

Ruimtelijke onderbouwing 8 flexwoningen Mr. Delhoofenstraat te Heel

d.d. 23-11-2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
Aanleiding en doel.....	3
Situering en begrenzing plangebied	3
Vigerend bestemmingsplan.....	4
Leeswijzer	5
2. Bestaande (tijdelijke) situatie	5
Voornemen / behoefte.....	6
3. Beleidskaders.....	6
4. Omgevingsaspecten	6
4.1 Bodem	6
Bodem en asbestonderzoek	6
4.2 Externe veiligheid	7
4.3 Natuur.....	7
4.4 Water	7
4.5 Verkeer en parkeren	8
Parkeren.....	8
5. Uitvoerbaarheid	8
Bijlagen	8
1. Beschikking omgevingsvergunning scan_4.pdf d.d. 6 april 2021	8
2. verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf.....	8
3. 19-590 Rapportage Flora en Fauna QEW Meester Delhoofenstraat te Heel.pdf	8
4. parkeeronderzoek.pdf	8

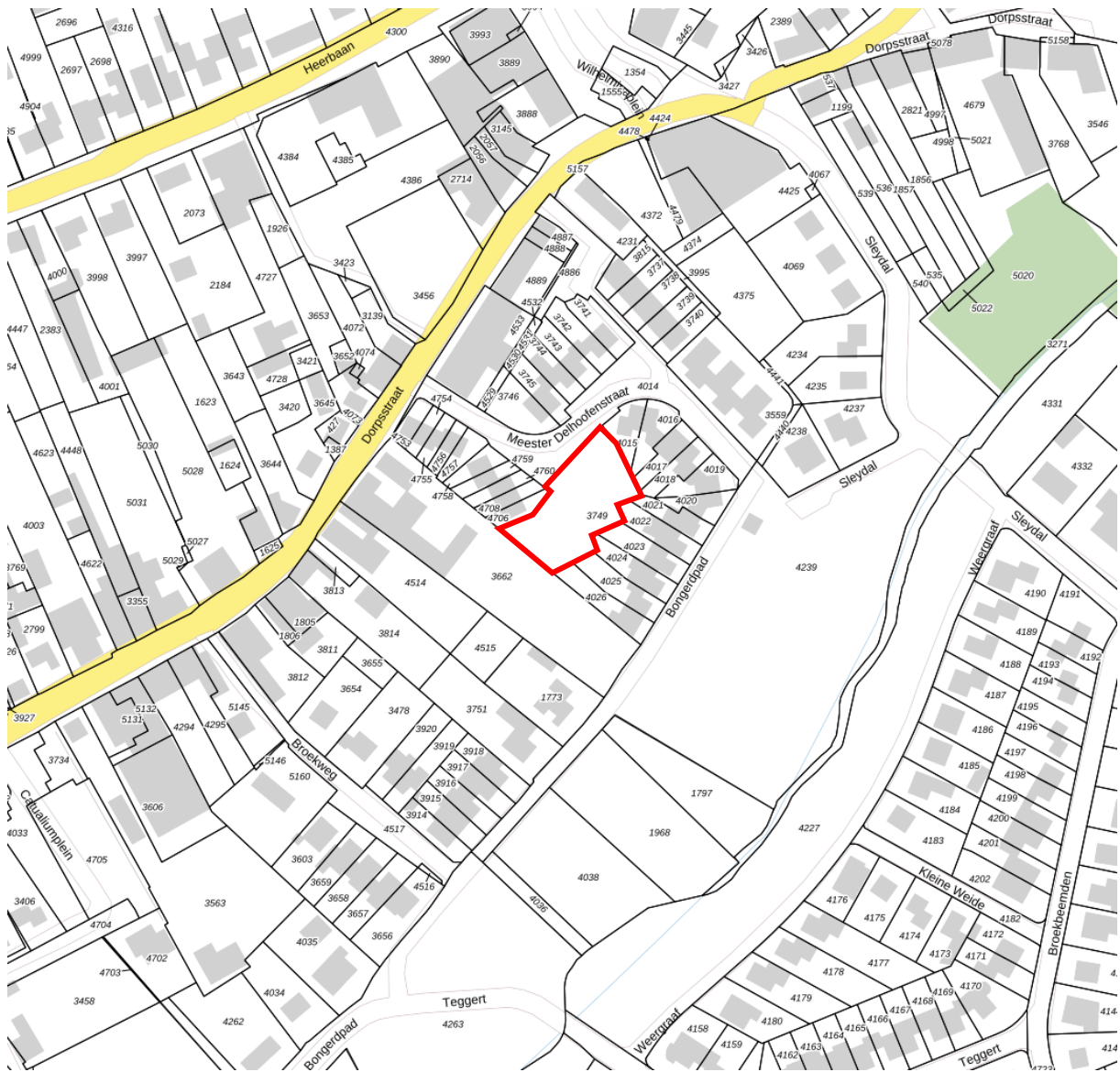
1. Inleiding

Aanleiding en doel

Wonen Zuid is voornemens om de omgevingsvergunning voor de 8 tijdelijke woningen en bijbehorende voorzieningen (o.a. parkeerplaatsen) aan de Meester Delhoofenstraat met 10 jaar te verlengen. De vergunning is momenteel verleend voor de duur van 10 jaar.

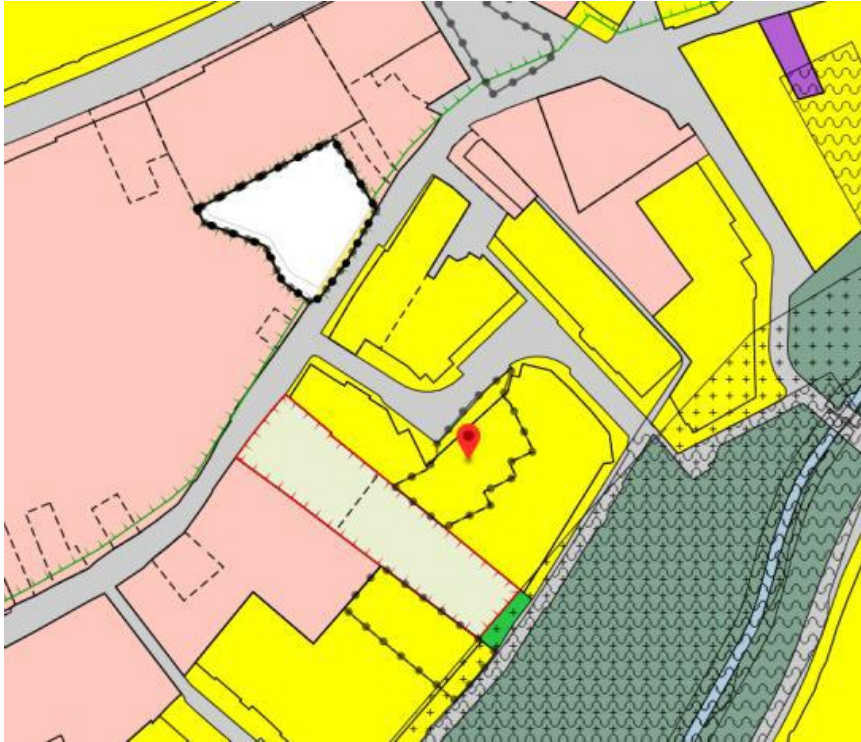
Situering en begrenzing plangebied

De 8 tijdelijke woningen zijn gelegen aan de Meester Delhoofenstraat te Heel, in de gemeente Maasgouw. De woningen zijn gerealiseerd in 2022 en mogen worden verhuurd/bewoond voor een tijdelijk duur van 10 jaar. In onderstaande figuur is het plangebied met een rode rand weergegeven.



Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie Meester Delhoofenstraat te Heel, kadastraal bekend gemeente Heel nummer 3749 sectie C is het bestemmingsplan afbouw planvoorraad woningbouw 2018 van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming 'wonen'.



Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de situatie. In Hoofdstuk 3 komen de beleidskaders aan bod en hoofdstuk 4 behandelt de omgevingsaspecten.

2. Bestaande (tijdelijke) situatie

De tijdelijke woningen inclusief parkeerplaatsen en fietsenstalling zijn gelegen aan de Meester Delhoofenstraat in Heel. Onderstaand is de situatie, zoals deze nu is, weergegeven.



Voornemen / behoefte

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Hier zijn verschillende redenen voor waaronder de bevolkingsgroei, veranderde gezinssamenstellingen, beperkte bouwgrond en de stikstofcrisis. De overheid wil op verschillende manieren tegemoetkomen aan het woningtekort. Een van deze manieren is het bouwen/realiseren van flexwoningen.

Flexwonen biedt o.a. een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten. De zogenaamde spoedzoekers zoals o.a. starters, studenten, jongeren, vluchtelingen, statushouders, dak- en thuislozen, gescheiden personen en mensen met financiële problemen. De woningen aan de Meester Delhoofenstraat zijn gerealiseerd voor deze doelgroep. Het ziet er naar uit dat over 10 jaar nog altijd veel vraag is naar woningen voor deze doelgroep. Het verlengen van de omgevingsvergunning voor 10 jaar zorgt dan ook enerzijds voor voldoende huisvesting voor deze doelgroep en anderzijds voor een haalbare businesscase.

3. Beleidskaders

In 2021 is de omgevingsvergunning verstrekt met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 10 jaar. In bijlage 01 is het besluit t.b.v. de omgevingsvergunning bijgevoegd.

4. Omgevingsaspecten

Voor de realisatie van de 8 woningen aan de Meester Delhoofenstraat zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de onderzoeken kort toegelicht. In de bijlagen zijn de complete rapportages bijgevoegd.

4.1 Bodem

Ten aanzien van het milieu zal de verlenging van het bestemmingsplan met 10 jaar geen nadelige gevolgen hebben.

Bodem en asbestonderzoek

Voorafgaand aan de realisatie van de 8 tijdelijke woningen aan de Meester Delhoofenstraat te Heel is er een bodem en asbestonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding van het verkennend bodem- en asbestonderzoek (bijlage 02) wordt het volgende geconcludeerd:

- In de opgeboorde grond zijn plaatselijk bijmengingen aan puin waargenomen;
- In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- *Toetsing WBB*

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en PCB aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetoond. De licht verhoogde gehalten zijn mogelijk te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

- *Toetsing BBK (eindoordeel)*

Uit de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit (T2) blijkt dat de bovengrond voldoet aan de maximale klasse wonen en de ondergrond aan de maximale klasse industrie.

- *Asbest*

Uit de analyses van de mengmonsters (ASB1 en 2) van de fijne fractie blijkt dat restconcentratienorm van 100 mg/kg.ds en de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg.ds) in de actuele contactzone niet wordt overschreden.

- *PFAS*

De gehalten aan PFAS in het mengmonster van de bovengrond (MM 1) liggen beneden de

vastgestelde achtergrondwaarden uit het Tijdelijk Handelingskader PFAS (juli 2020) van 1,9 µg/kg.ds voor PFOA en 1,4 µg/kg.ds voor de overige PFAS verbindingen.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormden géén bezwaar ten aanzien van de bebouwing van de locatie.

Conclusie:

De gewenste verlenging van de omgevingsvergunning met 10 jaar heeft ons inziens dan ook geen negatieve gevolgen op de bodemkwaliteit.

4.2 Externe veiligheid

T.a.v. de externe veiligheid worden er geen veranderingen verwacht.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de bouw van de 8 tijdelijke woningen aan de Meester Delhoofenstraat heeft een flora en fauna onderzoek plaatsgevonden. Hieronder is de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De hele rapportage is te vinden in bijlage (03).

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen en/of te verwachten in het onderzocht gebied. Effecten op diverse algemeen voorkomende soorten kunnen alleen optreden als de werkzaamheden uitgevoerd worden binnen de broedperiode (half maart-half juli). Door de werkzaamheden buiten deze periode uit te voeren, worden negatieve effecten op broedende vogels geheel voorkomen.
- Effecten op vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.
- De werkzaamheden dienen terplekke van de konijnenburcht vanuit één zijde uitgevoerd te worden, om het eventueel aanwezige dier de mogelijkheid te bieden om het terrein op eigen gelegenheid te kunnen verlaten.
- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, vaatplanten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.
- In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn bij de herontwikkeling van het terrein.

Conclusie:

Er is ons inziens geen reden t.a.v. de Flora en Fauna in het gebied om de omgevingsvergunning niet met 10 jaar te verlengen.

4.4 Water

Voorafgaand aan de bouw van de Woningen 8 tijdelijke woningen aan de Meester Delhoofenstraat heeft onderzoek plaatsgevonden met betrekking tot water (hemelwater en vuilwater). De woningen zijn in de huidige situatie gekoppeld op het riool.

In de toekomst zijn er geen veranderingen t.a.v. watermanagement. Hier zijn dan ook geen problemen te verwachten.

4.5 Verkeer en parkeren

Parkeren

Voordat de woningen gerealiseerd zijn, heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar parkeren in de buurt. In dit onderzoek is gebleken dat parkeren in de buurt mogelijk is. De woningen met bijhorende parkeerplaatsen zijn inmiddels gerealiseerd en er zijn geen problemen rondom parkeren. De rapportage is als bijlage 04 toegevoegd.

5. Uitvoerbaarheid

De woningen zijn reeds gebouwd.

Bijlagen

1. Beschikking omgevingsvergunning scan_4.pdf d.d. 6 april 2021
2. verkennend bodem- en asbestonderzoek.pdf
3. 19-590 Rapportage Flora en Fauna QEW Meester Delhoofenstraat te Heel.pdf
4. parkeeronderzoek.pdf