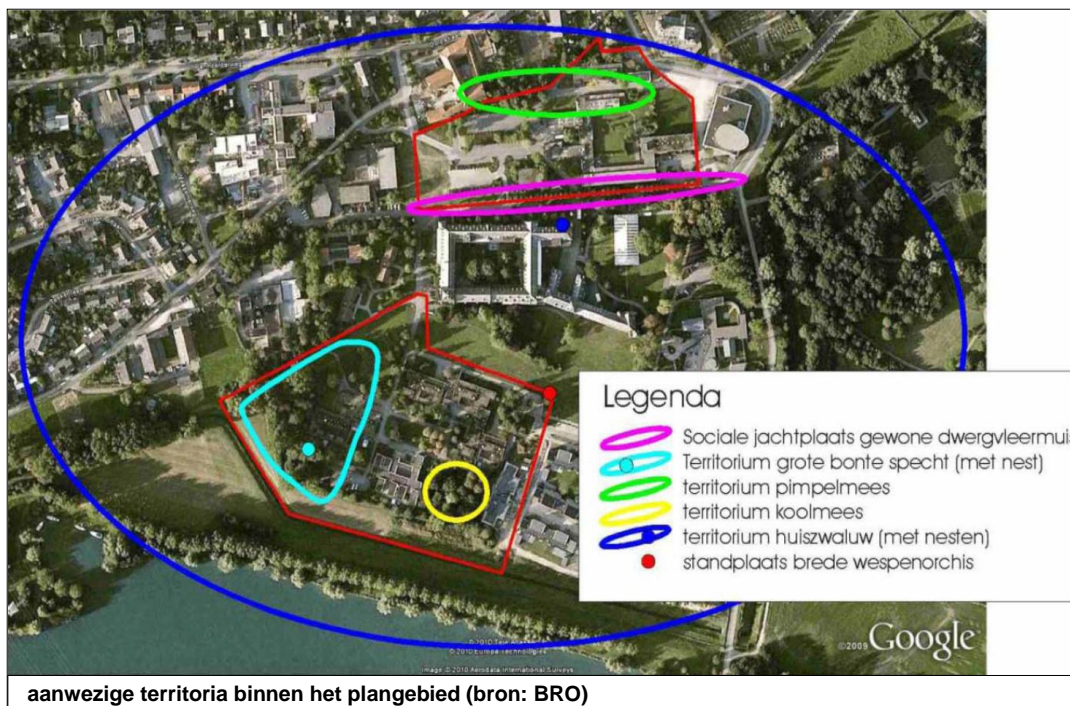
De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Op meer dan 3 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Natura 2000-gebied Grensmaas, op circa 5 kilometer richting het oosten ligt het Natura 2000-gebied Roerdal (bron: Alterra Wageningen). Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Wel liggen in de bredere omgeving van het plangebied enkele EHS-gebieden.

Het terrein van Sint Anna is parkachtig ingericht en is daarmee een potentiële habitat voor diverse planten- en diersoorten. Ondanks dat het plangebied niet binnen de EHS is gelegen, bestaat hierdoor toch een goede kans op het aantreffen van zeldzame flora en fauna.

Teneinde de aanwezige natuurwaarden te bepalen, heeft reeds in 2003 een flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden op het terrein van Sint Anna. Gelet op de ouderdom is dit onderzoek ter plaatse van het plangebied in 2010 geüpdatet en aangevuld met een vleurmuizenonderzoek (Beschermden natuurwaarden Sint Anna te Heel, BRO, projectnr. 211x03091, 28 oktober 2010).

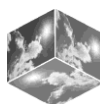




Uit het onderzoek is vast komen te staan dat zich diverse beschermde planten- en diersoorten in het plangebied bevinden. De conclusie luidt dat de dubbele laanstructuur die van waarde is als vaste migratieroute en mogelijke verblijfplaats voor holenbroedende vogels behouden blijft, waardoor in dat opzicht geen negatieve effecten op beschermde diersoorten zijn te voorzien. Het is aan te bevelen om de natuurwaarde van de laan planologisch te beschermen. Aangezien de levensduur van lindebomen hoog is, wordt aanbevolen om alleen bomen aan te vullen waar nodig. Hierdoor wordt de ecologische waarde van de laan op langere termijn behouden.

Voorts is het aan te bevelen om beplantingen die niet behouden kunnen blijven te roeien in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig. Vanuit de wettelijke zorgplicht is het aan te bevelen om de groeiplaats van Brede wespenorchis tijdens de bouwwerkzaamheden te beschermen tegen bijvoorbeeld vergraving of stort van bouw materiaal. Dit kan door het plaatsen van een afscherming.

Geconcludeerd kan worden dat, met in acht neming van de genoemde aanbevelingen, de aanwezige waardevolle flora en fauna in voldoende mate beschermd is tegen de met het planvoornemen samengaande versturende activiteiten.



5.2.5 Energie

Heel wordt op een adequate wijze voorzien van energie. Daarbij staat duurzaamheid voorop. Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

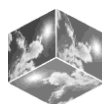
De nieuw te realiseren woongebieden zullen van invloed zijn op de totale energiebehoefte voor Heel. Deels wordt een eventuele toename van de energiebehoefte gecompenseerd door het feit dat de gesloopte en nog te slopen bebouwing geen beslag meer leggen op het energienet. Gelet op het feit dat de nieuwe bebouwing energiezuiniger zal zijn ten opzichte van de oude bebouwing, mag worden aangenomen dat geen nadelige invloed op het totale energienetwerk van Heel en de gemeente Maasgouw te verwachten is.

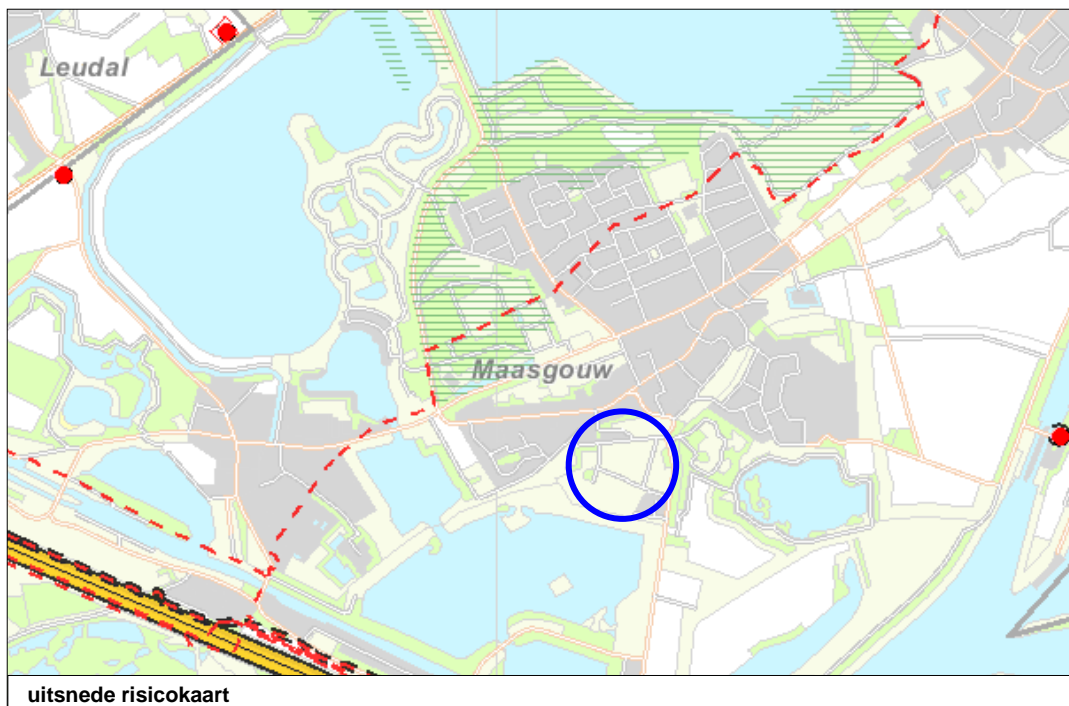
5.2.6 Externe veiligheid

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

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Maasgouw en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is te zien dat de meeste nabije risicovolle inrichtingen op ruime afstand (meer dan 1,5 kilometer) van het plangebied zijn gelegen. Wel worden over de A2 en de Maas (met inbegrip van het Julianakanaal en het Lateraalkanaal Linne-Buggenum) gevaarlijke stoffen vervoerd. Zowel de A2 als de Maas zijn op circa 1 kilometer afstand van het plangebied gelegen. Deze afstand is ruim voldoende met het oog op de mogelijke risico's welke verbonden zijn aan het vervoer over deze transportroutes.

In opdracht van de gemeente Maasgouw is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV in 2009 een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De risico's van de aanwezige risicovolle installaties, transportroutes en leidingen zijn daarbij in kaart gebracht. De bevindingen zijn in deze externe veiligheidsparagraaf verwerkt.





Bevi-inrichtingen zijn binnen of in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig. Op circa 500 meter ten noorden van het plangebied loopt een hoge druk gasleiding van de Gasunie. Deze leiding (Z-513-01-KR-002 t/m 004) heeft een diameter van 8" en een ontwerpdruk van 40 bar. Aan deze leiding is geen afstand voor het persoonsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) verbonden. De afstand van het invloedgebied voor het groepsrisico (GR) bedraagt 105 meter. Het plangebied is op voldoende afstand en buiten de invloedssfeer van de gasleiding gelegen om hinder hiervan te ondervinden.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In het plangebied zijn geen relevante weg- en vaarroutes gelegen.

Ten zuiden van het plangebied is de Rijksweg A2 gelegen, welke echter geen problemen opleveren ten aanzien van de externe veiligheid binnen het plangebied. Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor toekomstige prognoses. Het GR van de A2 (deel Grathem - St. Joost) in 2006 bedroeg 1,5% van de oriëntatiewaarde (normwaarde 0,00015), in 2020 zal dat 1,7% bedragen (normwaarde 0,00017). De letaliteitsgrens van de A2 is 200 meter, de levensbedreigende waarde bedraagt 350 meter en de alarmeringsgrenswaarde 1.000 meter. De weg en daarmee de potentiële risicobron is op meer dan 1.000 meter afstand van het plangebied gelegen.



Voor het bepalen van de risico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen is tevens een RBM II-berekening uitgevoerd. Daarnaast is gekeken naar het Basisnet Weg en de daarin vermelde risico's en eventuele consequenties. Momenteel wordt er gewerkt aan het Basisnet Weg. In dit beleidsstuk wordt voor de A2 zowel een veiligheidszone als een plasbrandaandachtsgebied aangewezen. Binnen de veiligheidszone van 11 meter vanaf de as van de weg mogen geen nieuwe kwetsbare bestemmingen worden gerealiseerd. De veiligheidszone komt echter niet buiten het asfalt. Het plasbrandaandachtsgebied reikt tot 30 meter vanaf de rechterraand van de rechterrijstrook en ligt daarmee tevens ruim buiten het plangebied.

Ten oosten van het plangebied ligt de Maas. Ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de Maas is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar aanwezig. Voor het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de Maas wordt alleen een waarde berekend, die overigens zeer ruim onder 10% van de oriëntatiewaarde ligt, in het geval dat wordt uitgegaan van zeer hoge personendichtheden (1.000 personen per hectare) op de oever.

De Maas maakt onderdeel uit van het Basisnet Water en de vaarweg behoort tot de zogenaamde Maasroute, gedefinieerd als hoofdroute. De route over de Maas is in het Basisnet gedefinieerd als een zwarte route - 'binnenvaartverbinding chemische clusters en achterlandverbindingen met toetsafstand'. Met betrekking tot de Maas is tevens een plasbrandaandachtsgebied aangewezen. Deze reikt tot 25 meter vanaf de waterlijn en ligt derhalve ruim (meer dan 1.100 meter) op afstand van het plangebied.

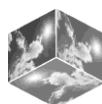
5.2.7 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Voor nieuwbouwplannen, zoals het onderhavige planvoornemen, geldt dat in het kader van de Wgh een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde.

Ten behoeve van het planvoornemen heeft daartoe in 2006 reeds een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai plaatsgevonden (Tauw, 4 augustus 2006). In 2011 is het betreffende onderzoek geactualiseerd als gevolg van het toegenomen verkeer op de A2, het gewijzigde stedenbouwkundige plan en veranderde wetgeving.

Uit het geactualiseerde akoestische onderzoek blijkt dat plangebied 't Perkske gedeeltelijk binnen de geluidzone van het industrieterrein ligt en dat voor een aantal woningen de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A) voor industrielawaai) ligt en voor deze woningen derhalve hogere grenswaarden industrielawaai (tot 55 dB(A)) moeten worden aangevraagd bij de gemeente.



Verder blijkt dat de A2 een relevante geluidbron is omdat de geluidbelasting in het plangebied 't Perkske gedeeltelijk boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB voor wegverkeerslawaai) ligt. Aangezien het plangebied 't Perkske buiten de geluidzone van de A2 ligt is het aanvragen van hogere grenswaarden wegverkeerslawaai niet nodig.

Aangezien zowel de geluidbelasting van het industrieterrein als het wegverkeerslawaai boven de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh ligt in plangebied 't Perkske is ook de cumulatie van geluid nader bekeken. Dit is echter geen verplichting vanwege het feit dat het plangebied niet binnen de zone van de A2 ligt. De bijdrage van de afzonderlijke bronnen ligt ten opzichte van de normering ruimschoots beneden de maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB(A) voor industrielawaai. De cumulatieve geluidbelasting kan daarmee als aanvaardbaar worden beschouwd.

Bij meerdere woningen kan met de minimale gevelweringseis uit het bouwbesluit van $G_{A,k}=20$ dB niet voldaan worden aan de binnenniveaueis van 33 dB uit het Bouwbesluit. Met de huidige bouwwijze is het echter de verwachting dat geen aanvullende voorzieningen nodig zijn en voor de omgevingsvergunningaanvraag geen gedetailleerd gevelweringsonderzoek noodzakelijk zal zijn. De vergunningverlener kan hiermee bij haar afweging rekening mee houden.

Onderzoeksverplichting

Bij de realisering van de in dit bestemmingsplan toegelaten geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies moet door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond, dat de geluidsbelasting op de gevel niet hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Voor alle bebouwing geldt dat als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde geluidsgevoelige bestemmingen en/of functies alleen mogen worden gerealiseerd, als voldaan wordt aan de van toepassing zijnde vastgestelde Hogere waarden en de daarin opgenomen eisen. Daar waar de akoestische belasting meer bedraagt dan de maximale ontheffingswaarden worden akoestische maatregelen getroffen. Hieronder wordt onder andere verstaan:

- het akoestisch gunstig indelen van de gebouwen;
- het voorzien van de geluidgevoelige ruimten van een dove gevel;
- het realiseren van een gebouwgebonden geluidafscherming.

5.2.8 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').



Aangezien het planvoornemen niet is gelegen binnen de geurcontouren van agrarische bedrijven, zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder. De woningbouwontwikkeling op het terrein van Sint Anna en de bijbehorende bestemmingswijziging naar wonen heeft evenmin nadelige gevolgen voor agrarische bedrijven in de omgeving, voor zover aanwezig.

5.2.9 Luchtkwaliteit

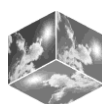
Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium \geq 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en \geq 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van een project dat kan worden beschouwd als woningbouw, aangezien de mogelijkheid wordt geboden aan de bouw van circa 85 woningen en de aanleg van de daarbij behorende wegen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

5.2.10 Trillingen

Als gevolg van wegverkeer kunnen trillingen optreden, welke een nadelige invloed uitoefenen op omliggende functies, met name de woonfunctie. Het planvoornemen voorziet in de realisering van nieuwe woongebieden. Het betreft reguliere woningbouw met de bijbehorende woonstraten. Vrachtverkeer wordt in de nieuwe woongebieden niet verwacht. Aangenomen mag worden dat de door het aanwezige bestemmingsverkeer veroorzaakte trillingen verwaarloosbaar klein zijn om van enige relevante trillingshinder te kunnen spreken.



5.2.11 Verzuring

Met name in het buitengebied kan op de grens tussen agrarische gebieden en natuurgebieden verzuring van de bodem optreden. De verzuring ontstaat door het uitspoelen van meststoffen die gebruikt worden op de agrarische grond. Via de bodem verspreiden deze stoffen zich naar het grondwater en eventueel aanwezig oppervlaktewater, van waar het in de natuurgebieden terechtkomt.

Het plangebied is niet gelegen in het buitengebied of in de buurt van natuurgebieden, maar binnen bestaand bebouwd gebied. Onderzoek naar de invloed van verzurende factoren is ten behoeve van de planvorming derhalve niet nodig.

5.2.12 Waterparagraaf

Uitgangspunten ten aanzien van de waterhuishouding

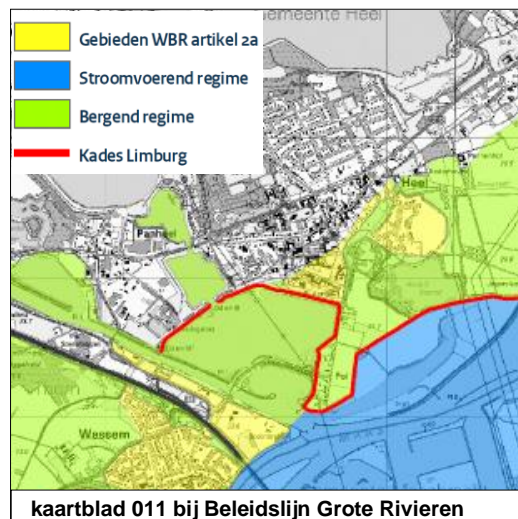
Het beleid is gericht op het vasthouden van gebiedseigen water en het voorkomen van wateroverlast. Met name door afkoppelen van verhard oppervlak, in combinatie met infiltratie- en percolatievoorzieningen kan hier invulling aan gegeven worden. Het streven naar ecologisch gezond water is gericht op het voorkomen van emissies naar het grondwater. Dit betekent onder meer dat het materiaalgebruik dient te voldoen aan de eisen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Tevens dient het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen vermeden te worden.

Waterhuishoudkundige situatie

Ten zuiden van het plangebied stroomt de Slijbeek. Delen van deze waterloop zijn door het waterschap aangeduid als primaire watergang. Rondom Heel zijn daarnaast diverse grotere wateroppervlakten aanwezig. Deze zijn ontstaan door de ontgrondingswerkzaamheden in het verleden. Ook ten zuiden van het plangebied is een dergelijke wateroppervlakte aanwezig, welke in directe verbinding staat met de Maas.

Het waterschap Peel en Maasvallei onderscheidt in zijn waterbeheersplan een aantal kaarten (als bijlage). Hierop is ondermeer te zien dat het plangebied deels binnen een grondwaterbeschermingsgebied is gelegen. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied is het niet toegestaan om bodemenergiesystemen aan te leggen. Het grondwaterbeschermingsgebied is als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan en voorzien van een beschermende regeling. Op circa 1,5 kilometer ter noorden van de locatie vindt grondwateronttrekking ten behoeve van de drinkwatervoorziening plaats. Voor het plangebied is verder de kaart 'Kwetsbare watergangen' relevant. Hierop is te zien dat de Slijbeek als 'minder kwetsbare watergang' is aangeduid. Hiervoor wordt een beschermingszone van 5 meter vanuit de insteek van de watergang opgenomen. Het waterschap heeft aangegeven op zijn vroegst in 2016 onderzoek te willen gaan doen naar het verbreden van de Slijbeek ten behoeve van het aanpakken van het hier aanwezige hydrologische knelpunt. Gelet op deze termijn is op dit moment geen nadere regeling in het bestemmingsplan vereist. Het planvoornemen gaat niet uit van ontwikkelingen die een effect uitoefenen op de watergang.



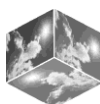


Conform het provinciale beleid valt het plangebied deels binnen een freatisch grondwaterbeschermingsgebied en deels binnen de boringsvrije zone 'Roerdalslenk, zone III', hetgeen als beperking meebrengt dat het maken van een boorput of een bodemenergiesysteem niet is toegestaan en dat de grond niet dieper geroerd mag worden dan de bovenkant van de Brunssumerklei. Het maken van een boorput of het aanleggen van een bodemenergiesysteem dieper dan 80 meter beneden maaiveld tot aan de Brunssumerklei moet vooraf schriftelijk aan Gedeputeerde Staten worden gemeld. Aangezien geen werkzaamheden dieper dan 80 meter beneden maaiveld worden uitgevoerd, heeft de ligging van deze zone geen invloed op de planontwikkeling. Indien onttrekking van grondwater nodig is voor de bouwactiviteiten dient in het kader van de Waterwet een melding te worden gedaan. Indien nodig dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Peel en Maasvallei.

Ter plaatse van het terrein zijn in 2008 door Aelmans Eco BV diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit al deze onderzoeken is gebleken dat de ondergrond voornamelijk uit matig fijn tot matig grof en zwak tot matig siltig zand. De kd-waarde wordt geschat op circa 4000 m² per dag. Het terrein ligt tussen 21,6 en 26,6 meter boven NAP, de grondwaterstand op een diepte van circa 19 tot 20,8 meter boven NAP. De actueel gemeten grondwaterstand varieert van 1,1 tot 4,1 meter beneden maaiveld. Van beide deelgebieden is het noordelijke deelgebied ('t Laenke) het hoogst gelegen. De gemiddelde k-waarde van het zuidelijke deelgebied ('t Perkske) bedraagt 0,59 meter per dag, die van het noordelijke deelgebied 0,71 meter per dag.

Waterberging

Op kaartblad 011 Maas 11 bij de Beleidslijn Grote Rivieren is de ligging te zien van de waterkering (kade), welke ter bescherming dient van de woon- en werkgebieden van Heel tegen hoogwateroverlast. Ten behoeve van deze waterkering wordt een beschermingszone opgenomen, welke deels tot in het plangebied reikt.



Een deel van het plangebied is nog aangeduid als gebieden Wet beheer rijkswaterstaatswerken (WBR) artikel 2a, echter dit artikel is per 22 december 2009 komen te vervallen, als gevolg van de in werking treding van de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Het plangebied ligt buiten de gebieden die zijn aangeduid als bergend regime en stroomvoerende regime van de Maas.

Een groot deel van het plangebied maakt op grond van de beleidsregels grote rivieren onderdeel uit van het niet-vergunningsplichtige deel van het rivierbed. Bouwen in het rivierbed geschiedt op eigen risico. Het rijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade.

Afvoer schoon en vuil water

Bij alle nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, mag het schone hemelwater niet meer geloosd worden op het gemengde rioleringsstelsel. Verhard oppervlak van nieuwe bebouwing mag niet aangekoppeld worden op de riolering. In eerste instantie dient te worden onderzocht of infiltratie van het hemelwater mogelijk is. Wanneer dat niet het geval is, wordt de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater bekeken. Hemelwater van schoon dakoppervlak kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat afstroomt van wegen en parkeerplaatsen mag via een filtervoorziening lozen op het oppervlaktewater.

De versnelde afvoer van hemelwater door toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door de aanleg van compenserende berging. Deze kan bestaan uit een voorziening die loost op het oppervlaktewater of uit een uitbreiding van het oppervlaktewater. Aangezien het planvoornemen nog geen concrete bouwplannen betreft, is het nog niet mogelijk om exact te bepalen in welke mate het verhard oppervlak binnen het plangebied toe- of afneemt. Wel staat vast dat binnen het plangebied ruimte wordt gereserveerd voor waterbergingsfaciliteiten zoals wadi's en ondergrondse infiltratiekratten. Deze voorzieningen zullen in het openbare gebied aangelegd worden.

Uit de door Aelmans Eco BV uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de infiltratiecapaciteit van de ondergrond voldoende is om te kunnen infiltreren. In het zuidelijke deelgebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Daarbij wordt de eerste 2 mm regenwater van de openbare ruimte afgevangen naar het vuilwaterriool. Het overige regenwater wordt in een dynamische buffer opgevangen en van daaruit vertraagd afgevoerd naar de Slijbeek. In het noordelijke deelgebied wordt het op de verharding neerkomende regenwater bovengronds afgevoerd richting de openbare groenstroken langs de bestaande rijweg. In de groenstrook is ruimte voor de aanleg van infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld wadi's, infiltratiekratten).

Het hemelwater dat afstroomt van de daken van de te bouwen woningen zal in beide deelgebieden via de openbare ruimte afgevoerd worden naar de hierboven genoemde voorzieningen. In de dakafvoeren worden bladvangere aangebracht om vervuiling en verstopping van het regenwaterriool tegen te gaan. Om vervuiling tegen te gaan wordt tevens geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen in de dakbedekking en de afvoeren van de woningen. Tenslotte zullen geen chemische bestrijdingsmiddelen of strooizouten mogen worden toegepast.



Zoals reeds aangeven is het nog niet exact duidelijk wat de exacte hoeveelheid oppervlakteverharding zal gaan bedragen, omdat de inrichting nog niet tot in detail is uitgewerkt. In het onderzoek is wel een globale dimensionering van de benodigde hemelwatervoorzieningen opgenomen. Voor het zuidelijke deelgebied zal in de openbare ruimte een geschat verhard oppervlak van circa 3.900 m² aanwezig zijn. Hiervoor is 458 m³ aan waterbergingscapaciteit nodig. In de in te passen groenstrook is daartoe 2.300 m² aan ruimte beschikbaar, hetgeen ruim voldoende is om de benodigde buffer in te passen. Vanuit de buffer zal het water geknepen worden afgevoerd naar de Slijbeek, conform de richtlijnen van het waterschap en conform de 'Waterparagraaf BP St. Anna, Heel', d.d. 14 juli 2011. Deze waterparagraaf is d.d. 9 september 2011 door het waterschap goedgekeurd.

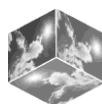
In het noordelijke deelgebied bedraagt het totale oppervlak aan verharding in de openbare ruimte circa 4.520 m². De hiervoor benodigde waterbergingscapaciteit bedraagt circa 458 m³. De benodigde infiltratie zal plaatsvinden in het openbare gebied door middel van een wadi dan wel door middel van een ondergrondse voorziening.

In het onderzoek is tevens een doorkijk gemaakt naar extreme neerslagsituaties, welke optreden bij een bui T=100 (84 mm in 48 uur). In het zuidelijke deelgebied is netto 1.400 m³ aan bergingsruimte beschikbaar, hetgeen ruim voldoende is. Gecombineerd met een maaiveldverlaging te behoeve van een overloop treedt hierdoor geen wateroverlast op. In het noordelijke deelgebied is er geen extra ruimte in de voorziening om meer water te bergen. Bij het optreden van extreme neerslag zal de noodoverstort naar de Slijbeek in werking treden. Daarnaast kan het zo zijn dat bij hevige neerslag de toestromende hoeveelheid water zo groot is dat de kolken en/of lijngoten het niet kunnen verwerken. Als oplossing hiervoor wordt de bestrating richting de bergings- en infiltratievoorziening verlaagd aangebracht en wordt een laagte in het maaiveld gemaakt om dat water daar dan tijdelijk te bergen en in de ondergrond te laten zakken.

De gemeente zou eventueel nog een retentiebuffer direct naast de Slijbeek aan kunnen leggen om een getrapte overstort te creëren. Als deze retentie overloopt, stroomt het water rechtstreeks naar de Slijbeek en wordt er geen overlast verwacht.

Watertoets

Op basis van de bebouwingsvoorstellen is een watertoets uitgewerkt. Het bestemmingsplan is als voorontwerp reeds voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei. De opmerkingen van het waterschap zijn in het bestemmingsplan verwerkt, met uitzondering van het verzoek om de gronden nabij de Slijbeek een natuurbestemming te geven ter voorkoming van bebouwing aldaar. Een dergelijke bescherming wordt immers reeds geboden door de opgenomen beschermingszone voor de watergang.



In het kader van de watertoets zal het onderhavige ontwerp bestemmingsplan (wederom) worden voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei, evenals aan Rijkswaterstaat en de provincie Limburg. Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Ten noorden van het plangebied loopt door de kern Heel een hoge druk gasleiding van de Gasunie, zoals op de risicokaart van het IPO (zie hoofdstuk 5.2.6) zichtbaar is. Deze leiding (Z-513-01-KR-002 t/m 004) heeft een diameter van 8" en een ontwerpdruk van 40 bar. Het plaatsgebonden risicocontour 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 aangehouden. Deze strook dient gevrijwaard te blijven van bebouwing.

Daarnaast geldt voor de leiding een 1% letaliteitgrens van 95 meter en een 100% letaliteitgrens 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 is op voldoende afstand (meer dan 500 meter) en buiten de invloedssfeer van de gasleiding gelegen om hinder hiervan te ondervinden.

Het plangebied is op adequate wijze aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen. De hierbij behorende kabels en leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel in de openbare ruimte gelegen. De bereikbaarheid hiervan is daarmee gegarandeerd. Een afzonderlijke regeling in het bestemmingsplan kan achterwege blijven. Het betreft onder meer diverse waterleidingen van de Watermaatschappij Limburg (WML). Straalpaden zijn boven Heel niet aanwezig, er gelden wat dat betreft geen beperkingen voor de hoogte van bouwwerken.



6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1.1 Wettelijk kader

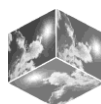
Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) en de Werkafpraak SVBP begrippen versus Wabo. Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen, zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

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

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'St. Anna te Heel' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en overeenkomstig de standaardregels uit het gemeentelijke handboek. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



6.2 Inleidende regels

6.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

6.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

6.3 Bestemmingsregels

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

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

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

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



6.3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

6.3.2 Bouwregels

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

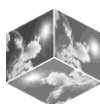
6.3.3 Nadere eisen

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

6.3.4 Afwijken van de bouwregels

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

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



6.3.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

6.3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

6.3.8 Bestemmingen

Woongebied

Aangezien de exacte verkaveling van de nieuwe woongebieden nog niet vaststaat, wordt binnen deze bestemming uitgegaan van een globale regeling. Er worden voorwaarden gesteld aan het aantal en het type woningen dat gebouwd mag worden en aan de maatvoeringen van de woningen. De exacte positionering van de bouwvlakken voor de woningen wordt niet bepaald, evenals de ligging van de wegen en het groen. In een later stadium maakt deze bestemming het mogelijk om dit nader in te vullen.

De ligging van de woningen, met name de plaatsing van de voorgevels, wordt gerelateerd aan de bouwperceelsgrenzen. Deze bouwperceelsgrenzen zijn nu nog niet aanwezig, aangezien er nog geen sprake is van een uitgewerkte verkaveling. Op het moment dat daadwerkelijk sprake gaat zijn van vergunningaanvragen voor de bouw van woningen, staat de verkaveling uiteraard wel vast en zullen derhalve ook de bouwperceelsgrenzen vast staan. Aan die grenzen wordt vervolgens de positionering van de voorgevels gerelateerd, zoals geregeld in de bouwregels van deze bestemming.



Verkeer

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer en wordt alleen toegekend ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg. De ligging van de woonstraten staat nog niet vast, hierop is de verkeersbestemming dan ook niet van toepassing. Binnen de verkeersbestemming zijn naast wegverkeer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

6.3.9 Dubbelbestemmingen

Waterstaat - Waterkering

Heel wordt aan de zuidzijde omgeven door waterkeringen in de vorm van kades. Ter bescherming van de kades wordt een beschermingszone opgenomen, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld.

Waterstaat - Waterlopen

Ten zuiden van het plangebied loopt een A-watergang, welke bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeft. Aan weerszijden van de waterkant dient een strook van 4 meter vrij gehouden te worden voor aanleg en onderhoud van de watergang. Deze strook reikt tot binnen het plangebied, ook al ligt de waterloop zelf buiten het plangebied.

6.4 Algemene regels

6.4.1 Anti-dubbeltelregel

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

6.4.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwonderdelen.

6.4.3 Algemene aanduidingsregels

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



6.4.4 Algemene afwijkingsregels

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

6.4.5 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.4.6 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen.

6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht

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

6.5.2 Slotregel

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



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Hierbij worden enkel overeenkomsten door beide partijen ondertekend. Voor de gemeente Maasgouw zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het plan voor de woningbouwontwikkeling op het terrein van Sint Anna. Daartoe is tussen de gemeente Maasgouw en Janssen de Jong Projectontwikkeling een exploitatieovereenkomst afgesloten op 14 juni 2010.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Planschade

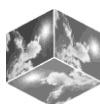
Gezien de juridische noodzaak en de gevoeligheid van de ontwikkeling tussen de bestaande bebouwing wordt het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse noodzakelijk geacht. Op basis van de Wro is reeds in 2005 een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hierbij luidde de conclusie dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat eventuele verzoeken om vergoeding van planschade door de eigenaren of gebruikers van omliggende bebouwing uiteindelijk en in hoogste instantie niet zullen worden gehonoreerd.

Inmiddels is de Wro in werking getreden. Gelet op het feit dat met de planschaderisicoanalyse uit 2005 geconcludeerd werd dat geen planschade te verwachten valt en het gegeven dat het aantal woningen en de hoogte daarvan niet wijzigt, wordt het uitvoeren van een nieuwe planschaderisicoanalyse niet nodig geacht. Ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan wijzigt alleen de situering van de woningen, voor het overige treden er geen veranderingen op.

Inmiddels is een planschadeovereenkomst getekend als onderdeel van de exploitatieovereenkomst.

7.3 Exploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.



De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

In het bestemmingsplan 'St. Anna te Heel' is sprake van nieuwe bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal aanwezig is. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Maasgouw is daartoe een exploitatieovereenkomst gesloten. De kosten voor de woningbouwontwikkeling zijn hiermee afgedekt en verzekerd. Het uitvoeren van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.



8 Overleg en inspraak

8.1 Bestuurlijk overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

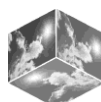
- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen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

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

8.2 Inspraak

Het bestemmingsplan dient maatschappelijk draagvlak te hebben onder de omwonenden en andere belanghebbenden. Over het voorontwerp bestemmingsplan wordt in dat kader, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot inspraak geboden.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 20 juli 2011 tot en met 31 augustus 2011. Tevens heeft op 24 augustus 2011 een informatieavond plaatsgehad. Van de inspraak is door burgemeester en wethouders samen met het vooroverleg een eindverslag vastgesteld. Deze 'Reactienota vooroverleg en inspraak' is als losse bijlage beschikbaar. Het bestemmingsplan is overeenkomstig de conclusies uit de beantwoording van de inspraakreacties aangepast.



8.3 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is ten behoeve van het wettelijk vooroverleg tevens voorgelegd aan de diverse belanghebbende instanties. Het betreft het waterschap Peel en Maasvallei, de VROM-Inspectie en de provincie Limburg. De reacties van de betreffende instanties zijn opgenomen in de 'Reactienota vooroverleg en inspraak'. Daarin is tevens aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast conform de gemaakte opmerkingen.

8.4 Zienswijze

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 29 maart 2012 tot en met 9 mei 2012 ter inzage gelegen, waarbij het voor eenieder mogelijk was een zienswijze in te dienen. In totaal zijn binnen de periode van terinzagelegging twee zienswijzen ingediend. Één van deze zienswijzen is deels gegrond verklaard, waarna het bestemmingsplan d.d. 5 juli 2012 door raad van de gemeente Maasgouw gewijzigd is vastgesteld.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen'. Daarin is tevens aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast conform de gemaakte opmerkingen en naar aanleiding van een ambtshalve wijziging.

