

Maasstraat Wessem

Ruimtelijke onderbouwing (gemeente Maasgouw)
Definitief



titel rapport
Maasstraat Wessem

datum
1 december 2023

Gewijzigde datum
6 oktober 2025

projectnummer
P04225

opdrachtgever
Kasku Holding B.V.

BRO
Projectleider
5.1.2e

i.a.a.
5.1.2e

bron Kaft
5.1.2e

Movares | BRO
Adviseurs B.V
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info **5.1.2e** @movares.nl
www.movares.com



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

5.1.2e

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4		
1.1 Inleiding	4		
1.2 Leeswijzer	4		
2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel	5		
2.1 Gebiedsprofiel	5		
2.2 Besluitprofiel	5		
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6		
3 Beleidskader	8		
3.1 Rijksbeleid	8		
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8		
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9		
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9		
3.2 Provinciaal beleid	10		
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	10		
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	11		
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021	11		
3.3 Regionaal beleid	12		
3.4 Gemeentelijk beleid	13		
3.4.1 Structuurvisie Maasgouw 2030	13		
3.4.2 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0'	13		
3.4.3 Omgevingsvisie Maasgouw 2040	14		
3.4.4 Vigerend bestemmingsplan 'Oude kern Wessem'	15		
4 Omgevingsaspecten	17		
4.1 Economische uitvoerbaarheid	17		
4.2 Bodem	17		
4.2.1 Toetsingskader	17		
4.2.2 Toetsing	17		
4.2.3 Conclusie	18		
4.3 Geluid	18		
4.3.1 Toetsingskader	18		
4.3.2 Onderzoek	18		
		4.3.3 Conclusie	19
		4.4 Luchtkwaliteit	19
		4.4.1 Toetsingskader	19
		4.4.2 Toetsing	20
		4.4.3 Conclusie	20
		4.5 Bedrijven en milieuzonering	20
		4.5.1 Toetsingskader	20
		4.5.2 Toetsing	21
		4.5.3 Conclusie	21
		4.6 Geurhinder	21
		4.6.1 Toetsingskader	21
		4.6.2 Toetsing	21
		4.6.3 Conclusie	22
		4.7 M.e.r.-plicht	22
		4.7.1 Toetsingskader	22
		4.7.2 Toetsing	22
		4.7.3 Conclusie	22
		4.8 Kabels en leidingen	23
		4.8.1 Toetsingskader	23
		4.8.2 Conclusie	23
		4.9 Externe veiligheid	23
		4.9.1 Toetsingskader	23
		4.9.2 Toetsing	23
		4.9.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico	24
		4.9.4 Conclusie	26
		4.10 Ecologie	26
		4.10.1 Toetsingskader	26
		4.10.2 Toetsing	27
		4.10.3 Conclusie	28
		4.11 Verkeer en parkeren	28
		4.11.1 Verkeer	28
		4.11.2 Parkeren	29
		4.11.3 Conclusie	29
		4.12 Water	29
		4.12.1 Toetsingskader	29
		4.12.2 Toetsing	29

4.12.3	Conclusie	30
4.13	Archeologie	30
4.13.1	Toetsingskader	30
4.13.2	Onderzoek	30
4.13.3	Conclusie	31
4.14	Cultuurhistorie	31
4.14.1	Toetsingskader	31
4.14.2	Toetsing	31
4.14.3	Conclusie	31
5	Afweging belangen	32
6	Procedure, overleg en planstukken	33
6.1	Procedure	33
6.2	Overleg	33
6.3	Planstukken	33

Bijlagen

Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
 Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
 Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 Bijlage 4: Rapport parkeergeluid
 Bijlage 5: Onderzoek externe veiligheid buisleidingen
 Bijlage 6: AERIUS-berekening gebruiksfase
 Bijlage 7: Quicksan flora en fauna
 Bijlage 8: Vervolgonderzoek Flora en Fauna
 Bijlage 9: Archeologisch bureauonderzoek
 Bijlage 10: Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek

2 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied is gelegen in het centrum van de kern Wessem (gemeente Maasgouw). Wessem wordt aan de zuidzijde begrensd door de Maas, aan de noordwestzijde door het 'witte stadje' Thorn en aan de noordoostzijde door de Rijksweg A2. Aan de andere zijde van de Rijksweg A2 is

de dorpskern Heel gelegen en aan de zuidzijde van de Maas ligt de dorpskern Maasbracht, dat vanuit Wessem per veer of via de A2 bereikbaar is. Al deze dorpskernen maken onderdeel uit van de gemeente Maasgouw.

Meer specifiek is het besluitgebied gelegen aan de Maasstraat 4a en 4b in het zuidelijke gedeelte van de kern Wessem. De locatie wordt begrensd door de woningen aan de Kemp aan de noordzijde, woningen aan de Wallenstraat aan de oostzijde en de Polstraat en Maasstraat aan de zuidzijde. De Maas ligt op enkele tientallen meters ten zuidoosten van de planlocatie.



Projectlocatie (rood omlijnd)

Functioneel is overwegend sprake van een woongebied. Aan de oostzijde van de Wallenstraat is aan Polstraat 1-2 een herocagegelegenheid gelegen, alsmede een aanlegsteiger voor boten.

2.2 Besluitprofiel

Het besluitgebied staat kadastraal bekend als Wessem, sectie B, nummers 1350, 1423, 1424, 1425 en 1426 een oppervlakte van circa 1.665 m².

De reeds bestaande bebouwing bestaat uit een schuur met twee varkenskotten aangebouwd en aan het bestaande woonhuis een rundveeschuur met hooizolder. De schuur wordt als garage gebruikt en de rest van de gebouwen als opslagruimte. De schuur is in de huidige situatie nog in een matige bouwkundige staat en de rundveeschuur is bouwkundig zeer slecht. Bovendien zijn beide daken met asbesthoudend beschot afgewerkt. De technische staat van de gebouwen is niet afdoende (oude rotte eiken spanten) om aan duurzaamheidseisen en ruimtelijke eisen voor zorgwoningen te kunnen voldoen.

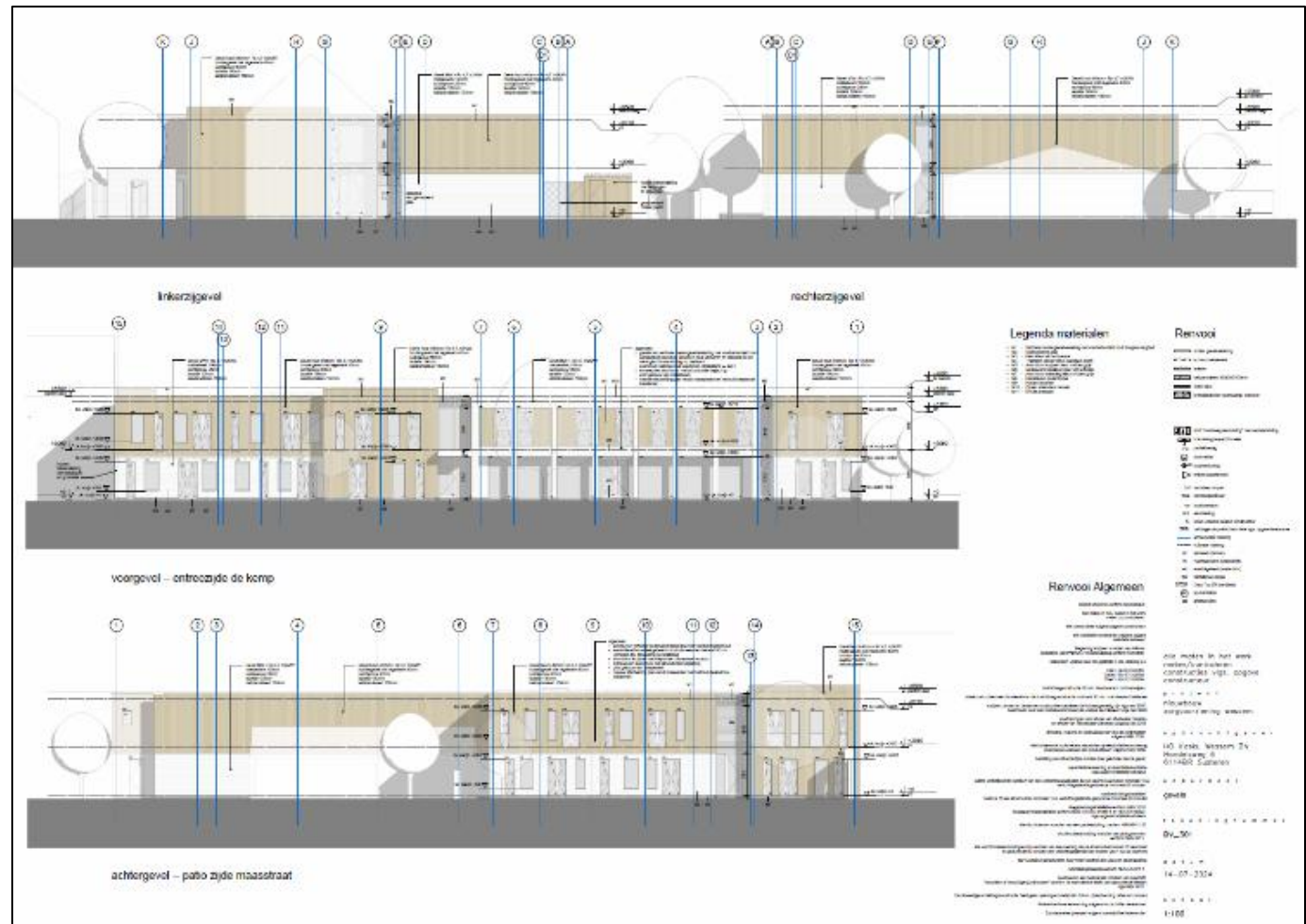
Het planvoornemen omvat de sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een nieuw duurzaam gebouw met 16 zorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer inclusief de daarbij behorende algemene ruimtes en een grote groene kleurrijke tuin met enkele bomen wat gaat dienen als buitenruimte. Het plan bestaat uit een hoofdgebouw van 2 lagen met een plat dak en glazen lichtstraat.

De centrale entree bevindt zich aan De Kemp, waar ook een 17-tal parkeerplaatsen zijn opgenomen. In het plan wordt ook een secundaire ingang en vluchtingang opgenomen die uitkomt aan de Maasboulevard.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien er reeds rondom het besluitgebied in noordelijke, zuidelijke en westelijke richting woningen aanwezig zijn en het besluitgebied is gelegen binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen appartementen functioneel in de omgeving.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.



Gevel tekeningen



3D beelden planvoornemen



3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;

- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;

12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. Wel is de planlocatie gelegen in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht en in de nabijheid van een Rijksmonument. Het voorliggende plan sluit passend en met respect aan bij het karakter van de rijksbeschermd omgeving. Hiermee komen de Rijksbelangen dan ook niet in het geding. De gemeentelijke Omgevingscommissie is verder nauw betrokken bij de planvorming. De cultuurhistorische waarden worden verder toegelicht in hoofdstuk 4.14.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en nadien zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, het IJsselmeergebied en ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het besluitgebied is gelegen in de nabijheid van rivier de Maas, maar niet gelegen binnen het rivierbed, een bergend of stroomvoerend regime. De nabije ligging van de Maas is dan ook geen belemmering. Er zijn geen andere belemmeringen ingevolge het Barro waarmee rekening moet worden gehouden.

De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Door de omvang van de uitbreiding (toevoeging 16 woonzorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer) en wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan dertien woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een Ladderonderbouwing opgesteld.² De Ladderonderbouwing is opgenomen in bijlage 1 van deze onderbouwing. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Het initiatief aan de Maasstraat 4a en 4b in Wessem voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zoals deze is opgenomen in het beleid en naar voren komt uit trends en ontwikkelingen. Een overzicht van beleidskaders en trends en ontwikkelingen is opgenomen in de bijlagen.

- In de provincie Limburg is er enerzijds de opgave om overschotten van woningen tegen te gaan, en anderzijds woningen te realiseren waar meer behoefte aan is. Seniorenwoningen behoren tot de urgent te realiseren woningen, samen met (sociale en middeldure) huurwoningen en woningen voor bijzondere doelgroepen (zorgbehoevenden). Het concept is bestemd voor zorgbehoevende senioren, er is 24 uren toezicht aanwezig.

¹ O.a. ABR 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABR 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABR 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² BRO, Behoeftonderbouwing Maasstraat 4a en 4b te Wessem, projectnr. P04225, 25 mei 2022.

- In kwantitatieve zin geldt er voor gemeente Maasgouw een reductieopgave van 178 woningen, en de doelstelling om 354 woningen toe te voegen tot de huishoudenstop. Per jaar is de doelstelling 75 tot 100 woningen toe te voegen. Echter wordt elk nieuw woningbouwplan aan de reductieopgave toegevoegd, waardoor goed onderbouwd moet worden waarom er behoefte is aan het type woning dat wordt beoogd. Met dit initiatief zullen 16 zorgappartementen voor langdurige bewoning en 1 woning voor een zorgondernemer gerealiseerd die inspelen op de urgente behoefte aan geschikte woningen voor (zorgbehoevende) senioren.
- De vergrijzing leidt onvermijdelijk tot een toename van de zorgvraag, aangezien de doelgroep ouderen qua aantallen veruit de grootste groep met een woonzorgvraag vormt. Doordat deze ouderen steeds ouder worden zal de vraag naar geclusterde woonvormen relatief het meest toenemen. Daarnaast meldt zorgverzekeraar VGZ dat er in de regio's Noord en Midden-Limburg nu al een fors hogere zorgconsumptie is ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. Dit betekent dat in deze regio's nu al bovengemiddeld zorg wordt gevraagd door o.a. senioren, wat met de vergrijzing alleen maar zal toenemen.
- Ouderen blijven veelal in hun huidige woning wonen tot dat zij een geschikt alternatief vinden. Het initiatief biedt dit alternatief en zorgt ervoor dat ouderen van hun woning verhuizen naar een van de zorgappartementen. Daarmee draagt dit initiatief bij aan de doorstroming in de woningmarkt, aangezien de woningen van ouderen beschikbaar komen voor starters en (jonge) gezinnen. Het initiatief speelt bovendien in op de ontwikkeling waarbij een nieuw woonvorm wordt gerealiseerd tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis in, waar kleinschaligheid en privacy gewaardeerd wordt en de focus ligt op samen zelfstandig oud worden.

- Tot slot speelt dit initiatief ook in op de doelstelling uit o.a. de Omgevingsvisie Maasgouw om binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen. De huidige (verouderde) bebouwing op het perceel zal worden gesloopt, wat betekent dat naast het voorzien in een urgente woningbehoefte ook de ruimtelijke kwaliteit wordt bevorderd.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Conclusie

Het beoogde planvoornemen wordt passend geacht binnen de ladder van duurzame verstedelijking, derhalve zijn hier geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

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

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van

de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdoggaven

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

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

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

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad.

Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Conclusie

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevend kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uitzetting in paragraaf 3.3.1, 3.4.1 en 3.4.2).

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 16 woonzorg-appartementen en 1 woning voor een zorgondernemer op gronden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit komt overeen met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Daarnaast worden kwalitatief hoogwaardige appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad (behoefte aan woningen voor zorgbehoevende senioren en appartementen met lift). Bovendien omvat het planvoornemen de het transformeren en vervangen van verouderde opstallen in het plangebied. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie'.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. De verordening is daarna nog enkele malen op onderdelen gewijzigd. De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden. Het besluitgebied ligt binnen de zone 'landelijk gebied'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 houdt een ruimtelijk plan dat een nieuwe ste-

delijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Overige onderdelen

Voor het overige zijn er geen rechtstreeks doorwerkende regels die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel ligt het besluitgebied in het milieugebied 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II'. Ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone Roerdalslenk II' is het niet toegestaan om:

- Boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- De grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een van deze verboden werkzaamheden. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Conclusie

Er zijn geen rechtstreeks doorwerkende regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Op 25 mei 2021 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze ontwerp-omgevingsverordening is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 januari 2024 wanneer ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

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

Conclusie

In deze ruimtelijke onderbouwing is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de ontwerp-omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. In paragraaf 3.3 volgt een uitgebreide onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken en met de bouw van de woningen wordt spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Daarnaast wordt het plan opgenomen op de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

De onderhavige ontwikkeling is dan ook in lijn met de ontwerp-omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

De samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg (Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert) hebben de Structuurvisie Wonen Midden-

Limburg 2018-2021 geactualiseerd. In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 wordt ruimte gemaakt om te bouwen voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment. Daarnaast is er aandacht voor transformatie/herstructurering. Zo wordt de leefbaarheid op peil gehouden en wordt een thuis voor (toekomstige) inwoners geboden.

De 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' is door de gemeenteraad van Maasgouw op 12 juli 2022 vastgesteld.

De bestaande woningvoorraad in Midden-Limburg bestaat voor 68% uit koopwoningen. Dit percentage ligt in platte-landsgemeenten hoger. Het woningmarktonderzoek uit 2018 geeft aan dat er regionaal behoefte is aan extra huurwoningen. Elke gemeente stuurt bij bouwplannen op het realiseren van de juiste, gevraagde woningen. De regio zet in op een aantal van 975-1.150 woningen per jaar.

In de kern Wessem, waar ook het voorliggende plangebied onder valt, is sprake van een huidige planvoorraad van 9 woningen. De gemeente Maasgouw heeft de ambitie om in de periode 2021 tot en met 2025 jaarlijks 75 tot 100 woningen te realiseren. De woningbouwproductie in Maasgouw is in 2019 en 2020 met respectievelijk 141 en 106 nieuwe woningen hoog uitgevallen. De komende jaren wordt de ingezette koers om te bouwen naar behoefte gecontinueerd onder andere met behulp van de 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' zoals die op 9 februari 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld (zie paragraaf 4.4.3).

In deze lokale uitwerking staan de mogelijkheden beschreven om –onder voorwaarden– extra woningen aan de reeds

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

Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'. Ten eerste is sprake van het transformeren van leegstaand en niet-courant vastgoed tot kwalitatief hoogwaardige woonzorgappartementen en een woning voor een zorgondernemer. Daarnaast is komt ook de zorgcomponent terug in het onderhavige planvoornemen aangezien wordt voorzien in appartementen waarin (langdurige) zorg centraal staat. Er is dus sprake van een type woningen waar in de gemeente Maasgouw en meer specifiek in de kern Wessem behoefte aan is. Voor een nadere uitwerking zie paragraaf 3.4.3 waarin de 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' nader wordt toegelicht.

Vanuit de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025' bestaan kortom geen belemmeringen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Maasgouw 2030

Maasgouw bouwt voortdurend aan haar toekomst. In de afgelopen jaren werkte de gemeente aan haar positie als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente. Maasgouw bouwt de gemeente verder uit tot veelzijdig hart van de Maasplassen. De voorliggende structuurvisie Maasgouw 2030 plaatst dit streven in een verantwoord kader. De structuurvisie is in essentie een ruimtelijk plan, maar geeft ook de samenhang met economisch, ecologisch of sociaal-maatschappelijk beleid aan. De structuurvisie schetst het beeld van hoe Maasgouw er op lange termijn, in 2030, uitziet. Dit toekomstbeeld wordt in de huidige situatie door de huidige samenleving bepaald.

In de structuurvisie is Maasgouw verdeeld in de volgende deelgebieden:

- Bosrijk (Panheel, Heel en Beegden);
- Land van Thorn (Thorn, Wessem);
- Eiland in de Maas (Stevensweert, Ohé en Laak);
- Maasbracht en omgeving (Maasbracht, Brachterbeek en Linne).

Voor de deelgebieden is een aantal doelen opgesteld, die met een doorkijk tot 2030 op de agenda staan. Daarin worden vier onderdelen onderscheiden: duurzame structuur, economie, leefbaarheid en – als laatste punt – de bereikbaarheid en structuur van de kernen.

Land van Thorn

De kern Wessem, waarin onderhavig besluitgebied is gelegen maakt deel uit van het deelgebied Land van Thorn, als onderdeel van de Structuurvisie Maasgouw 2030. Voor het deelgebied van het Land van Thorn zijn een aantal doelen opgesteld, die met een doorkijk tot 2030 op de agenda staan.

In de uitwerking deelgebied Land van Thorn wordt gesteld dat behoud en versterking van de woningvoorraad kenmerkende doelen zijn voor de kern Wessem. De omvang van de woningbouw is beperkt en richt zich vooral op vernieuwing. De verandering van de leeftijdsopbouw van de bevolking wordt vooral opgevangen door transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Onderhavig planvoornemen is in overeenkomst met de in de Structuurvisie Maasgouw 2030 opgestelde doelen voor het Land van Thorn.

Wonen

Uit paragraaf 9 van de structuurvisie “Leefbaar Wonen Maasgouw” volgt dat het beleid gericht is op de optimalisering van de woningvoorraad binnen de bestaande contouren van de kernen in de gemeente. De lange termijnopgave laat zich in het gemeentelijk beleid door vertalen in het motto ‘kwaliteit boven kwantiteit’.

Stedenbouwkundige kwaliteit, inbreiding in plaats van uitbreiding en bouwen naar behoefte zijn belangrijke speerpunten van het beleid in de Structuurvisie Maasgouw 2030. Aangezien het voorgenomen planvoornemen zicht bevindt in de kern Wessem is er sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien wordt een plangebied met vervallen en verouderde opstallen omgezet naar kwalitatief hoogwaardige appartementen. Daarnaast is er ook sprake voor het realiseren van appartementen voor senioren en zorgbehoevenden. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan een kwalitatieve behoefte in de gemeente Maasgouw en meer specifiek de kern Wessem. De voorliggende ontwikkeling van een appartementencomplex van 16 zorgappartementen voor langdurige bewoning en 1 woning voor een zorgondernemer in de kern Wessem is een voor Limburg vernieuwend concept waarbij passende woonruimte wordt

gerealiseerd voor ouderen met een zorgbehoefte en woonruimte (door verhuizing van de oudere) beschikbaar komt voor een- of tweepersoonshuishoudens. Het plan is daarmee passend binnen de structuurvisie. Voor het planvoornemen bestaan er geen belemmeringen vanuit de Structuurvisie Maasgouw 2030.

Conclusie

Onderhavige locatie ligt binnen de bestaande grens van de kern en is daarmee geschikt voor woningbouw. Er wordt eveneens voorzien in kwalitatief hoogwaardige bebouwing op een terrein waar in de huidige situatie verouderde opstallen staan. Daarnaast wordt voorzien in appartementen voor ouderen en zorgbehoevenden. Vanuit de Structuurvisie Maasgouw 2030 bestaan dan ook geen belemmeringen.

3.4.2 ‘Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0’



Ligging plangebied op visiekaart Omgevingsvisie Maasgouw 2030 bij rode pijl

Op 9 februari 2021 is de 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' als resultaat van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021' vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Maasgouw. Deze lokale uitwerking geldt daarmee als het nieuwe gemeentelijke kader op het gebied van volkshuisvesting.

In de lokale uitvoeringsstrategie wordt gesteld dat de huidige demografische ontwikkelingen, zoals een krimpede bevolking, beperkte huishoudensgroei en een verandering van kwalitatieve woonbehoefte als gevolg van een andere bevolkingssamenstelling, vragen om enerzijds transformatie en anderzijds een beperkte uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Met aanpak van overtollige plancapaciteit en de bestaande 'mismatch' tussen vraag en aanbod op de (lokale) woningmarkt wordt in combinatie met het realiseren van voldoende kwalitatieve nieuwbouwwoningen, op een verantwoorde wijze regie gevoerd en sturing gegeven. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden aan de door de raad vastgestelde beleidskaders en de in deze lokale uitwerking opgenomen uitgangspunten getoetst. Het belangrijkste uitgangspunt daarbij is een terughoudende opstelling voor wat betreft het toevoegen van nieuwe woningen aan de plancapaciteit omdat deze nog altijd niet in overeenstemming is met de behoefte op basis van de huishoudensprognoses.

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

- 1) Nieuwe woningplannen die worden voorzien met een duidelijke actuele behoefte;
- 2) Er zijn onvoldoende plannen in het bestaande segment voorhanden;

- 3) De extra toevoegingen kunnen binnen de huidige planperiode worden gecompenseerd door een aanvullende reductie.

Afweging

Het beoogde planvoornemen voorziet in het realiseren van 16 zorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer. Hiermee voldoet het planvoornemen aan een actuele behoefte, namelijk de vraag naar zorgappartementen voor senioren. Daarnaast bestaan er voor dit segment nog onvoldoende plannen in de gemeente Maasgouw waardoor sprake is van een wenselijke ontwikkeling. De woningen zullen tevens binnen de huidige periode gecompenseerd worden door aanvullende reductie. Het planvoornemen is daarom in overeenstemming met de 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0' en vanuit dit document bestaan derhalve geen belemmeringen voor het planvoornemen.

3.4.3 Omgevingsvisie Maasgouw 2040

Maasgouw heeft de afgelopen jaren gewerkt aan haar positie als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente. Op- en aan de Maasplassen vindt veel toerisme en recreatieve bedrijvigheid plaats. De historische kernen en natuurgebieden zijn trekpleisters voor recreanten, zowel uit Maasgouw als daarbuiten. In de dorpen is het goed wonen en werken, in een landschappelijk fraaie omgeving en de natuur dichtbij. In de omgevingsvisie wordt nader de koers voor de toekomst van Maasgouw beschreven voor de gehele fysieke leefomgeving. Het woonbeleid van de gemeente is op basis van de Omgevingsvisie Maasgouw 2040 afgestemd met het regionale woonbeleid en is erop gericht een zo optimaal mogelijke woon- en leefomgeving te creëren. Dit wordt gedaan binnen de context van een dalend aantal inwoners en het bereiken van een huishoudenstop in 2026. Hiervoor wordt de plancapaciteit in overeenstemming gebracht met de woningbehoefte. In dat kader ligt de voorkeur bij woningbouw binnen

het bestaand bebouwd gebied. De focus voor locaties die voor woningbouw in aanmerking komen, ligt op leegstaande panden en complexen binnen het bestaand bebouwd gebied. Het is zaak om via transformatie zowel invulling te geven aan (een deel van) de toekomstige woningbehoefte als aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Kern Wessem

Op basis van bovenstaande visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie Maasgouw 2030 ligt het plangebied in de kern Wessem (onderdeel 'Kernen'). Wessem is het centrum van bedrijvigheid rond de watersport (Nautische Boulevard). Daarnaast heeft Wessem met zijn historische centrum een kwaliteit in huis die zich uitstekend laat combineren met toerisme en recreatie en dan met name de (water)recreatie.

Stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen, vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Uitbreiding van kernen is niet nodig en daardoor niet meer aan de orde. Naast de nadruk om nieuwe initiatieven plaats te laten vinden binnen bestaand stedelijk gebied, sluit de omgevingsvisie verder aan bij regionale woonvisie en de toekomstverkenning (zie paragraaf 3.4.2). Hieruit blijkt dat de behoefte aan nieuwe woningen beperkt is, omdat het aantal huishoudens in Maasgouw na 2025 zal afnemen. Wel is er onderscheid te maken in doelgroepen. Door de vergrijzing is er een grotere behoefte aan woningen voor ouderen, die langer thuis blijven wonen. In de omgevingsvisie wordt eveneens koers verlegd van kwantiteit naar kwaliteit van de woon- en leefomgeving in Maasgouw. Daarvoor wordt de woningbouwopgave gecombineerd met genoemde basisprincipes; woningbouwontwikkelingen in de toekomst zijn duurzaam (levensloopbestendig), stimuleren een gezonde leefstijl en verbeteren de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Ook

wordt gezocht naar koppelkansen, zoals woningbouw in cultureel erfgoed en het transformeren van lelijke plekken naar een kwalitatief goede leefomgeving.

Conclusie

Met onderhavig initiatief wordt voldaan aan twee belangrijke speerpunten uit de Omgevingsvisie Maasgouw 2040. Ten eerste wordt voorzien in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt eveneens voorzien in woningen voor senioren en zorgbehoevenden. De voorliggende ontwikkeling van een appartementencomplex van 16 zorgappartementen voor langdurige bewoning en 1 woning voor een zorgondernemer in de kern Wessem is een voor Limburg vernieuwend concept waarbij passende woonruimte wordt gerealiseerd voor ouderen met een zorgbehoefte en woonruimte (door verhuizing van de oudere) beschikbaar komt voor een- of tweepersoonshuishoudens. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de in de Omgevingsvisie Maasgouw 2040 opgestelde doelen en uitgangspunten. Vanuit de Omgevingsvisie Maasgouw 2040 bestaan kortom geen belemmeringen.

3.4.4 Vigerend bestemmingsplan 'Oude kern Wessem'

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Oude kern Wessem', zoals vastgesteld op 29 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw. Ingevolge dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Wonen'.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Oude kern Wessem' is de beoogde realisatie van de beoogde zorgappartementen voor zorg niet toegestaan. Ter plaatse is slechts het huidige woningaantal toegestaan. Het toevoegen van woningen is dan ook in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van de entree aan de Kemp gelden de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Ter plaatse zijn

parkeerplaatsen met groen voorzien. Het realiseren van parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Groen' is eveneens niet toegestaan.

Dubbelbestemming

'Waarde – Beschermde dorpsgezicht'



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Op het gehele plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht.' De voor 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het dorpsgezicht in cultuurhistorische, beeldkwalitatieve, bouwkundige of anderszins ruimtelijke zin. De gronden waarop de dubbelbestemming rust mogen worden gebruikt volgens de regels van de onderliggende bestemming, mits:

- Het gebruik van de onderliggende bestemming niet in strijd is de hierna te gegeven regels van de dubbelbestemming;

- het gebruik van de onderliggende bestemming niet zodanig is dat daarmee de verwezenlijking van de dubbelbestemming of het gebruik van die dubbelbestemming in de toekomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt bemoeilijkt of wordt beperkt.

Waterstaat – Waterkering

Op een klein deel van het plangebied rust de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering.' De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de inrichting en het onderhoud van waterstaatkundige werken, in het bijzonder een primaire waterkering met bijbehorende beschermingszone. Op en in gronden al mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nodig voor het behoud en onderhoud van de waterkering, met een hoogte van maximaal 3 meter. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de waterkering, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor het oprichten van bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Bebouwing is mogelijk op grond van de onderliggende bestemming;
- burgemeester en wethouders winnen advies in bij de waterkeringbeheerder.

Aanduidingen

Daarnaast zijn middels bouw-, functie- en gebiedsaanduidingen specifieke bouwregels en functies toegelaten op de daarvoor aangewezen locaties.

Functieaanduiding 'Cultuurhistorische waarden'

Voor enkele delen van het plangebied geldt de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden.' Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse

van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wint het bevoegd gezag advies in bij de Omgevingscommissie MER van de gemeente Maasgouw. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend indien de Omgevingscommissie MER is gehoord.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting industriela-waai. Middels een omgevingsvergunning kan hier onder voorwaarden van worden afgeweken.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - roerdalslenk' is het niet toegestaan om:

- Boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Conclusie

Binnen het vigerend bestemmingsplan 'Oude kern Wessem' is de beoogde realisatie van een zorgwooncomplex van 16 zorgappartementen voor langdurige bewoning en 1 woning voor een zorgondernemer niet mogelijk. Het bestemmingsplan zelf bevat geen (algemene) afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden en ook de kruimelgevallenregeling ingevolge artikel 4 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht kan niet worden toegepast.

Deze strijdigheid ten aanzien van onderhavig plan kan worden opgeheven middels het toepassen van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarde bij het afwijken van een bestemmingsplan is, dat de afwijking geen inbreuk mag maken op de goede ruimtelijke ordening. De realisatie van beoogde zorgappartementen voor zorg kan zodoende mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1 Bro). Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- De bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;

- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het verhaal van planschade is geregeld.

4.2 Bodem

4.2.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In het kader van onderhavig planvoornemen is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Hieronder zullen beknopt de bevindingen uit het

onderzoek worden beschreven, voor de volledige rapportage³ wordt verwezen naar de bijlagen.

4.2.2 Toetsing

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, matig fijn tot matig grof zand of sterk zandig leem. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De diepe ondergrond bestaat uit volledige kiezen grindlagen. De toplaag ter plaatse van boring 01 en 02 bestaat uit een volledige keienlaag. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn er in de bodem geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Ook zijn er geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

De bovengrond is hooguit licht verontreinigd met cadmium, lood en zink. De ondergrond is analytisch licht verontreinigd met kobalt. In het grondwater zijn analytisch geen verontreinigingen vastgesteld. De toplaag (10 cm) is inmiddels ontgraven.

Advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Ter plaatse van de druppelzones bevinden zich mogelijk sterk verhoogde gehalten aan asbest. De asbestgehalten in

³ Econsultancy, *Rapportage verkennend bodemonderzoek Maasstraat 4a en 4b te Wessem*, rapportnummer 15435.001, d.d. 10 mei 2022

deze toplaag kunnen worden onderzocht. Optioneel kan de toplaag van de druppelzone (10 cm diep, 1 m breed) direct gesaneerd worden tijdens de verwijdering van de asbestdaken.

4.2.3 Conclusie

De toplaag van de bodem is netjes en volgens de regels afgevoerd. Om dit aan te tonen is er documentatie overlegd aan de Omgevingsdienst. Hierdoor hoeft het daadwerkelijke onderzoek naar de bodem pas bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen uitgevoerd te worden.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een ruimtelijke ontwikkeling een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Tabel 1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter

	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Ten aanzien van het onderhavige planvoornemen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. Hieronder zullen beknopt de bevindingen uit het onderzoek worden besproken, voor de volledige rapportage⁴ wordt verwezen naar de bijlagen.

Industrielawaaï

Conform art. 40 van de Wet geluidhinder ligt er rond een gezoneerd industrieterrein een zone waarbuiten de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein de 50 dB(A) niet overschrijdt. Indien in deze zone geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen worden geprojecteerd dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting ten gevolge van het industrieterrein de voorkeursgrenswaarde van 50 dB wordt overschreden. Is dit het geval dan dient er een hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden zodat het college van B&W een hogere grenswaarde tot de maximaal toelaatbare geluidbelasting (hier 55 dB) kan verlenen.

4.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzone van de A2. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen

niet-gezoneerde wegen (De Bongerd, De Kemp, Maasboulevard, Maasstraat, Markstraat en de Wallenstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de appartementen. Voor elke zijde van het appartementencomplex zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2024.1.

Alleen ten gevolge van de A2 treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Voor de A2 is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de A2 dient een hogere waarde te worden aangevraagd. In het kader van het vaststellen van de hogere waarde is formeel een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven, omdat wordt gesteld dat er ten opzichte van de minimaal vereiste gevelwering geen aanvullende maatregelen vereist zijn.

Industrielawaaï

De appartementen vormen geen functie die volgens VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Er worden ook geen warmtepompen gerealiseerd.

⁴ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Maasstraat 4a en 4b te Wessem*, rapportnummer 15435.005 D2, d.d. 11 april 2025

Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de appartementen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Bij een relevante blootstelling door meerdere geluidsbronnen dient onderzoek te worden gedaan naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de gecumuleerde geluidsbelasting wenselijk. Maatgevend voor de cumulatieve geluidsbelasting is het wegverkeer over de A2. Daarnaast wordt de geluidsbelasting van de verschillende geluidsbronnen op het industrieterrein Wessem-Nederweert meegenomen in de cumulatieve geluidsbelasting. Servicecentrum MER heeft hiervoor berekeningen uitgevoerd. De berekeningsresultaten hiervan, samen met het berekend gecumuleerde geluid, zijn onderstaand samengevat weergegeven⁵.

Het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van industrieterrein Wessem-Nederweert bedraagt 52 dB(A) etmaalwaarde. Deze geluidsbelasting treedt op ter plaatse van toetspunt 10 (zie rapportage). Hiermee wordt voldaan aan de zonegrenswaarde. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt ondanks de ligging binnen de zone geen belemmeringen voor het plan.

In de directe nabijheid van het besluitgebied zijn voor het overige een beperkt aantal inrichtingen op een geruime afstand gelegen. Hiertoe wordt in het onderzoeksrapport een overzicht gegeven. Hierbij is uitgegaan van de maximale

milieucategorie op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Oude kern Wessem'.

Parkeren

In het kader van de beoogde ontwikkeling is er een akoestisch onderzoek met betrekking tot het parkeren⁶ wordt uitgevoerd. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van het initiatief en daarmee de hiertoe behorende parkeervoorzieningen op woningniveau niet leidt tot een significante toename van het potentieel optredend maximale geluidniveau en daarmee niet leidt tot een 'onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat' ter plaatse van bestaande omliggende woningen. Wanneer de toename op gevelniveau wordt beoordeeld, treedt een toename op tot 16 dB boven de voorgestelde richtwaarde.

Vast staat dat er maximale geluidsniveaus worden berekend die hoger zijn dan waarden die in het kader van bedrijfsactiviteiten aanvaardbaar zouden kunnen worden geacht. De mogelijk optredende maximale geluidsniveaus zijn in deze situatie aanvaardbaar te noemen op grond van de volgende argumenten:

- er is geen sprake van bedrijfsactiviteiten, maar van een woonomgeving;
- de activiteiten horen thuis in een gemiddelde woonomgeving;
- de activiteiten zijn representatief voor een gemiddelde woonomgeving;

- elk parkeervak zal gemiddeld per etmaal ten hoogste 3x worden bezet, waarmee het aantal keren dat een berekend maximaal niveau optreedt uitermate beperkt is te noemen;
- ook als gevolg van bestaande, gelijke activiteiten binnen de bestemming Verkeer treden reeds vergelijkbare, relatief hoge maximale geluidniveaus op ter plaatse van bestaande woningen;
- de gevel waar de hoogst berekende geluidsbelasting optreedt, is in de feitelijk aanwezige situatie te typeren als een dove gevel;
- de plaatselijke APV biedt reeds voldoende (handhavende) mogelijkheden om overlast als gevolg van gebruik van de openbare ruimte tegen te gaan.

4.3.3 Conclusie

Op aangeven van bevoegd gezag is het effect van afscherpende maatregelen inzichtelijk gemaakt. In overleg met de initiatiefnemer is uit stedenbouwkundige overweging gekozen voor absorberende schermen van ten hoogste 2,0 meter boven maaiveld op de kadastrale perceelsgrens. Ter plaatse van 1 woning is het maximale geluidsniveau hoger dan de richtwaarde, te weten 61 dB(A). Deze waarde wordt evenwel aanvaardbaar geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen

⁵ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier Maasstraat 4a en 4b te Wessem*, rapportnummer 15435.005 D2, d.d. 11 april 2025

⁶ Sweco, *Rapport onderzoek parkeergeluid*, rapportnummer 51026457-003, d.d. 11 juli 2025

uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interim-periode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet

wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

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

4.4.2 Toetsing

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Tabel 2: Getalsmatige grenzen NIBM

Regeling NIBM

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van 16 zorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' van het RIVM (2019) is de concentratie PM10 ter plaatse < 18 en µg/m³, de concentratie PM2,5 < 10 µg/m³ en

de concentratie NO2 tussen 10 en 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 40 µg/m³ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor PM2,5 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

4.4.3 Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een noemenswaardige extra verkeersaantrekkende werking, gezien het gaat om de bouw van 16 zorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde

publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁷. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.5.2 Toetsing

Tabel 3: Overzicht bedrijvigheid in de nabijheid van het besluitgebied

Bestemming	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot besluitgebied
'Horeca'	2	30 m	45 m

Op circa 45 meter ten zuidoosten van het besluitgebied de bestemming 'Horeca' gelegen. Ter plaatse is 'Grand cafe Maasterras 't Veerhuis' gelegen. De voor 'Horeca' aangevraagde gronden zijn bestemd voor horecabedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten. Dit betreft in theorie 'middelzware horeca'. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijvigheid milieucategorie 2. Derhalve geldt voor deze bedrijvigheid in theorie een richtafstand van 30 meter. De beoogde appartementen zijn buiten deze richtafstand. Deze bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

Voor bovengenoemd bedrijf geldt bovendien dat op kortere afstand reeds enkele (burger)woningen zijn gelegen die bepalend zijn voor de milieuruimte van de omliggende bedrijven. Het bedrijf zal derhalve niet worden gehinderd in hun bedrijfsactiviteiten en daarnaast zal een goed woon- en leefklimaat kunnen worden geborgd in de beoogde 16 zorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer.

Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied verder geen bedrijven gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig planvoornemen. Derhalve kan worden gewaarborgd dat er binnen het plangebied en de daarbinnen te realiseren 16 zorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Kort samengevat zal in de toekomstige situatie voor de beoogde appartementen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden bestaande inrichtingen in de omgeving niet in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Daarnaast zal de komst van het nieuwe appartementencomplex niet leiden tot onacceptabele geluidniveaus bij omliggende woningen. Een goed akoestisch woon- en leefklimaat blijft dan ook gewaarborgd.

Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren zorgappartementen voor zorg.

4.6 Geurhinder

4.6.1 Toetsingskader

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geur-gevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

4.6.2 Toetsing

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Hierdoor is er in het plangebied geen sprake van geurhinder van intensieve veehouderijen.

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

4.6.3 Conclusie

In het kader van het aspect 'geurhinder' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

4.7 M.e.r.-plicht

4.7.1 Toetsingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. De beoogde ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Daarnaast is het de vraag of de beoogde ontwikkeling wel onder categorie D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt.

4.7.2 Toetsing

Voor wat betreft de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), 18 juli 2018 (ECLI:RVS:2018:2414) bepaald dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;

- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer.

Uit jurisprudentie is duidelijk geworden welke concrete omstandigheden een kunnen rol spelen bij het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij spelen onder meer aspecten als 'aard' en 'omvang' van de voorgenomen wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Onderstaand worden een aantal aspecten benoemd die een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

- de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 16 woonzorg appartementen en 1 woning voor een zorgondernemer. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van een kleinschalige parkeerplaats met bergingen.
- het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
De ontwikkelingen vinden allemaal plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast grenzen de ontwikkelingen direct aan reeds bestaande woonpercelen.
- de uitbreiding van de bebouwing (indien sprake is van een bestaand gebouw);
In de huidige situatie is er ter plaatse van het besluitgebied al bebouwing aanwezig. In verhouding zal het oppervlakte aan bebouwing hierdoor beperkt toenemen.
- de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Oude kern Wessem', zoals vastgesteld op 29 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw. De gronden hebben reeds de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn daarmee reeds geschikt voor woondoeleinden. Echter is op basis van het vigerend bestemmingsplan de realisatie van de beoogde 16 woonzorg appartementen en 1 woning voor een zorgondernemer niet toegestaan. Ter plaatse is slechts het huidige woningaantal toegestaan. Het toevoegen van woningen is dan ook in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan. Vanwege het feit dat op onderhavige locatie reeds sprake is van woondoeleinden kan worden gesteld dat de ontwikkeling functioneel gezien goed past op de onderhavige locatie.

- de milieugevolgen.

De beoogde ontwikkeling heeft in navolging van de uitwerking in hoofdstuk 4 geen nadelige milieugevolgen.

4.7.3 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling een relatief beperkte omvang heeft en voornamelijk voorzien wordt in kleinschalige infrastructurele voorzieningen en de realisatie van 16 woonzorg appartementen en 1 woning voor een zorgondernemer. Daarnaast zijn er voornamelijk geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Zodoende is geen m.e.r.- of (al dan niet vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

4.8 Kabels en leidingen

4.8.1 Toetsingskader

De dichtstbijzijnde buisleiding van de Gasunie is op circa 310 meter ten noordwesten (dichtstbijzijnde punt) van het besluitgebied gelegen. De planologische beschermingszone van deze leiding ligt niet over het besluitgebied.

4.8.2 Conclusie

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart in of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen

wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Onderhavige appartementen betreffen kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

4.9.2 Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Risicovolle inrichtingen

In de directe nabijheid van het besluitgebied vindt géén risicovolle bedrijvigheid plaats. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van 360 meter ten noorden van het besluitgebied. Dit betreft een inrichting aan de Molenweg 26 te Wessem. Het betreft hier een tankstation met LPG-vulpunt. De betreffende inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 10 meter. Gezien de afstand tussen het besluitgebied en de betreffende inrichting vormt deze geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Risicovol transport over wegen

Op circa 270 meter ten oosten van het plangebied ligt de Rijksweg A2. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze transportroute. Ook is voor de A2 ter hoogte van het plangebied geen sprake van een overschrijding van het groepsrisico. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van deze transportroute vanwege het vervoer van toxische stoffen. Daarom is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Omdat het plangebied op een afstand van meer dan 200 meter tot de A2 is gelegen, kan op basis van artikel 8 van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

Risicovol transport over spoorwegen

Er zijn geen spoorwegen in de omgeving van het besluitgebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovol transport buisleiding

Ten aanzien van twee aardgas-transportleidingen is door Econsultancy een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd.

Voor de volledige rapportage⁸ wordt verwezen naar de bijlagen, hieronder wordt voorzien in een beknopte weergave van de bevindingen.

Uit de kwantitatieve risicoanalyse volgt dat het groepsrisico als gevolg van de hogedruk aardgastransportleidingen ruim lager is dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. Het plaatsgebonden risico als gevolg van de leiding ter hoogte van het plangebied is lager dan 10^{-6} /jaar en voldoet daarmee aan de grenswaarde.

Omdat het plan binnen de 1%-letaliteitszone is gelegen, is derhalve een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven. Maatgevend scenario is een fakkelbrand door leidingfalen. De kans op leidingfalen is uiterst klein en doet zich in feite alleen voor wanneer op of rond de leiding werkzaamheden worden uitgevoerd. De kans op slachtoffers kan verder worden beperkt door bewoners vooraf te informeren over aanstaande werkzaamheden, de mogelijke scenario's en hoe hierop te handelen. Het voorschrijven van strikter toezicht tijdens werkzaamheden verkleint de kans op calamiteiten.

De Veiligheidsregio Limburg-Noord dient in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding.

Risicovol transport over waterwegen

Op circa 212 meter ten zuidoosten van onderhavig projectlocatie is de Maas gelegen. Uit het Basisnet Water blijkt dat de 10^{-6} contour niet buiten de oever van de Maas is gelegen. Verder wordt de oriënterende waarde voor het groepsrisico van het vervoer over de Maas niet overschreden. Gezien het vervoer van verschillende type gevaarlijke stoffen over deze waterweg, waaronder stofcategorie GT3, is het besluitgebied wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. Derhalve is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, hetgeen aan het eind van deze paragraaf plaatsvindt.

4.9.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico



Ligging plangebied op de risicokaart (bij de blauwe pijl)

Gezien de ligging van het besluitgebied binnen het invloedsgebied van de A2 en de Maas is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Advies van de Veiligheidsregio hoeft in deze niet gevraagd te worden, aangezien de standaardverantwoording in overleg met de Veiligheidsregio is opgesteld.

Zoals reeds beschreven, is voor de A2 en de Maas een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

⁸ Econsultancy, *Onderzoek externe veiligheid Maasstraat 4a en 4b te Wessem*, rapportnummer 15435.006, d.d. 11 mei 2022

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de tabel aan de rechterzijde is deze beperkte verantwoording weergegeven.

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	<p>Voor wat betreft de A2 en de Maas bestaan er met name risico's in verband met ongelukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met brandbaar gas (BLEVE⁹); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). <p>De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het besluitgebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels onderhavig plan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.</p> <p>De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het besluitgebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.</p>

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	<p>Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met brandbaar gas (BLEVE); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). <p>Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag.</p> <p>De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het besluitgebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>De zelfredzaamheid van bewoners van een woning is overwegend voldoende. We gaan er dan ook vanuit dat dit bij deze woning ook aan de orde is. Dat be-</p>

Aspect	Verantwoording
	<p>tekend dat er verwacht wordt dat bewoners zich zelfstandig of met behulp van de anderen in veiligheid kunnen brengen en daarmee kunnen acteren naar de incidenten die zich voordoen</p> <p>Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het besluitgebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>Daarnaast dienen de ventilatiemogelijkheden gemakkelijk afsluitbaar te worden uitgevoerd. Mechanische ventilatie dient centraal afsluitbaar middels een handeling uitgevoerd te worden.</p> <p>Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS</p>

⁹ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

Aspect	Verantwoording
	(Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Tabel 4: Verantwoording externe veiligheid op basis van artikel 7 van het Bevt

4.9.4 Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er vooralsnog geen belemmeringen voor de beoogde realisatie van de woningen binnen het besluitgebied.

4.10 Ecologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de

voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van

bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

4.10.2 Toetsing

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Het besluitgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabij-

gelegen Natura 2000-gebieden 'Grensmaas' en het Belgische 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' bevinden zich op respectievelijk 1,6 kilometer en 2,6 kilometer ten zuidwesten van het besluitgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het besluitgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling het realiseren van 16 zorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten.

Daarom is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹⁰.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, zilvergroeene natuurzone of bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) betreft de goudgroene natuurzone, gelegen op circa 440 meter ten westen van het besluitgebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wettelijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader

van de bronsgroene landschapszone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortbescherming

Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van de aanwezige bebouwing en het verwijderen van beplanting. Zodoende dient in kaart gebracht te worden of er beschermde soorten aanwezig zijn binnen het plangebied. In het kader daarvan is een quickscan flora en fauna¹¹ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige quickscan.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en boerenzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van de steenmarter dient het slopen van de bebouwing uitgevoerd te worden in de vrijgestelde periode tussen augustus en februari.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het bouwrijp maken van het plangebied buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de

¹⁰ BRO, AERIUS-berekening Maasstraat 4 te Wessem, projectnummer P4225, 1 december 2024

¹¹ BRO, Quickscan flora en fauna Maasstraat Wessem, projectnr.: P04225, d.d.15 augustus 2022.

aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Houtopstanden

De te kappen bomen binnen het besluitgebied zijn niet beschermd conform artikel 4 van de Wet natuurbescherming. De oppervlakte van de te kappen bomen is minder dan tien are, of het betreft een rijbeplanting van maximaal twintig bomen; hierdoor vallen ze niet onder de definitie houtopstanden. Bij de voorgenomen kap is dan ook geen sprake van een meldingsplicht en herplantverplichting in het kader van artikel 4.2 en 4.3 van de Wet natuurbescherming.

Vervolgonderzoek huismus, boerenwaluw en vleermuizen

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan), uitgevoerd door BRO, is vastgesteld dat de gebouwen binnen het plangebied geschikte nest- en verblijfplaatsen bevatten voor huismus, boerenwaluw en vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is huismus-, boerenwaluw- en vleermuisonderzoek¹² uitgevoerd in het seizoen van 2023, om nesten van huismus en boerenwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. Onderstaand worden de resultaten en conclusies uit het vervolgonderzoek weergegeven, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen nestlocaties van huismus of boerenwaluw aangetroffen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot huismus of boerenwaluw is uitgesloten.

Wel zijn er binnen de bebouwing 2 zomerverblijfplaatsen en 1 paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De verblijfplaatsen bevinden zich binnen de te slopen bebouwing, en gaan verloren met de voorgenomen werkzaamheden. Dit betreft een overtreding van artikel 3.5 lid 2 en 4 inzake het verstoren van, en vernielen van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. In dit geval moet deze worden verkregen bij de Provincie Limburg. Een ontheffingsaanvraag wordt vergezeld van een activiteitenplan. Hierin staat beschreven welke mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen, hoe de gunstige staat van instandhouding geborgd wordt, welk in het wet genoemd belang gebruikt wordt en welke alternatieven overwogen zijn. Tevens dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- De kap van het opgaand groen dient buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van half maart t/m half augustus;
- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Mits vervolgonderzoek ten aanzien van soortbescherming wordt uitgevoerd en de benodigde maatregelen getroffen

worden, zal het aspect 'flora en fauna' geen belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

Door middel van het onderzoek tot nu toe kan worden bevestigd dat binnen het plangebied paar- en zomerverblijfplaatsen aanwezig zijn van de dwergvleermuis.

Nu er bij het vervolgonderzoek verblijfplaatsen en een nestlocatie is aangetroffen, waardoor bij de werkzaamheden verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden, dient hiervoor een ontheffing te worden verkregen alvorens met de betreffende werkzaamheden kan worden gestart.

Er is door de Provincie Limburg een ontheffing Wet natuurbescherming afgegeven.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 17 appartementen (16 zorgappartementen + 1 woning voor een zorgondernemer) in de categorie 'aanleunwoning/ serviceflat' en de categorie 'huur, appartement, midden / goedkoop' en in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Maasgouw (weinig stedelijke gemeente). In totaal worden er 53 voertuigbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien het wegprofiel van de omliggende wegen kan deze verkeersgeneratie in voldoende mate worden opgevangen. Het gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer.

¹² BRO, Vervolgonderzoek huismus, boerenwaluw en vleermuizen, projectnr.: P04225, d.d. 31 oktober 2023.

4.11.2 Parkeren

De gemeente Maasgouw heeft een eigen parkeerbeleid, dat in het document 'Parkeernormen parkeerbijdrage regeling Maasgouw' is uitgewerkt. Op basis van deze parkeernota kan de parkeerbehoefte voor onderhavig planvoornemen worden bepaald.

Ingevolge de Parkeernormen parkeerbijdrage regeling Maasgouw geldt een parkeernorm van gemiddeld 0,6 parkeerplaatsen per appartement. Hierbij is uitgegaan van de categorie 'Serviceflat/aanleunwoning' in het gebiedstype 'schil/overloopgebied'. Het appartement voor de zorgondernemer valt ook onder deze categorie. Deze woning is namelijk onlosmakelijk verbonden aan de woningen binnen het complex.

Omdat de openbare parkeerplaatsen aan de Kemp in de herinrichting van het entree gebied worden meegenomen, zullen deze (6 parkeerplekken) in de ontwikkeling worden meegenomen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn in totaal 17 x 0,6 = 10,2 (= 11 parkeerplaatsen) benodigd. Deze parkeerbehoefte wordt volledig in het openbaar gebied aan de Kemp opgevangen, hier worden 17 parkeervakken gerealiseerd.

De appartementen zullen (gezien hun omvang) hoofdzakelijk gebruikt worden door kleinere huishoudens. Het besluitgebied en daarmee de appartementen zijn daarnaast gelegen in de kern Wessem, waardoor voor de bewoners voorzieningen op loopafstand zijn gelegen. Gelet op de doelgroep is het realistisch dat er sprake is van maximaal één auto per wooneenheid.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van 'verkeer en parkeren' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Water

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Beleidskader

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

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie in 2017 tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen

op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Keur Waterschap Limburg

Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het besluitgebied te verwerken. Ten aanzien van onderhavig plan is de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) van toepassing.

4.12.2 Toetsing

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het besluitgebied ligt niet binnen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Het is van belang in het besluitgebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het besluitgebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient

het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen binnen het besluitgebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Conform de Leggerkaart van Waterschap Limburg betreft het dichtstbij gelegen primair oppervlaktewater de rivier de Maas op circa 212 meter afstand ten zuidoosten van het besluitgebied. Middels onderhavige ontwikkeling wordt echter geen invloed uitgeoefend op deze waterlopen.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig zal zijn van de toekomstige bebouwing wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg (middels de Keur) en de gemeente Maasgouw ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het besluitgebied te verwerken.

In de huidige situatie is er sprake van een verhard oppervlak van 552 m². In de toekomstige situatie is er een verhard oppervlak van 1.238 m². Derhalve is er sprake van een toename van circa 686 m² verhard oppervlak.

Het volledige verharde oppervlak (nieuwbouw en parkeerplaats) dient afgekoppeld te worden. Dit is in totaal 1.238 m². Hierbij geldt de bergingsnorm van 50mm per aangesloten m² (dak)oppervlak óf 30mm indien een noodoverlaat aanwezig is en het water op eigen terrein blijft. In het kader van onderhavig initiatief wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd ter plaatse van de parkeerplaats. Gezien de hoeveelheid ver-

hard oppervlak zal binnen het besluitgebied een infiltratievoorziening gerealiseerd worden met een capaciteit van 61,9 m³ (1.238 m² x 0.05 = 61,9 m³).

Indien noodzakelijk zal daarnaast overleg gevoerd worden met de waterbeheerder (Waterschap Limburg).

4.12.3 Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de 16 woonzorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.13 Archeologie

4.13.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.13.2 Onderzoek

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek verricht.¹³

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Voor het plangebied geldt dat er geen resten uit het Paleolithicum in situ meer aanwezig zijn in het plangebied doordat deze door de Maas zullen zijn opgeruimd. In het begin van het Holoceen was het plangebied wel geschikt voor jagers en verzamelaars maar er zijn geen vondsten uit deze perioden bekend rondom het plangebied waardoor het plangebied een middelhoge verwachting krijgt voor het Mesolithicum. De riviergronden zullen een goede vruchtbaarheid en een goede afwatering hebben gehad waardoor voor de perioden Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen een hoge verwachting geldt voor het westelijk deel van het plangebied. Uitgaande van het historisch kaartmateriaal uit de tweede helft van de 18e eeuw ligt het plangebied binnen de oude omwalling van Wessem. Het plangebied is echter wel onbebouwd en in agrarisch gebruik. Bebouwing verschijnt pas in de tweede helft van de 19e eeuw. Het is echter niet uit te sluiten dat voor de eerste helft van de 18e eeuw er wel bebouwing in het plangebied heeft gestaan. Mogelijk dat door

¹³ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek Maasstraat 4A en 4B te Wessem, rapportnummer 15435.002, d.d. 9 mei 2022

economisch achteruitgang het bewonersaantal van Wessem op een gegeven moment is afgenomen waardoor er leegstand ontstond en er huizen zijn gesloopt om plaats te maken voor agrarisch gebruik. Het plangebied krijgt daarom voor de periode Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd een hoge verwachting.

Advies

Gezien de ligging van het plangebied in een historische kern is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Booronderzoeken zijn in historische kernen minder geschikt gezien de grote kans op het voorkomen van geroerde- of puinlagen die aan historische bebouwing toegeschreven kunnen worden. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen.

Het beste kan dit gebeuren na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing en voorafgaand aan de ondergrondse sloop. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

4.13.3 Conclusie

Uit het bureauonderzoek volgt dat nader onderzoek benodigd is in de vorm van proefsleuven. Dit onderzoek zal vóór de ondergrondse sloop worden uitgevoerd.

4.14 Cultuurhistorie

4.14.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft

onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.14.2 Toetsing

Ingevolge de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de planlocatie aangemerkt als een 'gebied met sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon'. Daarnaast maakt de planlocatie deel uit van de 'oude' kern van Wessem, dat eind jaren in 1993 door het rijk als beschermd dorpsgezicht is aangewezen. Ten aanzien van het beschermd dorpsgezicht wordt gestreefd naar handhaving en herstel van de oorspronkelijke structuur en behoud van de identieke kenmerken van elk gebouw van elk gebouw afzonderlijk, mede in combinatie met de omliggende cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

In het bestemmingsplan is aan de gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' en een functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend. Alvens een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwvoornemen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wint het bevoegd gezag advies in bij de Omgevingscommissie MER van de gemeente Maasgouw.

De te slopen bebouwing is zelf niet aangewezen als gemeentelijk of Rijksmonument. De naastgelegen bebouwing aan de Maasstraat 6 is wel aangewezen als rijksmonument.

Door de ligging in de historische kern van Wessem, die wordt gekenmerkt door een dicht opeengepakte bebouwing en een authentieke vormgeving, is het wenselijk om historiserend te werk te gaan. Ook de materialisatie zal hierop moeten worden afgestemd. Het doel moet dan zijn, dat de nieuwe bebouwing zich op een verantwoorde wijze plooit naar de aloude stedenbouwkundige en architectonische structuren. De ontwerpen van de zorgwoningen hebben een historiserend karakter aangenomen. Er is gekozen voor een afdekking met zadeldaken en ook de materialisatie kan worden ondersteund.

Ten aanzien van de ligging in het beschermd dorpsgezicht is relevant dat de (oude) kern Wessem zich kenmerkt door een vrij dichte bebouwingsgraad. In de huidige situatie is op het perceel veel (voormalige agrarische) bebouwing aanwezig. De huidige bebouwing ligt enigszins verscholen tussen de bebouwing aan de Maasstraat en de Kemp. Met name de voormalige (agrarische) bijgebouwen hebben en zullen in de toekomst in deze omgeving geen functie meer hebben/krijgen. Deze wordt gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing. Hierdoor zal de intensiteit van de bebouwing niet noemenswaardig toenemen. En nieuwe invulling van de locatie is, om verder verval te voorkomen, ruimtelijk gezien dan ook wenselijk. Gezien de overwegende woonomgeving is een invulling met zorgappartementen functioneel gezien geen onlogische invulling.

4.14.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling past binnen de cultuurhistorische waarde van het gebied.

5 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling van 16 woonzorgappartementen en 1 woning voor een zorgondernemer is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'oude kern Wessem, zoals vastgesteld op 29 september 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Maasgouw. De gronden hebben reeds de bestemming 'Wonen', echter is ter plaatse slechts het huidige woningaantal toegestaan. Het toevoegen van woningen is dan ook in strijd met de regels in het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

De realisatie van het beoogde zorgcomplex binnen het besluitgebied kan echter mogelijk worden gemaakt door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°). Een voorwaarde daarbij is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het appartementencomplex past ruimtelijk en functioneel gezien bij de aanwezige bebouwing in de directe omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als ri-

olering en overige kabels en leidingen zijn rondom het besluitgebied aanwezig. Vooralsnog zal middels de beoogde ontwikkeling geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en –structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

6 Procedure, overleg en planstukken

6.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc..
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen bezwaar maken en in beroep gaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de eerstvolgende dag na de ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst en toegezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het

oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

6.2 Overleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor deze procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het Waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

De Rijksbelangen worden behartigd door de gemeentelijke Omgevingscommissie. Van verder vooroverleg met de Rijks-overheid kan dan ook worden afgezien. Van vooroverleg met de provincie Limburg kan eveneens worden afgezien aangezien er geen directe provinciale belangen in het geding zijn. In het plan is daarnaast rekening gehouden met de belangen van het Waterschap, maar het plan zal wel ter advisering aan het Waterschap worden voorgelegd.

6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort deze ruimtelijke onderbouwing. Het

besluit tot verlening van een omgevingsvergunning dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor 'projectbesluiten' in IMRO2012 en STRI2012, met het daarbij behorende besluitgebied c.q. de geometrische plaatsbepaling.

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2

5211 AK 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 – 208 91 55

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20

1058 EA Amsterdam

T +31 (0)20 506 19 99

Tegelen

Industriestraat 94

5931 PK Tegelen

T +31 (0)77 373 06 01

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2