

**vandewall**  
planologisch advies

## **Ruimtelijke onderbouwing Zandkuilweg 1 t/m 31 te Maasbracht**

**Gemeente Maasgouw**

### **COLOFON**

IDN-nummer: NL.IMRO.1641.OPB061-  
Versie: ON01  
Status: definitief  
Datum: 15 april 2025  
Projectnummer: VPA 2022.67

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Situering projectlocatie .....	3
1.3 Juridische status .....	4
<b>2 Planologisch beleidskader</b>	<b>6</b>
2.1 Rijksbeleid en wetgeving .....	6
2.2 Provinciaal en regionaal beleid .....	11
2.3 Gemeentelijk beleid .....	18
<b>3 Gebiedsbeschrijving</b>	<b>20</b>
<b>4 Planbeschrijving</b>	<b>22</b>
4.1 Stedenbouwkundig beeld .....	22
4.2 Bouwplan .....	23
4.3 Parkeren en verkeer .....	27
<b>5 Omgevingsaspecten</b>	<b>29</b>
5.1 Geluid .....	29
5.2 Milieuzonering .....	30
5.3 Water .....	31
5.4 Bodem .....	34
5.5 Ecologie en stikstof .....	34
5.6 Luchtkwaliteit .....	36
5.7 Externe veiligheid .....	37
5.8 Archeologie .....	39
<b>6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>40</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	40
Bijlage Verbeelding .....	41

## Separate bijlagen:

- 1a. 5.1.2e, 'Akoestisch onderzoek Nieuwbouw appartementen aan de Zandkuilweg te Maasbracht', rapportnummer 09249-56987-01, d.d. 17 november 2022;
- 1b. 5.1.2e, 'Akoestisch onderzoek school, KDV, en BSO nabij nieuwbouwapartementen Zandkuilweg te Maasbracht', rapportnummer 09249-60021-02, d.d. 26 februari 2025;
2. Econsultancy, 'Rapportage watertoets Kruisweg Maasbracht', rapportnummer 20337.002, d.d. 08.11.2022;
3. Milieutechnisch Adviesbureau Heel, 'Vooronderzoek Zandkuilweg Maasbracht', rapportnummer 140240111/R, d.d. 29.03.2024;
4. Econsultancy, 'Quickscan Wet natuurbescherming', rapportnummer 20337.003, d.d. 04.11.2022;
5. Vandewall Planologisch Advies, 'AERIUS-berekening 15 seniorenappartementen te Maasbracht' (gebruiks- en bouwfase) VPA 2022.67-AERIUS, d.d. 14.04.2025;
6. 5.1.2e, 'Aanzet verantwoording groepsrisico Zandkuilweg te Maasbracht, onderdeel externe veiligheid', rapportnummer 09249-56987-02v0, d.d. 05.12.2022;
7. Vandewall Planologisch Advies, m.e.r. beoordelingsnotitie 'Realisering 15 seniorenwoningen te Maasbracht', rapportnummer 2022.67-mer, d.d. 15.04.2025.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Residentie De Zandkuil BV heeft een plan ontwikkeld voor het realiseren van een wooncomplex met 15 huur- en koopwoningen voor senioren aan de Zandkuilweg te Maasbracht. Het betreft een wooncomplex in vier bouwlagen met appartementen en een halfverdiepte kelder waarin auto- en fietsparkeerplaatsen en bergingen worden gerealiseerd.

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018' van de gemeente Maasgouw en is hierin bestemd tot 'Maatschappelijk'. Het realiseren van woningen is op basis van deze bestemming niet toegestaan. Bovendien wordt gedeeltelijk gebouwd buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De beoogde planontwikkeling is derhalve zowel functioneel als qua bouwvlak strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van Maasgouw heeft per brief d.d. 29.05.2022 kenbaar gemaakt medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3<sup>o</sup> Wabo. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo. Een van de indieningsvereisten bij deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Deze ligt thans voor.

### *Documenten bij de goede ruimtelijke onderbouwing*

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met IDN-code: NL.IMRO.1641.OPB061-ON01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen gevoegd. Daarnaast is een aantal onderzoeken uitgevoerd in het kader van de beoordeling van de omgevingsaspecten. Deze onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### *Leeswijzer*

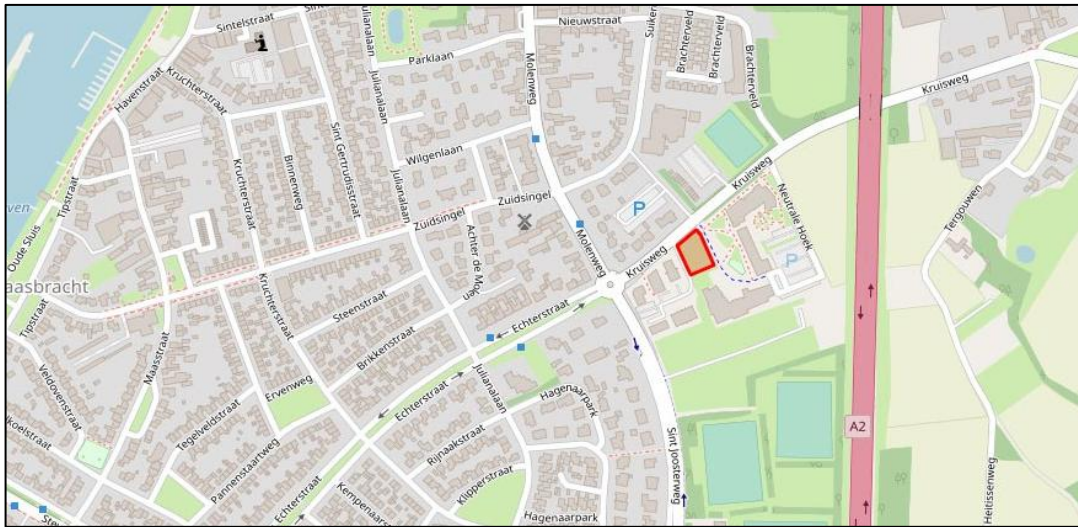
Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In dit inleidende hoofdstuk wordt situering van de projectlocatie beschreven, wordt de planologisch-juridische status van de gronden aangegeven en wordt de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan toegelicht. Deze strijdighe(i)d(en) dien(t)(en) te worden weggenomen door het doorlopen van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (ook wel 'projectafwijkingsbesluit' genoemd). In hoofdstuk 3 is een gebiedsbeschrijving opgenomen van de projectlocatie en omgeving. In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten waarbij wordt aangegeven of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Tenslotte zijn in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven.

## 1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Maasbracht, sectie H, nummers 1768 en 1769 (ged.) en heeft een oppervlakte van 1.962 m<sup>2</sup>. De locatie is aan de oostzijde van de kern Maasbracht gelegen, tussen verschillende maatschappelijke functies (groeps-/zorgwoningen, kinderdagverblijf met peuterspeelzaal, basisschool, consultatiebureau, tandartspraktijk en een kleinschalige zorggerelateerde kantoorfunctie) alsmede woningen. Tussen de projectlocatie en de oostelijk daarvan gelegen groepswoningen en appartementencomplex is een plein gesitueerd, dat als centraal verbindende ruimte fungeert tussen de verschillende maatschappelijke- en woonfuncties, maar dat qua bebouwing en wandvorming nog niet volledig als zodanig herkenbaar is. De projectlocatie wordt ontsloten door de Zandkuilweg (30 km/uurweg) en de Kruisweg (50 km/uurweg) en ligt in de nabijheid van de belangrijke noord-zuid georiënteerde ontsluitingswegen



Sint Joosterweg en Molenweg. De locatie is voorts op circa 180 meter van de autosnelweg A2 gelegen. Op het onderstaande overzichtskaartje is de begrenzing van de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:

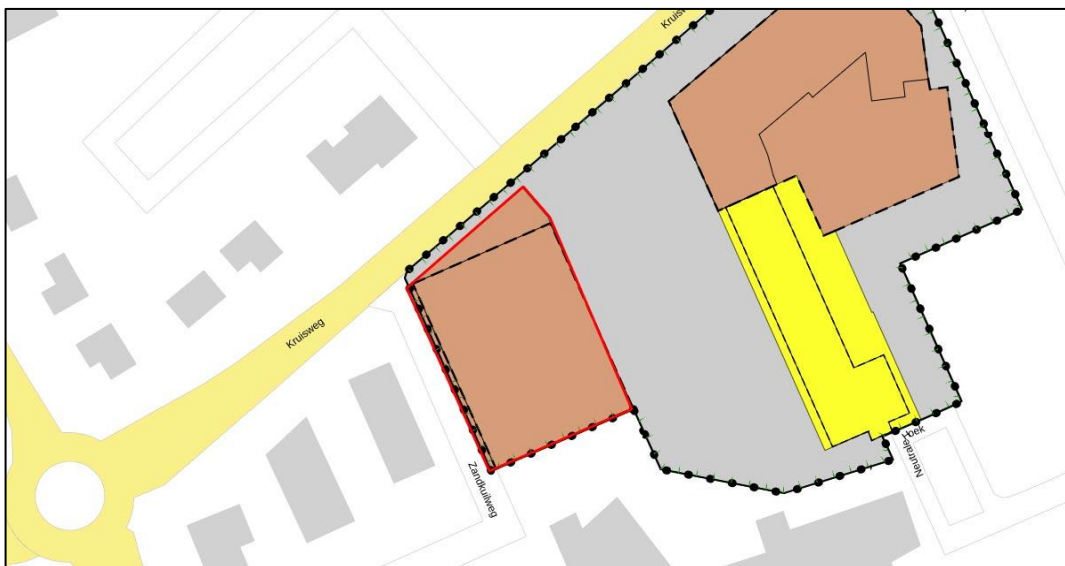


Afbeelding: ligging projectlocatie aan de oostzijde van Maasbracht

### 1.3 Juridische status

#### **Bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018'**

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018' en is daarin bestemd tot 'Maatschappelijk'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de medische, sociale en maatschappelijke dienstverlening, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, voorzieningen van algemeen nut, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Percelen mogen tot 60% worden bebouwd tot een bouwhoogte van 12 meter. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan opgenomen, waarbij de projectlocatie is gelegen binnen de rode belijning:



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018'



Naast de bestemming 'Maatschappelijk' geldt plaatse van de projectlocatie (en verre omgeving) tevens de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 2'. Binnen deze zone 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 dieper te roeren dan 30 meter beneden het maaiveld, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht-doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- een bodemenergiesysteem op te richten, welke dieper reikt dan 30 m beneden het maaiveld;
- boorputten op te richten wanneer de doorboorde weerstand biedende lagen en het boorgat, van 0 tot 3 m beneden het maaiveld, niet worden afgedicht met klei of bentoniet.

Geen van deze activiteiten is van toepassing op dit bouwplan. Deze gebiedsaanduiding levert hierdoor geen belemmering of aandachtspunt op voor de planontwikkeling.

#### ***Ontwerp 'Parapluplan Archeologie Maasgouw'***

De projectlocatie is tevens gesitueerd in het ontwerp van het Parapluplan 'Archeologie Maasgouw'. Dit plan heeft nog geen werkingskracht, maar voor de voorliggende locatie is in dit ontwerpplan geen archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Ook in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Brede school Maasbracht' was op deze locatie geen archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Hierdoor is archeologisch onderzoek bij bodemverstoringen niet aan de orde.

#### ***Strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen***

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018' omdat het realiseren van woningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet mogelijk is. Er is in het plan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonfunctie alsnog binnenplans of via een wijzigingsplan mogelijk te maken. Tevens wordt het op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan aangegeven bouwvlak met dit plan overschreden. Ook de maximale toegestane bouwhoogte van 12 meter wordt in dit plan overschreden. De strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden weggenomen door het nemen van een projectafwijkingsbesluit, waarmee van het bestemmingsplan kan worden afgeweken via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.



## 2 Planologisch beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid en wetgeving

#### **Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming**

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In Nederland is de natuurwetgeving gebundeld in de Omgevingswet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de grote wateren. Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan. Het meest nabij de projectlocatie gelegen Natura2000-gebied is 'Grensmaas' op circa 1,7 kilometer van de locatie. Op grotere afstand (6,4 km) ligt het Natura2000-gebied 'Roerdal'. Op het onderstaande kaartje is de ligging van N2000-gebied 'Grensmaas' weergegeven:



Ligging Natura 2000-gebied 'Grensmaas'

#### *Projectlocatie*

De stikstofdepositie als gevolg van dit plan op omliggende Natura2000-gebieden is berekend via het Aerijs-model voor zowel de gebruiksfase (de beoogde woonfunctie) als de tijdelijke bouwfase. De



resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen in paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Soortenbescherming*

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

#### *Projectlocatie*

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **Besluit m.e.r.**

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

#### *Onderhavig plan*

Middels de verlening van de beoogde omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit) wordt een bouwplan mogelijk waarmee 15 woningen worden toegevoegd. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 1.962 m<sup>2</sup> (circa 0,2 hectare). Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Ondanks de relatief kleinschalige planontwikkeling is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie ten behoeve van dit plan noodzakelijk. Deze is opgenomen als separate bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

#### **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

#### *Onderhavig plan*

Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het kabinet heeft voor een aantal onderwerpen van nationaal belang de bevoegdheid om algemene regels te stellen. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

#### *Projectlocatie*

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijkingbesluit dienen te worden beschouwd.

#### **Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een



bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing. Daarnaast is de toepassing van deze motivatieplicht ook vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 verplicht gesteld.

#### *Projectlocatie*

##### Ladder voor duurzame verstedelijking

*Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

#### *Jurisprudentie*

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (ECLI:NL:RVS:20152921) waarin elf woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van deze elf woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Hoewel hier geen concrete grens voor is aangegeven, kan uit deze uitspraak worden geconcludeerd dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. In het voorliggende plan is sprake van de toevoeging van 15 seniorenwoningen waardoor dit plan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden beschouwd.

##### Ladder voor deze ontwikkeling

Op basis van artikel 3.1.6 lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan (dan wel de ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijkingsbesluit) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten 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.

##### Behoeft

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 15 gestapelde seniorenwoningen. De appartementen worden deels als huurwoning in het middensegment verhuurd en deels als koopwoning in het middensegment op de markt gebracht. Deze behoefte blijkt uit het woningbouwbeleid dat is vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en in de recent door de provincie Limburg vastgestelde Woonmonitor 2022 (zie tevens paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing).

Op basis van de huishoudensprognoses (Pearl 2022 en Progneff 2021) wordt (vanwege het groeiende aantal één- en tweepersoonshuishoudens) vooralsnog uitgegaan van een woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen in de periode tot en met 2030. Daarna wordt een daling van de woningbehoefte verwacht. In de afgelopen 5 jaar zijn in Limburg per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) gemiddeld ruim 2.350 woningen per jaar gerealiseerd. Kijkend naar Limburg als geheel is de kwantitatieve woonopgave dus te overzien. Dat neemt niet weg dat de woonopgave op lokaal niveau of in specifieke woonsegmenten aanzienlijk kan zijn.



De woningbouwopgaven worden uitgewerkt in de regionale woondeals. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultredenwoningen) en een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) en het overschot bevindt zich met name in Zuid-Limburg.

In Noord- en Midden-Limburg is er te weinig plancapaciteit. In alle regio's is het grootste gedeelte van de plannen (nog) zacht. Achterliggende oorzaak hiervoor is dat de afgelopen twee jaar relatief veel (harde) plannen gerealiseerd zijn en veel nieuwe (zachte) plannen ontwikkeld zijn. Het 'hard maken' van de plancapaciteit is in alle regio's een aandachtspunt. Rekening houdend met planuitval, is er in Noord- en Midden-Limburg te weinig plancapaciteit om te voorzien in de bruto woningopgave (c.q. het aantal toevoegingen waar behoefte aan is) voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop (sociale koop en middensegment).

In Midden-Limburg, waar de gemeente Maasgouw onder valt, is er tot 2030 nog sprake van een netto bouwopgave van 6.490 woningen. Het aantal huishoudens in Midden-Limburg groeit van circa 110.000 nu tot circa 114.000 in 2034 en deze groei zit met name in de oudere huishoudens.

Op basis van de gegevens in de drie woonregio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg wordt in de Woonmonitor geconcludeerd dat de vraag naar woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, in het bijzonder voor 75-plussers, groot en constant zal zijn voor de komende 20 jaar. Er doet zich daarbij een duidelijke verschuiving voor van grondgebonden woningen naar appartementen en nultredenwoningen.

Uit de Woonmonitor 2022 blijkt duidelijk dat Limburg-breed de grootste behoefte is aan seniorenwoningen in het betaalbare koopsegment en in het sociale en middeldure huursegment. In Midden-Limburg is de vraag naar appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment in relatief groot. Hier staat een relatief groot theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen tegenover. Dit hangt samen met de relatief beperkte beschikbaarheid van appartementen en nultredenwoningen in de bestaande voorraad.

Zowel de doelgroep als het prijssegment van de woningen die met dit plan worden gerealiseerd zijn in overeenstemming met de behoefte zoals aangegeven in de Woonmonitor.

De behoefte aan de beoogde woningen wordt nader uiteengezet in paragraaf 2.2 (provinciaal en regionaal beleid) en paragraaf 2.3 (gemeentelijk beleid) van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### Stedelijk gebied

In de voorliggende situatie is sprake van een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied. Niet alleen vindt de ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Maasbracht plaats, ook is de huidige bestemming van de locatie 'Maatschappelijk' en kunnen daarbinnen gebouwen met een maximale bouwhoogte van 12 meter worden gebouwd. De projectlocatie wordt voorts omgeven door vele andere stedelijke functies zoals wonen, onderwijs, kinderopvang, kantoren en maatschappelijke functies. Resumerend kan worden gesteld dat het voorliggende bouwplan in het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' kan voor dit plan derhalve succesvol worden doorlopen. Er is sprake van het realiseren van seniorenwoningen waaraan zowel provinciaal, regionaal als lokaal behoefte is. Daarnaast vindt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied plaats.

#### **Erfgoedwet**

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel



erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor het bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

#### *Projectlocatie*

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

## **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### ***Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)***

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de dikkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

#### *Onderhavige projectlocatie*

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is een algemene zoneringsopgave opgenomen. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Landelijke kern'. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels, en/of werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met

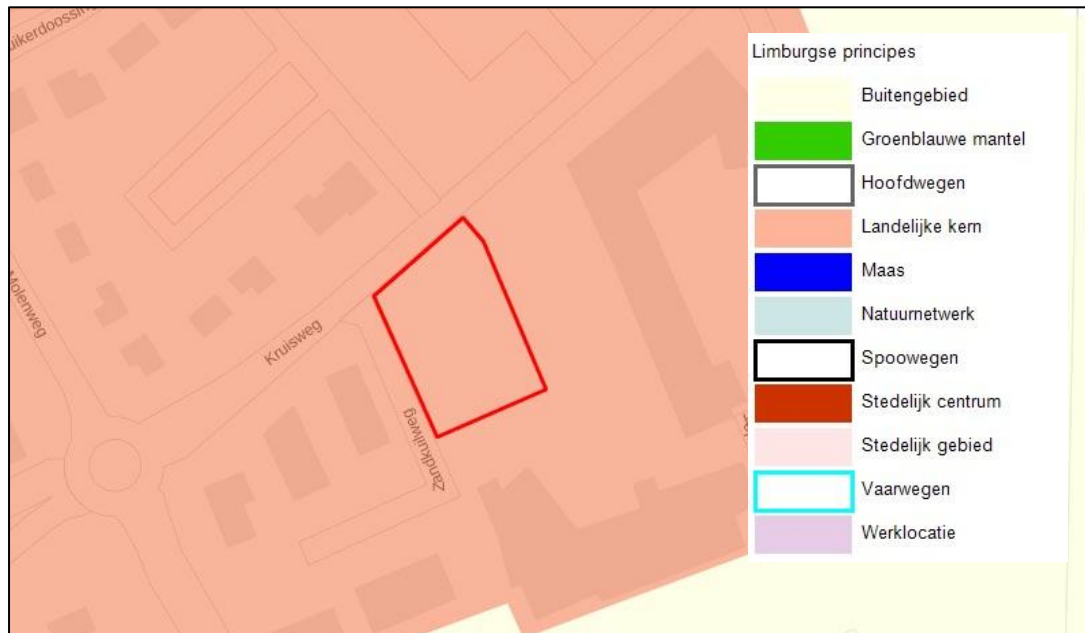


grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustig tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Het onderstaande kaartje toont een uitsnede van de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes'. De projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

Zone 'Landelijke kern'

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. de Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.



Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

#### *Projectlocatie*

De projectlocatie ligt in de zone 'Landelijke kern'. Het bouwplan voorziet in de toevoeging van 15 gestapelde seniorenappartementen. Deze appartementen zullen deels worden verhuurd in het middeldure huursegment en zijn deels bestemd voor de verkoop in het middensegment. De nieuwe woningen voorzien in een duidelijke woningbehoefte voor deze doelgroep, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. De realisering van het bouwplan past ook goed binnen de directe omgeving van de projectlocatie met diverse maatschappelijke functies en woonfuncties in de omgeving; ook wordt door de aanleg van de groenvoorzieningen (parkje met wandelpaden) het gebied rondom het woongebouw aantrekkelijker gemaakt. De projectlocatie bevindt zich bovendien op een loopafstand van circa 7 minuten van het winkelgebied van Maasbracht.

Gesteld kan worden dat het onderhavige bouwplan in overeenstemming is met de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI).

#### **Omgevingsverordening Limburg**

Vanuit de Omgevingsverordening gelden voor de onderhavige projectlocatie, gelet op de inhoud van het plan, instructieregels voor woningbouw, Roerdalslenk en Roerdalslenk II, klimaatadaptatie en de overstromingskans. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

#### Woningbouw (paragraaf 12.1.1 Omgevingsverordening)

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)'. Ook wordt voldaan aan het criterium onder sub b. en c. (zie motivering ladder in paragraaf 2.1 en in het vervolg van deze paragraaf).

Op 29 november 2022 is de Woonmonitor 2022 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultredenwoningen) en een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop) en het overschot bevindt zich met name in Zuid-Limburg.



In Noord- en Midden-Limburg is er te weinig plancapaciteit. Het 'hard maken' van de plancapaciteit is in alle regio's een aandachtspunt. Rekening houdend met planuitval, is er in Noord- en Midden-Limburg te weinig plancapaciteit om te voorzien in de bruto woningopgave (c.q. het aantal toevoegingen waar behoefte aan is) voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop (sociale koop en middensegment). In deze regio, waar de gemeente Maasgouw onder valt, is er tot 2030 nog sprake van een netto bouwopgave van 6.490 woningen. Het aantal huishoudens in Midden-Limburg groeit van circa 110.000 nu tot circa 114.000 in 2034 en deze groei zit met name in de oudere huishoudens. Op basis van de gegevens in de drie woonregio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg wordt in de Woonmonitor geconcludeerd dat de vraag naar woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens, in het bijzonder voor 75-plussers, groot en constant zal zijn voor de komende 20 jaar. Er doet zich daarbij een duidelijke verschuiving voor van grondgebonden woningen naar appartementen en nultredenwoningen.

Uit de Woonmonitor 2022 blijkt duidelijk dat Limburg-breed de grootste behoefte is aan seniorenwoningen in het betaalbare koopsegment en in het sociale en middeldure huursegment. In Midden-Limburg is de vraag naar appartementen en nultredenwoningen in het koopsegment in relatief groot. Hier staat een relatief groot theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen tegenover. Dit hangt samen met de relatief beperkte beschikbaarheid van appartementen en nultredenwoningen in de bestaande voorraad. Zowel de doelgroep als het prijssegment van de woningen die met dit plan worden gerealiseerd zijn in overeenstemming met de behoefte zoals aangegeven in de Woonmonitor.

Op 7 november 2023 is de Woonmonitor 2023 van de provincie Limburg verschenen. In de Woonmonitor 2023 wordt geconcludeerd dat de uitgangspunten en conclusies uit de Woonmonitor 2022 worden bekrachtigd. Omdat bij de Woonmonitor 2023 geen Bijlagenboek is opgenomen wordt terugverwezen naar de resultaten van de Woonmonitor 2022 (zie voorgaande alinea over Woonmonitor 2022).

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Limburg, alle Limburgse gemeenten, Waterschap Limburg en de Limburgse woningcorporaties. De Woondeal Limburg is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 980.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde in het betaalbare segment. In Limburg hebben de gezamenlijke gemeenten en de provincie met elkaar afgesproken 26.550 woningen voor de periode tot en met 2030 te bouwen. Eveneens hebben de partners een ambitie genoemd om 20.000 extra woningen te bouwen indien de situatie erom vraagt. In de Woondeal Limburg is afgesproken om in de eerste periode (2022-2024) 16.561 woningen toe te voegen. In Midden-Limburg is er te weinig plancapaciteit om te voorzien in de bruto woningopgave (c.q. het aantal toevoegingen waar behoefte aan is) voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Er is een netto-opgave van 8.605 woningen.

Ten aanzien van punt d. kan worden aangegeven dat het voorliggende Het bouwplan Zandkuilweg (15 woningen) reeds is opgenomen in de plancapaciteitsmonitor.

Ten aanzien van punt e. kan worden aangegeven dat dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Het voorliggende plan kan voldoen aan de in de Omgevingsverordening aangegeven criteria ten aanzien van nieuwe woningen.

#### Roerdalslenk

De Roerdalslenk is een boringsvrije zone die op basis van artikel 7.11 Bkl in de omgevingsverordening is aangewezen als gebied waarin het beschermen van de kwaliteit van het grondwater vanwege de waterwinning centraal staat. In paragraaf 4.2.1 van de omgevingsverordening is aangegeven dat de



waterschapsverordening bepaalt dat het in de boringsvrije zone Roerdalslenk beneden de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden is zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren. Daarnaast is het ook verboden in deze gebieden een bodemenergiesysteem op te richten, aardwarmte op te sporen of te winnen en boorputten of andere activiteiten in de bodem te verrichten die schadelijk zijn voor de werking van de Bovenste Brunssumklei. In het voorliggende plan is dit niet aan de orde waardoor deze regel niet van toepassing is op dit plan.

#### Roerdalslenk II

De boringsvrije zone Roerdalslenk is onderverdeeld in deelzones Roerdalslenk I, Roerdalslenk II, Roerdalslenk III en Roerdalslenk IV. Aangezien dit aspect geen rol speelt bij dit plan is een verdere toelichting hierop niet noodzakelijk.

#### Klimaatadaptatie

Conform artikel 3.5 van de OvL bevat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte.

#### Onderhavig plan

Door klimaatverandering nemen hittestress, wateroverlast, droogte en de kans op overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze gezondheid, veiligheid en economie. Daarnaast staan de kwaliteit van de natuur en de biodiversiteit onder druk. Ook in de gebouwde omgeving. Het is van groot belang dat de gemeente Maasgouw zich aanpast aan deze veranderingen. De overheid, maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven werken aan de benodigde aanpassingen voor het omgaan met extreme weersomstandigheden en het versterken van de biodiversiteit, zodat dit het nieuwe normaal wordt.

In dit plan is voorzien in voldoende hemelwaterbuffering om ervoor te zorgen dat er geen wateroverlast plaatsvindt bij zware regenbuien. De aan te leggen wadi zorgt voor voldoende bergingscapaciteit. Ook zorgt de aanleg van zoveel mogelijk groen aansluitend aan het woongebouw samen met de pluktuin voor opvang en afname van hittestress.

#### Overstromingskansgebied E

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde. Deze omgevingswaarde is een inspanningsverplichting voor het Waterschap Limburg. De gemeente of de initiatiefnemer van dit plan hebben hier geen rol in.

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid en aan de Omgevingsverordening Limburg.

#### ***Regiovisie 2008-2028 'Het oog van Midden-Limburg' (Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg)***

De gemeenten in Midden-Limburg en de provincie Limburg zijn in 2008 van start gegaan met een regionale gebiedsontwikkeling, met als doel om samen met private partijen de gewenste ontwikkelingen in Midden-Limburg vorm te geven. De uitkomst van deze gebiedsontwikkeling is een regiovisie met een aantal onderliggende programmalijnen. De gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland. Deze visie op de regio is te vertalen tot drie concrete strategische keuzes:

Benutten en versterken regionale economie:

- ontwikkeling van een uniek toeristisch-recreatief profiel;
- de inrichting van regionale bedrijventerreinen;
- investeren in hoogwaardige landbouw;



- een duurzame wooneconomie in Midden-Limburg.

Versterking van de sociale structuur:

- versterking van de kracht van de 'oude wijken';
- leefbaar houden van het platteland;
- ontwikkelen van een duurzaam, hoogwaardig en fijnmazig zorgnetwerk.

Verbetering van het vestigingsklimaat:

- ontwikkeling van natuur en landschap;
- investeren in een duurzame landbouw;
- ontwikkeling van een fijnmazig toeristisch-recreatief netwerk;
- herstructurering van bedrijventerreinen;
- ruimte voor hoogwaardige zorgvoorzieningen;
- uitzonderlijke woonmilieus.

Deze strategische keuzes hebben geleid tot vier krachtige programmalijnen. Dit zijn: de Maasplassen, de ontwikkelingsas N280 Weert-Roermond, wonen en landbouw, natuur en recreatie.

#### *Projectlocatie*

Voor het voorliggende bestemmingsplan vormt het thema 'wonen' het belangrijkste thema.

#### Wonen

Het is de ambitie van de samenwerkende gemeenten in Midden-Limburg om een duurzaam en wervend palet aan woonmilieus tot stand te brengen en in stand te houden. Gestuurd wordt daarbij op een migratiesaldo van tenminste 0. Deze samenwerking leidt tot draagvlak onder de burgers en is nodig om de noodzakelijke investeringen, en het voorkomen van desinvesteringen in voorzieningen en woningen, tot stand te brengen. Dit betekent dat gemeenten de huidige woonkwaliteiten (verder) verbeteren en investeren in aantrekkelijke voorzieningen die toekomstbestendig zijn. Deze voorzieningen zullen nadrukkelijk worden afgestemd op de woningbehoefte. Inzet van de programmalijn Wonen is om in Midden-Limburg op het niveau van de woningmarkt te komen tot een gezamenlijk arrangement van gemeenten, provincie, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en marktpartijen met de hierboven geschetste ambitie als uitgangspunt. De gebiedsontwikkeling kan in dit geheel een impuls en versnelling betekenen door op korte termijn in te zetten op de (verdere) uitwerking en uitvoering van een aantal opgaven en knelpunten, die van belang zijn om de geschetste ambitie te kunnen invullen. Deze opgaven en knelpunten concentreren zich op wonen en voorzieningen, de inzet van maatschappelijk kapitaal en gezonde marktverhoudingen: een regionaal belang. Het regionale woonbeleid is thans verwoord in de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025'.

#### ***Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025***

Op 7 juli 2022 is de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 t/m 2025 vastgesteld. In deze structuurvisie ligt de nadruk op het tegemoet komen aan een groeiende woningbehoefte, met kwalitatief het juiste aanbod. Dat betekent dat er ambitie is voor en ruimte wordt gegeven aan nieuwe plannen die passen bij de kwalitatieve vraag, met aandacht voor aanpassing van plannen die niet (meer) passen bij de actuele behoefte. De structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021 bevatte al de hoofdlijn om enerzijds de planvoorraad in beperkte mate terug te dringen en anderzijds mee te werken aan plannen waar kwalitatief behoefte aan bestaat.

De planvoorraad is idealiter zowel kwalitatief als kwantitatief in overeenstemming met de behoefte en biedt daarnaast voldoende ruimte om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. De regio erkent en accepteert dat een deel van de huidige planvoorraad wellicht nooit tot realisatie zal komen, ondanks bestaande titels en/of onderliggende overeenkomsten. Het proces voor het schrappen van dergelijke 'harde' plannen vergt veel tijd, inzet en capaciteit en soms ook financiële middelen. De komende periode heeft bouwen prioriteit boven schrappen.



### Maasgouw

Het aantal huishoudens in Maasgouw bedroeg op 1-1-2021: 10.723, dit is een stijging van 266 vanaf 1-1-2018. De werkelijke groei van het aantal huishoudens overtreft de verwachte groei op basis van eerdere prognoses. Uit de prognose van Etil 2021 blijkt wel dat het bereiken van de top van het aantal huishoudens gehandhaafd blijft op 2026. Tot dat moment vertoont de groei van het aantal huishoudens een licht stijgende lijn, met een toename van 168 ten opzichte van 1-1-2021. Regionaal groeit het aantal huishoudens nog met zo'n 5.400 tot 2034.

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 o.a. 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. 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.

Deze uitgangspunten zorgen voor de volgende speerpunten van beleid:

1. Regulier woonbeleid: voortzetting van de realisatie van woningbouwplannen zoals die zijn opgenomen in het Lokaal Woningbouwprogramma Maasgouw en passend zijn bij de lokale woningbehoefte zoals die o.a. op basis van de resultaten van het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg is vastgesteld;
2. Toevoeging extra woningen: het realiseren van aanvullende woningbouw bovenop de op basis van de huishoudensprognose benodigde aantallen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de huidige situatie op de (landelijke) woningmarkt zoals die zich ook lokaal in Maasgouw manifesteren. Bovendien wordt hiermee ingezet op het stimuleren van transformatiemogelijkheden van diverse functies naar wonen;
3. Woningbouwmogelijkheden in alle kernen: naast de mogelijkheden tot individuele bouw en kleinschalige projecten in alle kernen wordt ook in samenwerking met woningcorporaties het aandeel (sociale) huurwoningen vergroot;
4. Alternatieve woonconcepten: het faciliteren van woonvormen die minder gangbaar op de lokale woningmarkt worden aangeboden. Dit o.a. in samenwerking met burgers, woningcorporaties, zorgaanbieders en marktpartijen.

### *Projectlocatie*

De 15 seniorenwoningen voor dit project staan niet op de planvoorraadlijst van Maasgouw. Wél passen de te realiseren seniorenwoningen binnen de lokale woningbehoefte zoals aangegeven in het Woningmarktonderzoek Midden-Limburg (waarnaar wordt verwezen bij speerpunt 1 in het voorgaande). In dit onderzoek is aangegeven dat Midden-Limburg te maken heeft met demografische ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing. Ten aanzien van veranderingen in de bevolkingsopbouw leverde het woningmarktonderzoek de volgende resultaten op:

- het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar neemt tot 2030 af (- 13%);
- het aantal midden huishoudens (30-65 jaar) neemt tot 2030 af (- 11%);
- het aantal oudere huishoudens vanaf 65 jaar neemt tot 2030 fors toe (+ 30%).

Bovenstaande betekent dat de woonwensen van senioren zwaar meetellen, vanwege de enorme omvang van de groep. Daarbij neemt ook het aantal één- en tweepersoonshuishoudens toe en neemt het aantal gezinnen af. Verder valt nog op dat de woningbehoefte voor de sociale doelgroep de komende jaren toeneemt. In kwalitatieve zin blijkt dan ook uit het onderzoek dat vooral ingezet moet worden op de realisatie van:

- seniorenwoningen (huur en koop; grondgebonden en appartementen met lift (nultreden en levensloopbestendig);



- 1- en 2-persoonswoningen (grondgebonden en appartementen; huur en koop);
- reguliere huurwoningen (grondgebonden en appartementen; sociale en middenhuur).

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan wordt een rechtstreekse bouwtitel vastgelegd voor 15 gestapelde seniorenwoningen. Dit contingent valt niet binnen de reeds gereserveerde woningbouwaantallen voor de kern Maasbracht, maar past wel binnen de resultaten van het woningmarktonderzoek en daarmee ook binnen het speerpunt van beleid ten aanzien van de woningbouwontwikkelingen en aan de beleidsnotitie 'Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen Maasgouw 2.0'.

### 2.3 Gemeentelijk beleid

#### ***Omgevingsvisie Maasgouw 2030***

In de Omgevingsvisie Maasgouw is ten behoeve van het ontwikkelen van praktisch en werkbaar ruimtelijk beleid een onderscheid gemaakt in basisprincipes en een gebiedsindeling. De basisprincipes zijn de aspecten die bij ruimtelijke ontwikkelingen in Maasgouw altijd gerespecteerd dienen te worden. Het betreft dan de omgevingskwaliteit, duurzaamheid, gezondheid en behoud en versterking van de 'parels van Maasgouw' (de historische kernen, de natuurgebieden, het Eiland in de Maas en de Linnerweert). De gebiedsindeling maakt een onderscheid in de deelgebieden Kernen, Buitengebied, Maasplassen en de Veranderopgave. De kern Maasbracht is gelegen binnen deelgebied 'Kernen'.

#### Kernen

Stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, bedrijvigheid en voorzieningen, vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Uitbreiding van kernen is niet nodig en daardoor niet meer aan de orde. Er is binnen het bestaand bebouwd gebied voldoende ruimte voor stedelijke ontwikkelingen, waarbij we wel voldoende ruimte moeten bieden voor groen en water. Voor de centrumgebieden is concentratie van voorzieningen (winkels, sociaal- maatschappelijke voorzieningen, horeca) uitgangspunt. Dit geldt voornamelijk voor centrum gebonden functies zoals supermarkten, dienstverlening, horeca en dergelijke. Een uitzondering op dit concentratiebeginsel kan gemaakt worden voor monumentale panden als hiermee het behoud van het monumentale pand kan worden verzekerd.

Ten aanzien van het aspect 'Wonen' is aangegeven dat de woningbouwopgave plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied en aan dient te sluiten bij de regionale woonvisie en de toekomstverkenning. 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. Belangrijke ambitie van de gemeente is dat de woningbouwopgave speelt voor elke kern en dat aangesloten wordt bij de behoeften van alle relevante doelgroepen. De koers wordt verlegd van kwantiteit naar kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Daarvoor wordt de woningbouwopgave geïntegreerd 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.

#### *Projectlocatie*

Het onderhavige bouwplan voorziet in een duidelijke behoefte op de woningmarkt: gestapelde seniorenwoningen in het middeldure huur- en koopsegment. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd in de kern Maasbracht, op een binnenstedelijke locatie te midden van woonfuncties en diverse maatschappelijke functies en op geringe afstand van het winkelgebied van Maasbracht. Ook vindt met dit plan een passende ruimtelijk-stedenbouwkundige invulling plaats van een thans nog



onbebouwde locatie waar reeds een invulling voorzien was. Het plan past hiermee uitstekend binnen de kern Maasbracht.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Maasbracht.



### 3 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie is, zoals in hoofdstuk 1 reeds aangegeven, gelegen aan de oostzijde van de kern Maasbracht en wordt ontsloten via de Zandkuilweg en de Kruisweg. De locatie is thans ingericht als grasveld en deels in gebruik als trapveldje. De locatie grenst aan een pleinvormige ruimte, die aan twee zijden wordt begrensd door bebouwing en die de verbindende schakel vormt tussen de rondom gelegen maatschappelijke functies en woonfuncties. Door de bebouwing aan slechts twee zijden is de beleving als plein nog niet optimaal te noemen.

Ten oosten van de projectlocatie zijn groepswooningen gelegen van De Zorggroep, deels in één, deels in twee bouwlagen, en een appartementengebouw in vier bouwlagen. Aan de achterzijde van dit woongebouw, aan de Neutrale Hoek, is kinderdagverblijf en peuterspeelzaal 'Eigenwijsje' gevestigd. Ten zuid(oosten) van de projectlocatie is het gebouw 'De Hoeksteen' gelegen, deels in één en deels in twee bouwlagen. Binnen dit gebouw zijn basisschool De Toermalijn, kinderopvang Prokino, ligplaatsbasisschool 'Het Maashofje', de Stichting Wijzers in Onderwijs en een consultatiebureau gevestigd. Ten zuidwesten van de projectlocatie zijn een tandartspraktijk en een adviesbureau gelegen, deels in één en deels in twee bouwlagen. Aan de westzijde van de projectlocatie is het kantoor van De Zorggroep gelegen (een gebouw in één bouwlaag). De meeste parkeervoorzieningen voor deze functies zijn geconcentreerd op de grote parkeerplaats aan de Neutrale Hoek, die vanuit de Kruisstraat bereikbaar is.

Op de onderstaande luchtfoto zijn de genoemde functies binnen de projectlocatie (aangeduid binnen de rode omlijning) weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie

In de directe omgeving van de projectlocatie is, zoals aangegeven, sprake van bebouwing in één, twee en vier bouwlagen. De bebouwing is verschillend van architectuur en uitstraling, maar is wel gericht naar het plein. De afstanden tot omliggende bebouwing zijn relatief groot, waardoor er ruimte is voor een robuuste invulling van de projectlocatie. De in gebouwelijk opzicht nog niet afgeronde pleinvorming kan daarmee ook worden voltooid.



Op onderstaande foto's is de projectlocatie in beeld gebracht:



*Projectlocatie gezien vanaf Kruisweg*



*Projectlocatie gezien vanaf Zandkuilweg nabij tandartspraktijk*



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Stedenbouwkundig beeld

Zoals in de gebiedsbeschrijving is aangegeven biedt de projectlocatie vanwege zijn ruimte en de relatief grote afstand tot de omliggende bebouwing een goede mogelijkheid voor de realisering van een robuust gebouw. Daarmee kan ook de pleinvormige ruimte tussen het groepswoningencomplex, het bestaande appartementengebouw en het complex De Hoeksteen verder worden versterkt door toevoeging van een bebouwingwand aan de westzijde van het plein. Door Kalekt Architecten is een bouwplan ontwikkeld dat voorziet in een dergelijk robuuste invulling in de vorm van een appartementengebouw van vier woonlagen met een halfverdiepte parkeergarage. Hierdoor wordt de bouwhoogte ten opzichte van het maaiveld 12,50 meter; deze hoogte staat in goede verhouding tot de bouwhoogte van het appartementengebouw aan de oostzijde van het plein.

Op de onderstaande situatietekening van de toekomstige situatie is de positionering van dit nieuwe gebouw aangegeven:



Situatietekening (bron: Kalekt Architecten)

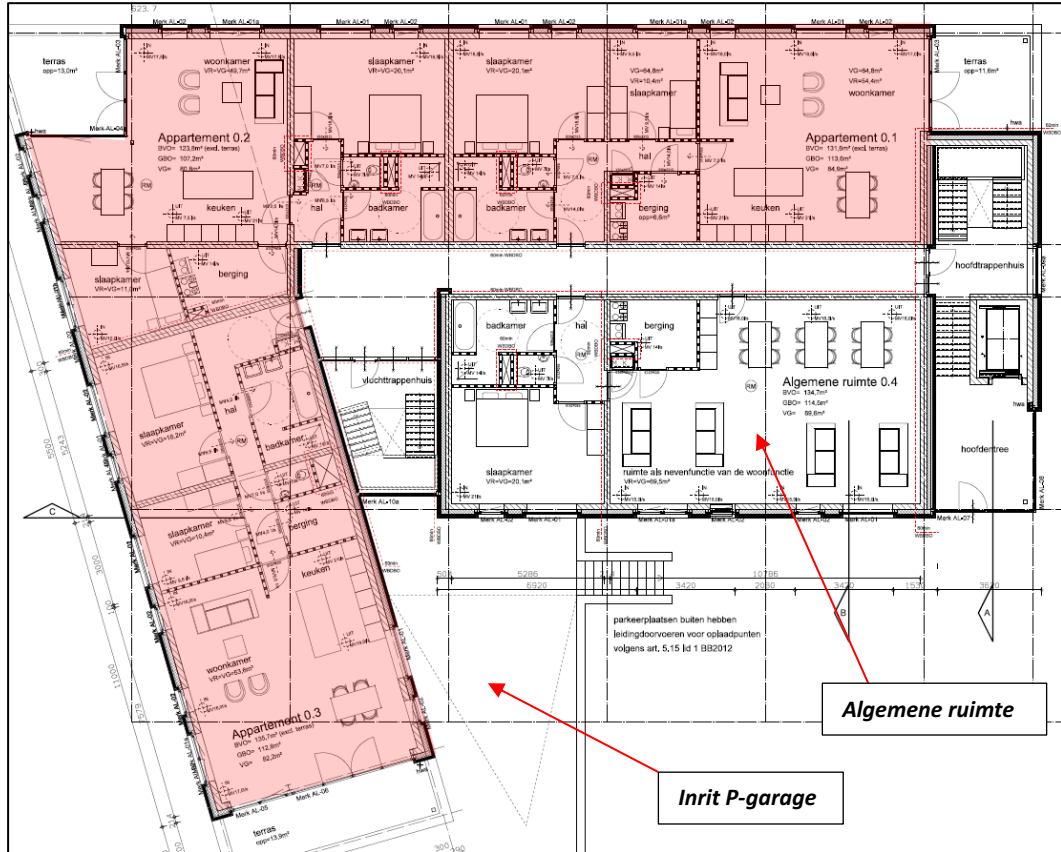
De gevellijn aan de zijde van de Kruisweg is parallel aan de weg geprojecteerd en ligt op 15 meter van de bomenrij langs deze weg. De gevellijn ligt positioneel in het verlengde van de gevels van de gebouwen van het zorgkantoor aan de westzijde en de groepswoningen aan de oostzijde. Aan de achterzijde (zuidzijde) blijft tussen het nieuwbouwcomplex en De Hoeksteen voldoende ruimte over voor een plantsoen met een trapveldje. Ook worden - naast parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeerkelder - in openbaar gebied 10 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van het plan.





**Begane grond**

De entree van het gebouw is gelegen aan de achterzijde van het gebouw, van waaruit de centrale hal met lift kan worden bereikt. Elke bouwlaag kent een hal die aansluiting geeft op een centrale gang. De appartementen worden vanuit de centrale gang ontsloten en zijn deels georiënteerd op het plein aan de Neutrale Hoek en deels op de Kruisweg. Op de begane grond zijn drie appartementen voorzien. Aan de binnenzijde zijn een gezamenlijke ruimte en een verplegingspost voorzien, uitsluitend voor de eigen bewoners. Op onderstaande afbeelding is de indeling van de begane grond weergegeven met de drie woningen in de rode kleur:



Plattegrond begane grond (bron: Kalekt Architecten, bewerkt VPA)

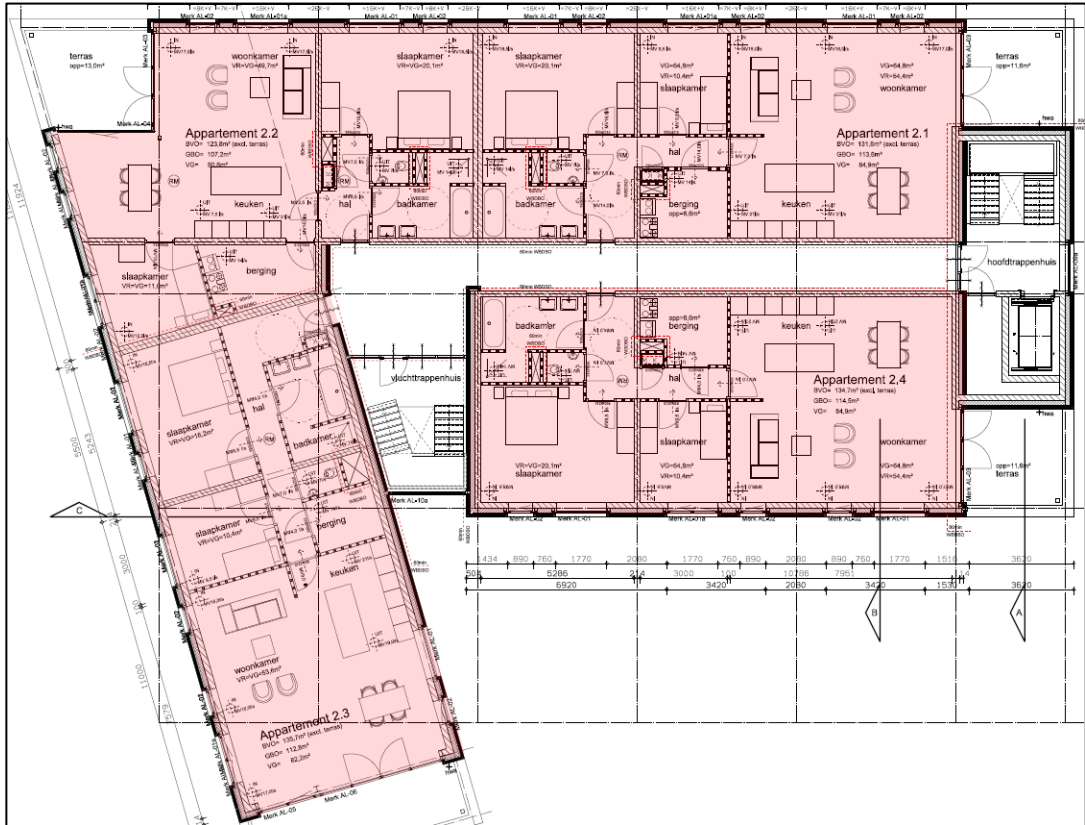
De parkeergarage wordt ontsloten via de inrit aan de Zandkuilweg, komende vanaf de Kruisweg. Aan de west- en zuidzijde van het gebouw is een pluktuin voorzien met enkele bomen, straatmeubilair en een trapveldje. Daarnaast worden wandelpaden aangelegd waardoor Ook bevinden zich hier 15 van de in totaal 29 te realiseren parkeerplaatsen. Vóór de gevel van het gebouw aan de zijde van de Kruisweg is een ruime groenzone geprojecteerd. Hiermee wordt het bestaande straatprofiel, dat wordt gekenmerkt door een laanstructuur met bomen van verschillende ouderdom en in diverse groeifasen, doorgetrokken.

**Verdiepingen**

Op de drie overige woonlagen worden elk vier appartementen gerealiseerd. Ook deze zijn via een centrale gang vanuit het liftportaal ontsloten. Boven de algemene ruimte/verplegingspost op de begane grond wordt steeds het vierde appartement op elke woonlaag geprojecteerd.

Op de navolgende afbeelding is de indeling van de verdiepingen (woonlagen 2, 3 en 4) weergegeven met de vier woningen in de rode kleur:

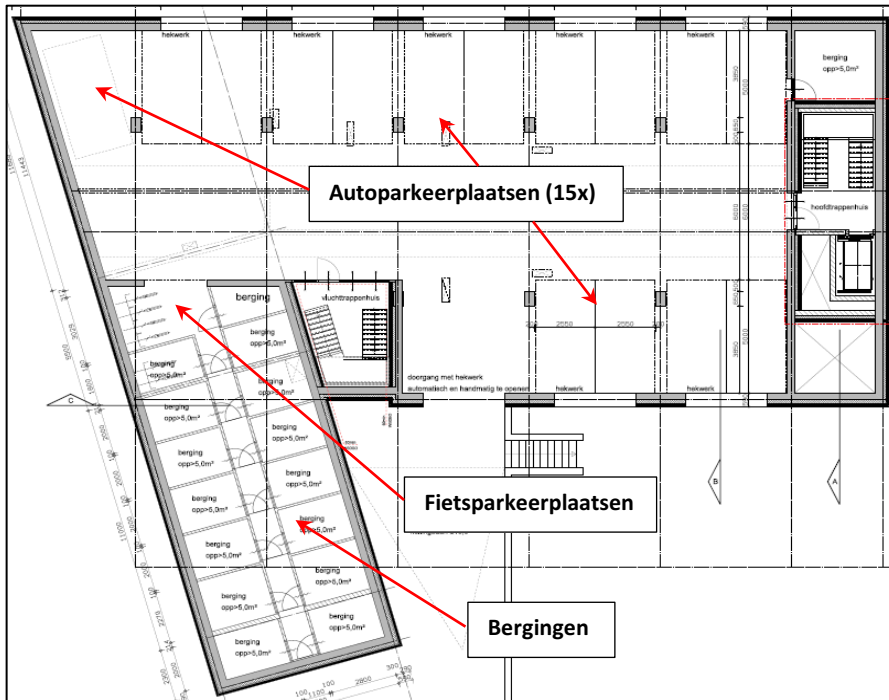




Plattegrond verdiepingen (bron: Kalekt Architecten, bewerkt VPA)

**Kelder**

In de halfverdiepte kelder zullen 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor 16 bergingen en een aantal fietsparkeerplaatsen. Op de onderstaande afbeelding is de indeling van de kelder weergegeven:



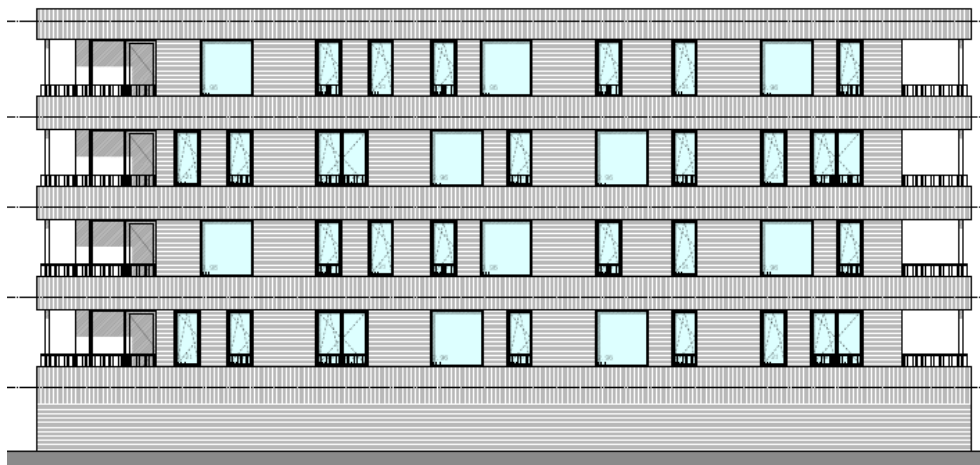
Plattegrond halfverdiepte kelder (bron: Kalekt Architecten)



Onderstaand zijn enkele gevel aanzichten opgenomen (bron: Kalekt Architecten):



*Gevel gezien vanaf de Zandkuilweg (ingang gebouw aan rechterzijde)*



*Gevel langs de Kruisweg*



*Gevel gezien vanaf het park (zuidzijde)*



### 4.3 Parkeren en verkeer

#### **Parkeren**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient voldaan te worden aan de 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw (2010)'. In deze parkeernormensystematiek is het te realiseren aantal parkeerplaatsen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gebaseerd op de uitgangspunten van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). Gelet op de opbouw van de gemeente Maasgouw is onderscheid gemaakt in drie gebiedstypen: centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. De voorliggende locatie bevindt zich in het gebied 'schil/overloop'. Ten aanzien van de stedelijkheidsgraad (de bebouwingsdichtheid) worden in Maasgouw twee categorieën onderscheiden: 'weinig stedelijk gebied' en 'niet stedelijk gebied'. Omdat tussen deze stedelijkheidsgraden weinig tot geen verschil bestaat in de CROW-systematiek is voor Maasgouw één normering opgesteld ten aanzien van de stedelijkheidsgraad.

Bij woningen is - conform methodiek CROW - onderscheid gemaakt in prijsklassen van de woningen, waarbij de volgende classificering geldt:

- goedkoop segment: < € 200.000 (koop) of € 475 huurprijs;
- middensegment: tussen € 200.000 - € 350.000 (koop) of € 475 - € 800 huurprijs;
- dure segment: > € 350.000 of > € 800 huurprijs.

Deze bedragen zijn richtinggevend (geldend per 5 augustus 2022) en kunnen jaarlijks worden geïndexeerd. De parkeernormen zijn inclusief de parkeerruimte voor bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat de maximale parkeerbehoefte voor bezoekers uit 0,3 parkeerplaats per woning bestaat. Bij projecten met meerdere woningen dient daarom minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte worden gerealiseerd, mits er dringende redenen zijn om hiervan af te wijken. Appartementen hebben een gelijke norm als woningen. Zelfstandige seniorenwoningen worden als reguliere woningen aangemerkt.

Bij dit plan is sprake van de realisering van 15 seniorenappartementen in de kern Maasbracht. Uitgegaan wordt van 15 koop- of huurwoningen in het middensegment. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,8 per woning in de schil/overloopgebied, hetgeen resulteert in  $(15 \cdot 1,8 =)$  27 parkeerplaatsen. Van deze 27 parkeerplaatsen dienen er minimaal 9 in het openbaar gebied te worden gerealiseerd. In het voorliggende plan wordt een halfverdiepte kelder aangelegd waarin 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er worden 11 parkeerplaatsen in het gebied tussen het gebouw en de openbare weg aangelegd. Dit is geen openbaar gebied, echter, omwille van een door de gemeente Maasgouw gewenste kwalitatief hoogwaardigere inrichting van het aansluitende groengebied, is het wenselijk deze parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In totaal bedraagt het aantal parkeerplaatsen 25, waarmee niet volledig wordt voldaan aan de parkeernormen. Er is ruimte om nog twee parkeerplaatsen te realiseren maar in overleg met de gemeente is besloten dat niet te doen ten faveure van de kwaliteit van het aansluitende groengebied.

#### **Verkeer**

De verkeersaantrekkende werking als gevolg van het plan kan worden berekend met behulp van de uitgave 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, publicatie 744 (augustus 2024)' van het CROW. In deze uitgave wordt hetzelfde onderscheid gemaakt in gebiedstype en stedelijkheidsgraad. De onderhavige projectlocatie is - op basis van de classificering in het parkeernormen van Maasgouw - gelegen in het gebiedstype 'niet stedelijk' en 'schil/overloop'.

Voor koopappartementen gelden hogere verkeersgeneratiecijfers dan voor huurappartementen. Voor deze berekening wordt 'worst case' uitgegaan van 100% koopappartementen in het middensegment. Conform de CROW-uitgave geldt in 'niet stedelijk gebied' en in 'schil centrum' een verkeersgeneratie-bandbreedte van 6,9 tot 7,7 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Ook hier wordt uitgegaan van 'worst case', dus van 7,7 verkeersbewegingen per woning. Dit resulteert in



( $15 \cdot 7,7 =$ ) 115,5, afgerond 116 verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen kunnen goed door de omliggende wegen (Kruisweg en Zandkuilweg) worden opgevangen. Deze bewegingen zijn tevens als basis gebruikt voor de Aeries-berekening voor de gebruiksfase van het project (zie paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing).



## 5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

### 5.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

#### ***Projectlocatie-wegverkeerlawaai***

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

**5.1.2e**, ***'Akoestisch onderzoek Nieuwbouw appartementen aan de Zandkuilweg te Maasbracht', rapportnummer 09249-56987-01, d.d. 17 november 2022 (separate bijlage 1a)***

Het beoogde appartementencomplex is een geluidgevoelig gebouw op basis van de Wet geluidhinder. De projectlocatie bevindt zich binnen de onderzoekszones van de Rijksweg A2 en de omliggende wegen Kruisweg, Molenweg, Echterstraat en Sint Joosterweg. De Zandkuilweg is een 30 km/uurweg en is daarom niet gezoneerd volgens de Wet geluidhinder. Toch is deze weg meegenomen in de berekeningen, om zo te onderzoeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van de Wro. De projectlocatie is niet gelegen binnen een zone van spoorlijn of gezoneerd industrieterrein.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- er is sprake van een gevelbelasting hoger dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde) als gevolg van de Rijksweg A2; de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden;
- er is sprake van een gevelbelasting hoger dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde) als gevolg van de Kruisweg; de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden;
- op de overige gezoneerde wegen kan wel worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- er is sprake van een gevelbelasting van 48 dB (voorkeursgrenswaarde) als gevolg van de Zandkuilweg.

Fysieke maatregelen (zoals een geluidscherm) ter compensatie van de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Rijksweg A2 en de Kruisweg zijn vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard niet mogelijk. Er dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd vanwege de Rijksweg A2 (53 db) en de Kruisweg (54 dB). De totale geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de omliggende wegen bedraagt maximaal 61 dB (exclusief aftrek). Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt geadviseerd een gevelweringonderzoek uit te voeren.



**Projectlocatie – milieuzonering geluid**

Daarnaast is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het akoestisch effect van de omliggende bedrijven en dan met name de brede school, De Toermalijn/De Hoeksteen waarin onder andere een basisschool, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang (BSO) in zijn ondergebracht, op de nieuwbouw van vijftien appartementen aan de Zandkuilweg.

**5.1.2e 'Akoestisch onderzoek school, KDV, en BSO nabij nieuwbouwappartementen Zandkuilweg te Maasbracht', rapportnummer 09249-60021-02, d.d. 26 februari 2025 (separate bijlage 1b)**

Ten behoeve van dit onderzoek dienen de te bepalen geluidbelastingen getoetst te worden aan de (voorkeurs-) grenswaarde afkomstig uit het activiteitenbesluit en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Op basis van de ligging van het nieuwe appartementencomplex en het feit dat de brede school ook gebruik maakt van het plein aan de noordzijde vóór het schoolplein, dient de geluidemissie ten gevolge van de reeds aanwezige brede school en de daarbij behorende speelterreinen bepaald te worden.

Het akoestisch verblijfsklimaat bij de nieuwe geluidgevoelig bestemming in de directe omgeving van de brede school is getoetst volgens de systematiek van de VNG-publicatie voor gebiedstypering 'gemengd gebied' en het Activiteitenbesluit.

Uit de rekenresultaten blijkt dat in alle etmaalperioden aan de gehanteerde normstelling van de VNG-publicatie wordt voldaan:

- voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) conform stap 2;
- voor het maximale geluidniveau van 70 dB(A) conform stap 2.

Omdat ouders voor het brengen en halen gebruik maken van de grote oostelijk gelegen parkeerplaats aan de Neutrale Hoek (aan de achterzijde van het pand ten opzichte van de ontwikkeling) is de indirecte hinder niet beschouwd. In het onderzoek naar wegverkeerslawaaï van 17 november 2022 met referentie 09249-56987-01 zijn de voertuigbewegingen die langs het bouwplan rijden over de Kruisweg en toebehoren aan de brede school, wel meegenomen. Hiermee kan op basis van bovenstaande worden gesteld dat in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## 5.2 Milieuzonering

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen/functies. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Per bedrijfsactiviteit wordt de hierin gehanteerde milieucategorie aangegeven. Deze milieucategorie verwijst naar de afstand die aangehouden moet worden tot woningen in een rustige woonwijk. In het algemeen worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en categorie 2 (lichte bedrijvigheid) goed inpasbaar geacht in een woonwijk. Er wordt standaard uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een gemengd gebied (met meerdere omliggende bestemmingen en/of één geluidbron zoals een (spoor)weg) mogen de afstanden worden teruggebracht met één trede.

In de voorliggende situatie is, vanwege de omliggende maatschappelijke en kantoorfuncties, sprake van het gebiedstype 'gemengd gebied'.



In de VNG-lijst worden vier aspecten beschouwd: geur, stof, gevaar en geluid. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn de volgende functies gelegen:

- de brede school De Toermalijn/De Hoeksteen waarin onder andere een basisschool, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang (BSO) in zijn ondergebracht.
- kantoorfunctie aan Zandkuilweg.

Deze functies zijn qua afstand (vogelvlucht) getoetst aan de VNG-brochure. In onderstaande tabel is het resultaat van deze toetsing weergegeven:

Functie	Richtafstanden - 'gemengd gebied'			
	Geluid	Geur	Stof	Gevaar
Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	10 m.	0 m.	0 m.	0 m.
Kinderopvang	10 m.	0 m.	0 m.	0 m.
Kantoorfunctie	0 m.	0 m.	0 m.	0 m.

Het speelterrein van de BSO is op minder dan 10 meter afstand gelegen van de nieuwbouwlocatie. De kantoorfunctie is op circa 10 meter van de nieuwbouwlocatie gelegen.

#### Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 5.1. Hierin is een onderzoek opgenomen en besproken betreffende de effecten van het geluid van deze functies op het beoogde woongebouw.

#### Geur, stof en gevaar

Ten aanzien van de overige aspecten geur, stof en gevaar kan worden aangegeven dat deze aspecten geen hinder opleveren voor de nieuwe woningen.

Resumerend kan worden aangegeven dat op basis van de VNG-brochure sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

## 5.3 Water

### **Provinciaal Waterprogramma 2022-2027**

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

#### *Projectlocatie*

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

### **Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027**

De gemeente Maasgouw valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het



waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

#### *Projectlocatie*

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is een watertoetsrapportage opgesteld. In de watertoets is beschreven op welke wijze rekening gehouden wordt met de waterhuishoudkundige aspecten en met de wensen en voorwaarden van het waterschap. In het navolgende zijn de belangrijkste bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

#### ***Econsultancy, 'Rapportage watertoets Kruisweg Maasbracht', rapportnummer 20337.002, d.d. 12.03.2024 (separate bijlage 2)***

In de rapportage zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven. Deze rapportage vormt de basis voor invulling van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee is invulling gegeven aan de verplichte watertoets en is gegarandeerd dat specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt. Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen kan op eenduidige wijze, later het waterhuishoudkundig (inrichtings)plan worden opgesteld. De projectlocatie is voor een deel braakliggend en is voor een deel in gebruik als trapveldje en is voor zover bekend altijd onbebouwd en onverhard geweest. De initiatiefnemer is voornemens om een appartementencomplex te realiseren met 15 appartementen inclusief parkeerkelder en parkeergelegenheid op maaiveldniveau.

In het kader van de watertoets is de aanwezige halfverharding als aanname voor het toekomstig verhard oppervlak volledig als onverhard beschouwd. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt ca. 1.045 m<sup>2</sup>. Bij nieuwbouwsituaties zamelt de gemeente geen regenwater in. De eigenaar van gebouwen en percelen verwerkt het regenwater zelf binnen de perceelgrens, tenzij dat technisch onmogelijk is. Conform het 'Beleidsplan Afkoppelen 2014' van de gemeente Maasgouw dient - indien een noodoverloop via maaiveld naar de openbare ruimte gemaakt kan worden - een voorziening te worden aangelegd met een inhoud van minimaal 30 mm/m<sup>2</sup> t.o.v. het aangesloten verhard oppervlak. Wanneer geen noodoverloop via maaiveld naar de openbare ruimte gemaakt kan worden, dan moet de voorziening t.o.v. het aangesloten verhard oppervlak een inhoud van minimaal 50 mm/m<sup>2</sup> hebben.

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en indachtig het beleid van de gemeente Maasgouw bedraagt de waterbergingsopgave voor de projectlocatie, uitgaande van een noodoverloop via maaiveld naar de openbare ruimte, in totaal ca. 32 m<sup>3</sup> (1.045 m<sup>2</sup> x 30 mm/m<sup>2</sup>). Wanneer geen noodoverloop via maaiveld naar de openbare ruimte gemaakt kan worden bedraagt de waterbergingsopgave in totaal ca. 52 m<sup>3</sup> (1.045 m<sup>2</sup> x 50 mm/m<sup>2</sup>). Op de voorliggende locatie is dit het geval en dient derhalve 52 m<sup>3</sup> geborgen te worden.



Het plan voorziet in de aanleg van een wadi aan de noordzijde van het plan parallel aan de Kruisweg. Hiermee kan zonder problemen 50 mm/m<sup>2</sup> geborgen worden (zijnde 52 m<sup>3</sup>).



Situatie bij toepassing wadi (bron: rapportage Econsultancy)

Op basis van de bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezige klei- en leemlagen in de boven- en ondergrond. De aanwezige klei- en leemlagen dienen rondom de toekomstige hemelwatervoorziening te worden verwijderd. In het planvoornemen is de aanleg van een parkeergarage voorzien. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Op basis van de verwachte GHG zal de aanleg van de parkeergarage geen invloed hebben op de vrije afstroming van het grondwater. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per inwoner. Per appartement wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,0 bewoners. Dit betekent dat er dus  $2,0 \times 120 \text{ liter} = 240 \text{ liter}$  per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 15 appartementen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van ca. 3,6 m<sup>3</sup>/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de ruimtelijke procedure en uitvoering van het plan.



## 5.4 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

### *Projectlocatie*

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een (historisch) vooronderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het onderstaande beschreven.

### ***Milieutechnisch Adviesbureau Heel, 'Vooronderzoek Zandkuilweg Maasbracht', rapportnummer 140240111/R1, d.d. 29.03.2024 (separate bijlage 3)***

Dit vooronderzoek is conform de richtlijn NEN 5725 uitgevoerd. Het rapport van het vooronderzoek is gebaseerd op informatie verkregen uit onder andere het gemeentearchief, het archief van onderzoeksbureaus en informatie van de opdrachtgever.

Het vooronderzoek heeft geen gegevens opgeleverd die duiden op een eventuele bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie gelegen aan Zandkuilweg (ong.) te Maasbracht. Het gebruik van de onderzoekslocatie als landbouwgrond en grasveld heeft naar verwachting niet geleid tot verontreiniging van de bodem. Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek wordt de locatie dan ook als onverdacht aangemerkt. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie behoeft niet verder fysisch-chemisch te worden onderzocht.

De bodemkwaliteit is derhalve geschikt geacht voor de woonfunctie.

## 5.5 Ecologie en stikstof

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Omgevingswet zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

De regels die in het Bkl zijn opgenomen zijn regels voor de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming (flora en fauna) en regels ter bescherming van houtopstanden. Er zal eerst een voortoets moeten worden uitgevoerd. Deze bestaat uit een stikstofdepositieberekening (eventueel aangevuld met een ecologische voortoets) en een flora- en fauna onderzoek. Indien - na uitvoering van deze voortoets - sprake is van overschrijding van normen ten aanzien van de gebiedsbescherming dan wel soortenbescherming wordt de activiteit tevens aangemerkt als een Natura 2000-activiteit en dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. In afdeling 8.6 Bkl is het beoordelingskader opgenomen voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten.

### ***Soortenbescherming: quickscan natuurwaarden***

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van



deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

#### Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is een quickscan flora en fauna (natuurwaarden) uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn in het onderstaande beschreven.

#### ***Econsultancy, 'Quickscan Wet natuurbescherming', rapportnummer 20337.003, d.d. 04.11.2022 (separate bijlage 4)***

Op basis van het onderzoek en de toetsing aan de natuurwetgeving in de Omgevingswet zijn de volgende conclusie te trekken inzake vleermuizen en algemene en overige soorten.

#### *Vleermuizen*

Overtreding van de Omgevingswet ten gevolge van verstoring van eventuele verblijfplaatsen in de omliggende bebouwing is te voorkomen door de verlichting op voor vleermuis geschikte gevels niet toe te laten nemen en door voldoende afstand te bewaren tussen de huidige bebouwing en de geplande nieuwbouw. Verstoring van vliegroutes kan worden voorkomen door bomen intact te laten en door rekening te houden met bouwlichten richting de bomen. Indien er toch aantasting van vliegroutes plaats zal vinden, dient er aanvullend onderzoek plaats te vinden naar deze vliegroutes. Wat betreft (werk)licht kan er worden verlicht met speciale verlichtingsarmaturen waarbij geen strooilicht ontstaat of zoveel mogelijk wordt voorkomen, of door gebruik te maken van amberkleurig licht.

#### *Algemene en overige soorten*

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door het aanwezige groen zoveel mogelijk intact te laten en door de werkzaamheden, aan zowel groen als bebouwing, buiten het broedseizoen uit te voeren. Eventueel kan bij werkzaamheden binnen het broedseizoen voorafgaand een broedvogelinspectie uitgevoerd worden. Voor algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën en voor beschermde soorten behorend tot overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet vanwege het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen, vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, en/of vanwege het uitblijven van werkzaamheden niet aan de orde. Wel dient te allen tijde de algemene zorgplicht in acht te worden genomen en waar mogelijk dienen werkzaamheden buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten daarbij de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Het aspecten soortenbescherming vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan. De rapportage van de quickscan flora en fauna is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

#### ***Stikstofdepositie Natura2000-gebieden***

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit plan berekend in de bouw/aanlegfase en in de gebruiksfase. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerijsrichtlijnen.

#### Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van de projectlocatie is een Natura2000-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde deel van Natura2000-gebied Grensmaas ligt ten westen van de projectlocatie op een afstand van circa 1,7 kilometer. Verder ten oosten ligt het Natura2000-gebied Roerdal op circa 6,4



kilometer. In het kader van de gebiedsbescherming zijn AERIUS-stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. De resultaten van de berekeningen zijn in het onderstaande beschreven.

***Vandewall Planologisch Advies, 'AERIUS-berekening 15 seniorenappartementen te Maasbracht – gebruiksfase', rapportnummer 2022.67-AERIUS, d.d. 14.04.2025 (separate bijlage 5)***

Bij dit onderzoek is uitgegaan van de realisering van 15 appartementen. De 'algemene' maatschappelijke ruimte zal alleen gebruikt worden door bewoners (ontmoetingsruimte). Deze ruimte zal dus niet door derden worden gebruikt. Deze brengt hierdoor geen aanvullende verkeersaantrekkende werking met zich mee.

***Conclusie gebruiksfase***

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator voor de gebruiksfase blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermde natuurgebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

***Conclusie bouwfase***

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator voor de bouwfase blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de tijdelijke stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in ieder geval niet hoger dan 0,00 mol/ha/jr is. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermde natuurgebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde.

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan. De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 5a bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen

## 5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

***Besluit gevoelige bestemmingen***

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.

***Niet in betekenende mate (NIBM)***

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het



begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

#### *Projectlocatie*

Het onderhavige bouwplan voorziet in de toevoeging van 15 woningen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het bouwplan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

## 5.7 Externe veiligheid

### ***Risicobenadering externe veiligheid***

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10<sup>-6</sup>/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

### ***Wet- en regelgeving***

#### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan



het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

#### **Projectlocatie**

Het onderhavige bouwplan voorziet in de toevoeging van 15 woningen in bestaand stedelijk gebied. Woningen zijn conform artikel 1 van het Besluit externe veiligheid (Bevi) kwetsbare objecten. Een uiteenzetting van de risicobronnen die in de omgeving aanwezig zijn is derhalve noodzakelijk.

#### Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgevonden risico kan voor deze projectlocatie het volgende worden geconcludeerd.

#### *Risicovolle bedrijven*

Uit raadpleging van de Risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gevestigd.

#### *Buisleidingen*

Er zijn drie buisleidingen in de directe nabijheid van de projectlocatie gelegen:

- op circa 230 meter afstand is de buisleiding A-521 (66,2 bar) van Gasunie gelegen. De buisleiding heeft een invloedsgebied van 430 meter; de PR-contour ligt op de leiding zelf.
- op circa 250 meter afstand is de buisleiding A-585 (66,2 bar) van Gasunie gelegen. Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 490 meter; de PR-contour ligt op de leiding zelf.
- op circa 650 meter afstand is de buisleiding Z-540-01 van Gasunie (40 bar) gelegen. De afstand van deze leiding tot de projectlocatie is daarmee te groot; hierdoor hoeft deze niet te worden meegenomen bij de verantwoording van het groepsrisico.

Het invloedsgebied van de leidingen A-521 en A-585 reikt tot over de projectlocatie. Het beschouwen van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

Op 180 meter van de projectlocatie is de Rijksweg A2 gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de jaartentensiteiten van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A2, ter hoogte van het plangebied, LF1, LF2, LT1, LT2, GF2, GF3, GT3 en GT4-stoffen worden getransporteerd. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van toxische stoffen (LT1, LT2, GT3 en GT4) en brandbare stoffen (GF2, GF3). Het invloedsgebied van de A2 is 200 meter en reikt tot over de projectlocatie. Het beschouwen van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk.

#### Groepsrisico

Omdat de projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van twee leidingen en van de Rijksweg A2, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Er is een aanzet tot verantwoording opgesteld voor de projectlocatie.

**5.1.2e** **'Aanzet verantwoording groepsrisico Zandkuilweg te Maasbracht, onderdeel externe veiligheid', rapportnummer 09249-56987-02v0, d.d. 05.12.2022 (separate bijlage 6).**

#### *Verantwoording groepsrisico*

De aanzet tot verantwoording van het groepsrisico onderzoek is uitgevoerd met in het achterhoofd de resultaten van de verantwoording op basis van het destijds in ontwikkeling zijnde plan voor zorgappartementen en reguliere appartementen op deze locatie. Destijds is gerekend met 198 aanwezige personen in de dagperiode en 189 aanwezige personen in de nachtperiode. Ten aanzien



van het voorliggende plan is sprake van 15 appartementen die overwegend door twee personen worden bewoond. Uitgegaan is van 32 aanwezige personen. Omdat het senioren zijn is 'worst case' gerekend met de uitgangssituatie dat deze personen 100% aanwezig zijn in zowel de dag- als nachtperiode (dit in tegenstelling tot werkende mensen die gemiddeld 50% van de dag niet aanwezig zijn).

De beschouwde risicobronnen kunnen leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers op de projectlocatie. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor hulpverleningsdiensten. Incidenten met buisleidingen kunnen grotendeels voorkomen worden door deze leidingen ongestoord te laten. Incidenten aan wegtracés zijn niet te voorkomen. Wel kunnen de effecten met de voorgestelde maatregelen beperkt worden.

Voor de volledige tekst van de verantwoording, met de voorgestelde maatregelen, wordt verwezen naar bijlage 6. Met deze aanzet tot verantwoording van het groepsrisico komt het restrisico in beeld en kan het bevoegd gezag het restrisico op aanvaardbare wijze accepteren. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## 5.8 Archeologie

Zoals in paragraaf 2.1 reeds is aangegeven geven zowel het vigerende bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad Wonen 2018' als het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie Maasgouw' geen archeologische verwachtingswaarde aan voor de projectlocatie.

In het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor de brede school op – onder meer – deze locatie heeft in 2010 archeologisch onderzoek plaatsgevonden door BAAC. In die studie zijn drie deellocales van het brede school-ontwikkelingsplan onderzocht. De voorliggende projectlocatie maakte deel uit van deellocale 'Kruisweg'. Uit dit onderzoek bleek, dat, ondanks de destijds geldende middelhoge verwachtingswaarde voor vondsten uit de Steentijd en Romeinse tijd, deze verwachtingswaarde moest worden bijgesteld naar 'laag'. Voor dit deelgebied is de archeologische verwachtingswaarde toen komen te vervallen. Daarmee is het ontbreken van een dergelijke verwachtingswaarde in het vorige bestemmingsplan én in het thans geleende bestemmingsplan verklaard.

Archeologisch onderzoek is niet aan de orde en het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor dit plan.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het voorliggende plan is een bouwplan in de zin van 6.12 Wro. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maasgouw zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin tevens het planschaderisico is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Procedure*

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.



## Bijlage Verbeelding



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

<b>Wet</b>	<b>Artikel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Pagina's</b>
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 29, 30, 38