

Ruimtelijke onderbouwing
'ondergeschikte horeca bij (woon)-
zorgcentra in Heythuysen en Haelen'
gemeente Leudal

status: concept
datum: 2 maart 2016
projectnummer: 100990R.2037
adviseur: SRE/RNU



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

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

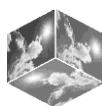
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



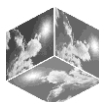
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

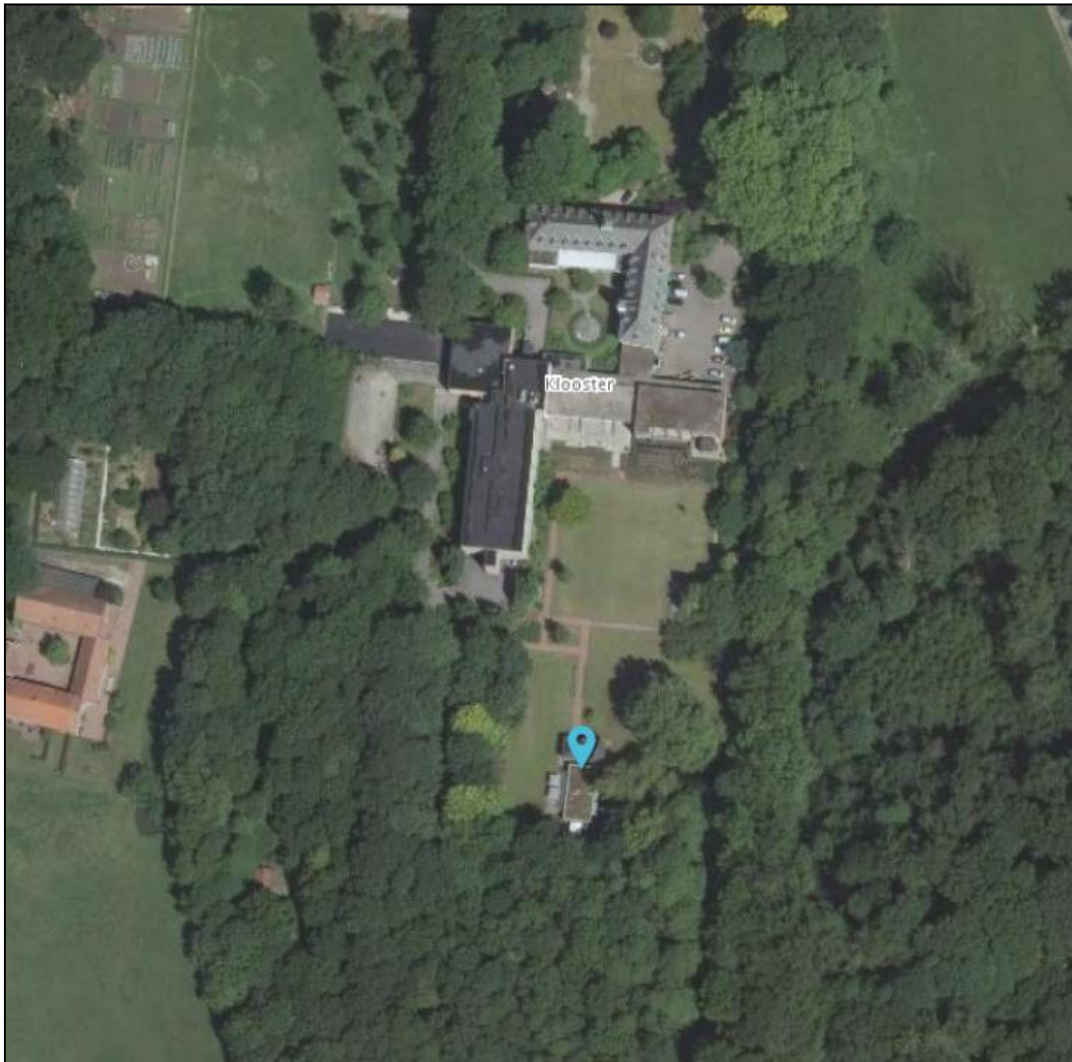


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Gewenste situatie	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Uitvoeringsaspecten	15
4.1	Geluid	15
4.2	Verkeerskundige aspecten	15
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Natuurbescherming	20
4.6	Cultuurhistorie en Archeologie	22
4.7	Waterparagraaf	24
4.8	Kabels en leidingen	27
5	Haalbaarheid	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Financiële haalbaarheid	28
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	28
5.4	Conclusie	28
6	De procedure	29
6.1	De te volgen procedure	29



1 Inleiding



Figuur 1.1.1: Luchtfoto Zorgcentrum St. Elisabeth (bron: Google)

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, zijnde Stichting Land van Horne, heeft het plan opgepakt om ondergeschikte horeca activiteiten bij zorgcentrum St. Elisabeth in Haelen en woonzorgcentrum St. Charles in Heythuysen op te starten ten behoeve van een duurzame instandhouding van de bebouwing zelf en ter bevordering van de onderlinge contacten tussen de bewoners van de zorgcentra en de bewoners in de omgeving ervan.

Bij zorgcentrum St. Elisabeth zijn de horeca activiteiten voorzien in het monumentale 'Pesthuisje', dat in de tuin bij het zorgcentrum ligt. Bij woonzorgcentrum St. Charles komen de ondergeschikte horeca activiteiten in de reeds in het complex aanwezige gasterij 'Kari-bu'. Er vinden geen bouwwerkzaamheden en geen aanpassingen van bebouwing(soppervlakte) plaats ten behoeve van beide initiatieven.

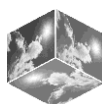




Figuur 1.1.2: Luchtfoto Woonzorgcentrum St. Charles (bron: Google)

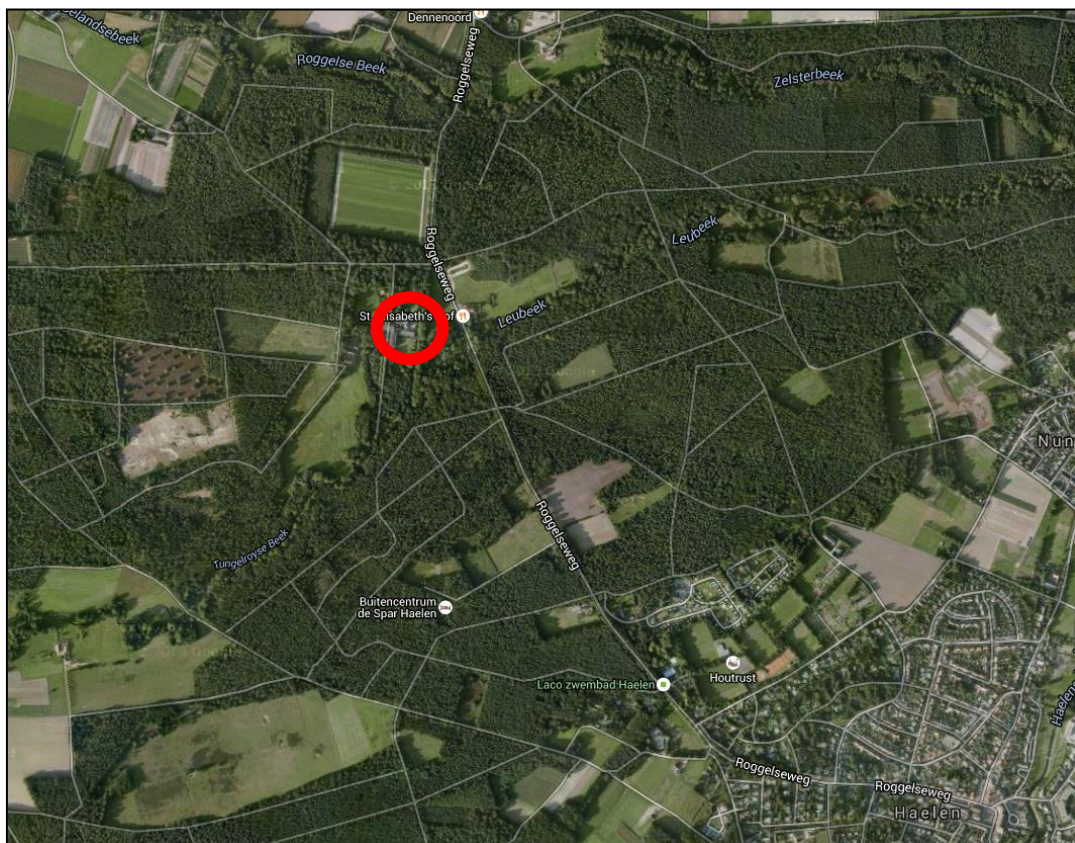
Op basis van het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) is het niet mogelijk om op deze locaties ondergeschikte horeca activiteiten uit te oefenen. De gemeente Leudal heeft echter laten weten in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de uitbreiding van de functie op deze locaties.

Om het planvoornemen mogelijk te maken dient onder andere een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld ter verantwoording van de nieuwe voorgestane, ruimtelijke, stedenbouwkundige, functionele en planologische situatie.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Zorgcentrum St. Elisabeth ligt ten noordwesten van de kern Haelen aan de St. Elisabethsdreef 1. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Haelen, sectie A, nummer 934. De locatie is bereikbaar via de Roggelseweg. Op onderstaand figuur is de locatie met een rode cirkel aangegeven.



Figuur 1.4.1: Topografische ligging van het initiatief bij Zorgcentrum St. Elisabeth (bron: Google Maps)



Het plangebied Woonzorgcentrum St. Charles ligt ten zuiden van de kern Heythuysen aan Op de Bos 2. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie M, nummer 738. De locatie is bereikbaar via de Stationstraat - Op de Bos - Stationsstraat. Op onderstaand figuur is de locatie met een rode cirkel aangegeven.

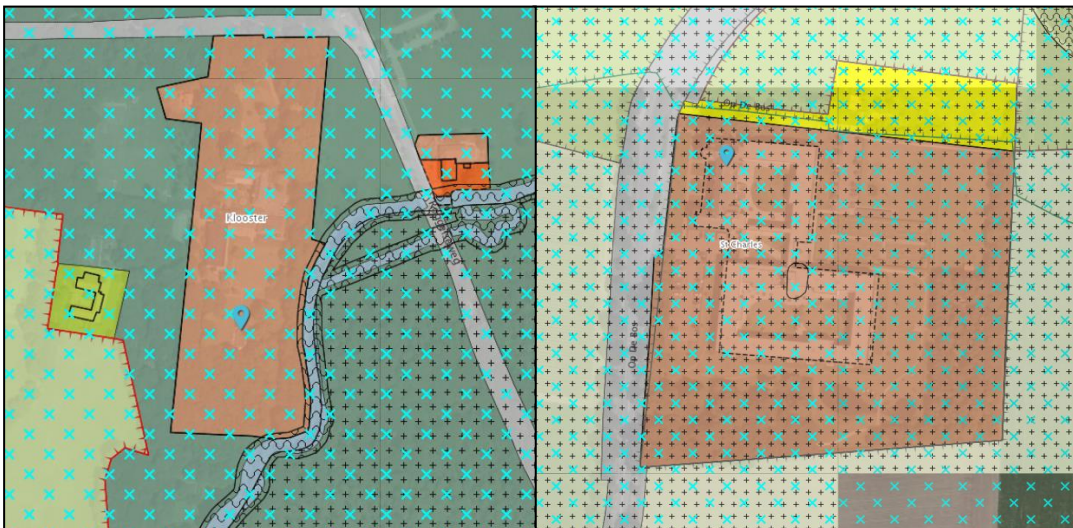


Figuur 1.4.2: Topografische ligging van het initiatief bij Woonzorgcentrum St. Charles (bron: Google Maps)

1.3 Geldende bestemmingsplan

De gronden van beide initiatieven vallen binnen het planologisch regime van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Leudal". Dit plan is op 18 november 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor beide locaties geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarbij gelden voor de locatie St. Elisabethsdreef 1 te Haelen tevens de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschappelijke elementen', 'milieuzone – boringsvrije zone' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'. In voorliggend reparatieplan krijgt deze locatie tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de aanduiding 'karakteristiek'.





Figuur 1.5.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan locatie St. Elisabethsdreef 1 (links) en Op de Bos 2 (rechts)

Voor de locatie Op de Bos 2 te Heythuysen gelden tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – landschappelijke elementen', 'milieuzone – boringsvrije zone'.

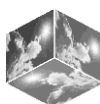
Gewenst is om voor beide locaties de functie 'horeca van categorie 1' toe te voegen als aanvullende specifieke functie.

De gewenste ontwikkelingen van initiatiefnemer zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Middels voorliggende wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Leudal kan het initiatief wel worden geregeld. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure om het toevoegen van de functie voor realisatie van initiatieven mogelijk te maken. Deze toevoeging kan meeliften middels voorliggend reparatieplan van het bestemmingsplan Buitengebied.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de beoogde functietoevoeging ten behoeve van de initiatieven aan de St. Elisabethsdreef 1 te Haelen en Op De Bos 2 te Heythuysen onderbouwd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst de bestaande en gewenste situatie beschreven. Daarna worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie, het regionale beleid en het beleid van de gemeente uiteengezet. Vervolgens wordt een beschrijving van de uitvoering van het plan gegeven. Hierin wordt aandacht besteed aan verschillende milieuaspecten, zoals verkeerskundige aspecten, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water. In het hoofdstuk haalbaarheid komt de financiële en maatschappelijk haalbaarheid aan bod. Tot slot volgt een hoofdstuk waarin aandacht wordt besteed aan de te volgen procedure.



2 Projectbeschrijving



Figuur 2.1.1: Het 'Pesthuisje' bij Zorgcentrum St. Elisabeth

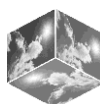
2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Zorgcentrum St. Elisabeth, Haelen

Zorgcentrum St. Elisabeth ligt ten noordwesten van de kern Haelen, in een bosrijke omgeving. Het zorgcentrum kent een zeer indrukwekkende historie die teruggaat tot in de twaalfde eeuw. St. Elisabeth was voorheen een kloosterbejaardenoord, van De Kleine Zusters van de Heilige Joseph. In de jaren '90 is het complex verbouwd tot een zorgcentrum met 51 appartementen. Een kasteel uit de twaalfde eeuw hoort bij het zorgcentrum, waar nog enkele zusters wonen.

In 2006 is St. Elisabeth gefuseerd met de stichting Land van Horne. In het zorgcentrum wordt zorg geboden met verblijf (verzorgingshuiszorg). Daarnaast is ook begeleiding en dagopvang van licht dementerenden mogelijk, net als tijdelijk verblijf. Ten behoeve van het zorgcentrum zijn voorzieningen als een winkel, logeerkamer, kapsalon, pedicure, kapel/stilteruimte, restaurant, dierentuin, recreatieruimte, dagbesteding en fitness/Meer Bewegen voor Ouderen aanwezig.

Tot het complex van het zorgcentrum behoort een kasteel uit de twaalfde eeuw. In de grote tuin ligt het 'Pesthuisje'. Dit gebouw valt onder monumentenzorg en is in 2010 geheel gerenoveerd en uitgebreid met een serre. Momenteel kunnen alleen cliënten van St. Elisabeth en medewerkers en vrijwilligers van Land van Horne deze unieke locatie gebruiken voor vergaderingen, scholingen, feestjes of bijzondere gelegenheden. Voor de bewoners van het zorgcentrum is dit een laagdrempelige voorziening waar zij bijvoorbeeld hun verjaardag kunnen vieren. Verder wordt het 'Pesthuisje' incidenteel ook gebruikt voor huwelijksvoltrekkingen.



Tijdens de lente en zomer is het 'Pesthuisje' toegankelijk voor de bewoners van het zorgcentrum met hun bezoek, om na een wandeling in de tuin nog even een kopje koffie of thee te drinken.



Figuur 2.1.2: Bestaande bebouwing Woonzorgcentrum St. Charles

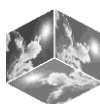
2.1.2 Woonzorgcentrum St. Charles, Heythuysen

Woonzorgcentrum St. Charles ligt ten zuiden van de kern Heythuysen in een landelijke omgeving. Het karakteristieke gebouw stamt uit de jaren '20 van de vorige eeuw. Sinds begin 2008 is het voormalige zorgcentrum vernieuwd en is er een woonzorgcentrum met 79 moderne appartementen voor in de plaats gekomen. Hier wonen de Witte Paters en niet-religieuze inwoners uit Heythuysen en omgeving. In de appartementen wordt thuiszorg geboden.

Rondom het gebouw ligt een tuin en er zijn binnentuinen in het complex aanwezig. Door de komst van niet-religieuze bewoners zijn met de in 2008 uitgevoerde verbouwingen ook de voorzieningen aangepast. Het woonzorgcentrum beschikt thans over een activiteitenruimte, dagbesteding, Meer Bewegen voor Ouderen, kapper en pedicure, kapel, winkel, logeerkamer voor gasten en gasterij Karibu.

Gasterij 'Karibu' is ontstaan doordat de gemeenschap van de Witte Paters bij het ontwerp van de nieuwbouw als voorwaarde stelde, dat de Paters ook in de nieuwe situatie in gemeenschap wilden eten en recreëren. Voor de drie maaltijden per dag die de circa 40 Paters nuttigen, is een gedeelte van de Gasterij gereserveerd. Het overige deel van de Gasterij wordt gebruikt door de "lekenbewoners" van St. Charles.

Land van Horne probeert extra inkomsten te genereren door het organiseren van eetactiviteiten zoals, aspergeavonden, mosselavonden, frietavonden, pannenkoekenavonden etc. Nu mogen hier nog alleen de bewoners van het woonzorgcentrum en de medewerkers en vrijwilligers van Land van Horne aan deelnemen.



2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Bekostiging in het verleden

Tot een aantal jaren terug ontvingen zorgorganisaties voor elke bewoner een vergoeding. Hiervan werd alles betaald; de zorg, de schoonmaak, eten en drinken, de inrichting, maar ook de huisvesting met bijbehorend onderhoud. Elk zorgcentrum had een recreatiezaal waar bewoners en hun bezoekers, meestal gratis, een kopje koffie of thee kwamen drinken en op zondag werd hier dan ook nog een (gratis) stukje gebak bij aangeboden. Eten werd op een dienblad geserveerd op de kamer. In de recreatiezalen kwamen soms mensen uit de wijk hun warme maaltijd nuttigen bij een zogenaamd “eetpunt”.

2.2.2 Bekostiging tegenwoordig

Tegenwoordig worden de vergoedingen voor de zorginstellingen allemaal opgesplitst in diverse budgets. Met andere woorden, er worden normen gehanteerd voor de bekostiging van de “lijfelijke” zorg, voor de schoonmaak, voor eten en drinken en ook voor het welzijn, in de vorm van activiteiten. De kosten voor het gebouw vallen hier niet meer onder.

2.2.3 Het planvoornemen

Initiatiefnemer, zijnde Stichting Land van Horne, heeft het plan opgepakt om in het ‘Pest-huisje’ bij zorgcentrum St. Elisabeth en gasterij ‘Karibu’ bij woonzorgcentrum St. Charles ondergeschikte horeca activiteiten uit te voeren om op deze manier extra inkomsten te genereren en de (onderhouds)kosten voor het gebouw te daarmee te bekostigen. Daarnaast blijven de bewoners van de zorgcentra op deze manier in contact met de maatschappij.

Stichting Land van Horne wil excelleren met eten, drinken en gastvrijheid. Men wil de kwaliteit van het leven verhogen, cliënten alleen helpen daar waar noodzakelijk, vanuit een positieve attitude van de medewerkers met alle sociale contacten die daarbij horen. De visie op eten en drinken is gebaseerd op de zes p’s van de marketingmix (Presentatie, Plaats, Prijs, Product, Personeel en Promotie).

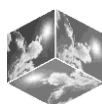
De visie op eten en drinken bij Land van Horne is:

“Cliënten en gasten van Land van Horne bepalen, voor zover mogelijk, zelf waar op welk moment en wat zij eten en drinken. De daarvoor bestemde ruimtes hebben een ontspannende, prettige sfeer, ambiance en optimale productpresentatie.

Alle medewerkers zijn gastvrij en dragen bij aan een excellente gastvrijheidsbeleving.”

Op basis van deze visie is in de afgelopen jaren ervoor gekozen om de Voedingsdiensten meer in het zicht van de cliënt te laten werken. Hiermee worden ook het aantal “contactmomenten” verhoogd. Dus van BackOffice naar FrontOffice.

Aangezien de intramurale cliënten steeds meer zorgbehoefstig zijn en voor een heel groot deel uit dementerenden bestaat, is het van steeds groter belang dat er aanloop is van externen. Dit zijn in eerste instantie de bezoekers van de intramurale cliënten, maar ook



mensen uit de omgeving. Voor de bewoners van de zorgcentra is het erg fijn als zij ook eens “andere” gezichten zien om zo het contact met de maatschappij te behouden.

Om deze reden is de rol van de recreatiezalen door de jaren heen steeds belangrijker geworden. Deze worden daarom ook niet meer recreatiezalen genoemd, maar er wordt gesproken over “gasterijen”. Het doel van deze gasterijen is vooral de mogelijkheid bieden aan de cliënten, zowel intramuraal als extramuraal, om elkaar te ontmoeten in een gezellige en sfeervolle ambiance. Ouderen wonen immers steeds langer zelfstandig en hebben hier dus ook steeds meer behoefte aan.

Tegenwoordig worden deze gasterijen niet meer vergoed uit de Wet Langdurige Zorg (WLZ) en dienen zij zichzelf in stand te houden. Een kostendekkende exploitatie is hierbij tot op heden een grote uitdaging, omdat de lonen in de VVT-CAO hoger liggen dan in de horeca én omdat de zorgcentra nog in stappen bezig zijn met het opwaarderen van onze prijzen naar een meer marktconform niveau.

Hierbij is Land van Horne steeds meer afhankelijk van externe inkomsten. Deze zijn echter alleen te genereren indien de mogelijkheid bestaat om deze toe te laten in de gasterijen.

2.2.4 Pesthuisje bij zorgcentrum St. Elisabeth

Initiatiefnemer is voornemens het Pesthuisje meer in de markt te zetten. Het gaat hierbij om:

- het openstellen van het Pesthuisje voor wandelaars die hier langs komen tijdens hun wandeling door de omgeving rondom St. Elisabeth. Zo zien de bewoners van het zorgcentrum ook vaker nieuwe gezichten wanneer zij daar ook aanwezig zijn;
- het beschikbaar stellen van het Pesthuisje voor externe relaties of verenigingen voor het houden van vergaderingen e.d. met hieraan gekoppeld een arrangement naar keuze;
- hierbij ook de gelegenheid te hebben een alcoholisch drankje te kunnen schenken (bier, wijn), maar dat ook bijvoorbeeld een koud/(warm) buffetje geserveerd kan worden vanuit de centrale keuken van St. Elisabeth.

Het Pesthuisje zal niet worden geëxploiteerd als partycentrum. Regels rondom (geluids)overlast dienen te worden gerespecteerd.

2.2.5 Gasterij Karibu in woonzorgcentrum St. Charles

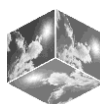
Initiatiefnemer wil graag de mensen uit Heythuysen en omgeving de gelegenheid geven om deel te kunnen nemen aan de verschillende eetactiviteiten die worden georganiseerd in gasterij Karibu (aspergeavonden, mosselavonden, frietavonden, pannenkoekenavonden etc.). Hierbij blijven de doelgroepen voornamelijk ouderen en andere hulpbehoeftigen.

Het is belangrijk dat deze groepen een laagdrempelige mogelijkheid hebben om contact te houden met de maatschappij en hierbij ook andere mensen kunnen ontmoeten. Dit geldt ook voor de eigen bewoners die het altijd leuk vinden als er “vreemd volk” over de vloer komt.



De ligging van St. Charles aan de rand van de kern Heythuysen biedt de gelegenheid om in het voorjaar en de zomer de voordeur open te kunnen zetten voor passanten en deze de gelegenheid te bieden een kopje koffie, een drankje of misschien iets van de kleine kaart te laten nuttigen. Hierbij is initiatiefnemer voornemens het terras in de patio te herinrichten, waarbij deze een kwaliteitsimpuls krijgt en het aantrekkelijker is om hier te zitten. Zo komt er wat meer leven in de brouwerij, hetgeen ten goede komt aan het welzijn van de bewoners.

Ten behoeve van de gewenste situatie behoeven er geen nieuwe bouwkundige, parkeer- of infrastructurele voorzieningen aangebracht te worden. Aangezien er geen fysieke bouwkundige ingrepen plaats hebben, maar het gaat over een functiewijziging binnen bestaande bouw zijn bodemkundige, archeologische en aardkundige onderzoeken niet aan de orde. Zonder de wijziging door te voeren kan de duurzame instandhouding en ontwikkeling van beide zorgcentra en de historische bebouwing onder druk komen te staan. Dit zou kunnen leiden tot verlies van historische, culturele en maatschappelijke waarden, kapitaalvernietiging en afname van dynamiek en leefbaarheid in de (omgeving van de) kernen Haelen en Heythuysen. En, zoals het Provinciaal Omgevingsplan Limburg het benoemt, achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers en reizigers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie hoofddoelen gesteld:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofddoelen zijn gespecificeerd voor het nationaal belang. Het onderhavige initiatief is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

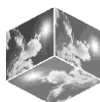
3.2 Provinciaal beleid

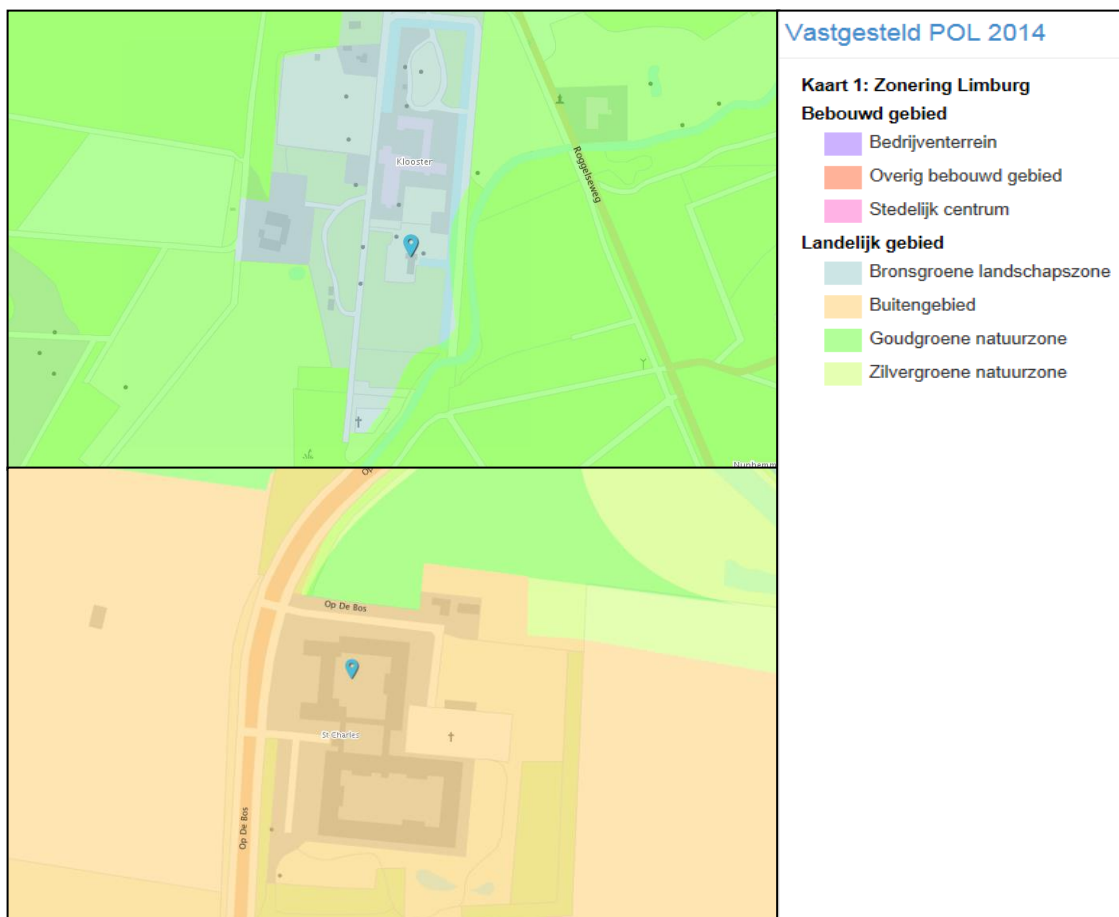
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Op 16 januari 2015 is het POL2014 in werking getreden.

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij de aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

Het plangebied aan de St. Elisabethsdreef 1 te Haelen is voor wat betreft de zonering in het POL2014 gelegen in de 'bronsgroene landschapszone'. De zone 'bronsgroene landschapszone' behelst de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Deze zone omvat ook het winterbed van de Maas. Binnen deze zone liggen de accenten op kwaliteit en functioneren van het regionaal watersysteem, ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

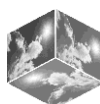




Figuur 3.2.1.1: Ligging locatie St. Elisabethsdreef 1 (boven) en Op de Bos 2 (onder) in POL2014 Zonering (bron: provincie Limburg)

Het plangebied aan Op de Bos 2 te Heythuysen is voor wat betreft de zonering in het POL2014 gelegen in het 'Buitengebied'. Deze zone betreft alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Binnen dit gebied liggen de accenten op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, terugdringen milieubelasting vanuit landbouw en kwaliteit en functioneren ondergrond.

Op beide locaties zijn ondergeschikte horeca activiteiten binnen bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing voorzien. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Derhalve kan worden geconcludeerd dat deze zoneringen geen belemmering vormen voor de gewenste functie uitbreiding. Het planvoornemen dient onder andere ten behoeve van het in stand kunnen houden van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse gewaarborgd.



3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg (2011) was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Vanwege de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en opnieuw vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening wordt de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk Ruimte, waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden tevens in de Omgevingsverordening juridisch geborgd.

In de Omgevingsverordening zijn geen regels opgenomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen functiewijziging.

3.3 Regionaal beleid

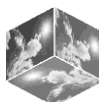
3.3.1 Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg

De stuurgroep Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML) heeft de uitgangspunten voor de toekomstige regionale samenwerking vastgesteld. Het gebied Midden-Limburg omvat de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond en Weert. De eerste stap voor de ontwikkeling van het gebied was het opstellen van een gezamenlijke visie waarin de ambitie van de regio Midden-Limburg voor de komende jaren is opgenomen. Deze Regiovisie 2008-2028 kreeg de naam mee: 'Het oog van Midden-Limburg'.

De gebiedsvisie van de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg richt zich op het creëren van Sterke Steden en Vitaal Platteland.

Het platteland in Midden-Limburg ondergaat een transformatie. In de landbouw is sprake van schaalvergroting en een verdere professionalisering. Nieuwe economische dragers dienen zich aan. Het buitengebied wordt in toenemende mate een 'groene ruimte' waarin de functies wonen, werken, landschap, natuur en recreatie nauw verweven zijn. De transformatie van het platteland vraagt om nieuwe condities (ontsluiting, inpassing, ruimte voor groei). De uitdaging: ervoor zorgen dat de verschillende functies elkaar versterken, zodat de economische vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het platteland behouden blijft.

Onderhavig initiatief zal op beide locaties door de maatschappelijke en recreatieve functie bijdragen aan de economische vitaliteit en leefbaarheid van het platteland. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het regionale beleid geen belemmering vormt voor realisatie van het initiatief.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie 2013-2023

De toekomstvisie 'Leven in Leudal, Strategische Overallvisie 2020' (vastgesteld d.d. 11 december 2007) dient als handvat om (maatschappelijke, landelijke, regionale) ontwikkelingen in het perspectief van Leudal te plaatsen, maar ook om keuzes te maken in haar beleid. De strategische overallvisie is uitgewerkt aan de hand van zes thema's: wonen, werken, vrije tijd, samenleving, omgeving en de positie van Leudal in de regio Midden-Limburg. Om te komen tot de koers voor de toekomst van Leudal zijn verschillende doelen gesteld, één van deze doelen is het actief investeren in de omgeving en via integrale gebiedsontwikkeling werken aan een aantal impulsen in de ruimtelijke kwaliteit van de kernen en het buitengebied. Concreet betekent dit bijvoorbeeld strakke contouren rondom kernen, investeringen in de landschappelijke kwaliteiten van grote gebieden zoals het Leudal en de beken/beekdalen, verbindingen (zones) creëren tussen kernen en recreatieve gebieden (groene corridors), inpassen van grootschalige en kleinschalige landbouw, een goede inpassing van de N280 en een ander profiel (regionale weg) van de N273.

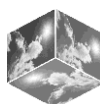
Onderhavig initiatief zal door de combinatie van een maatschappelijke met een recreatieve functie bijdragen aan de maatschappelijke en recreatieve doelstellingen van de gemeente. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen de strategische visie van de gemeente Leudal.

3.4.2 Structuurvisie Leudal

Met het in werking treden van de nieuwe Wro (1 juli 2008) vormt de Structuurvisie een belangrijk gemeentelijk beleidsdocument. In de Structuurvisie Leudal (vastgesteld d.d. 2 februari 2010) wordt ingezet op: 'Een groene parel met dynamiek, een gemeente waarin het voor iedereen goed wonen, goed leven en goed werken is, nu en in de toekomst'.

In deze structuurvisie ligt bewust de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen. Leefbaarheid van de kleinere dorpen in de gemeente is een van deze onderwerpen.

Onderhavig initiatief zal bijdragen aan de leefbaarheid van de kernen Haelen en Heythuysen. De inwoners van deze kernen kunnen gebruik maken van de historische bebouwing van de complexen. Daarnaast hebben de bewoners van de zorgcentra sociale contacten met de buitenwereld. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen de structuurvisie van de gemeente Leudal.



4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering.

In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming voor beide initiatieflocaties 'Maatschappelijk'. Middels onderhavig initiatief wijzigt deze bestemming niet. Er behoeft dan ook geen verdere toetsing plaats te vinden in het kader van de Wet geluidhinder.

4.2 Verkeerskundige aspecten

4.2.1 Verkeersaantrekkende werking

De toegevoegde functie, zijnde ondergeschikte horeca, zal een beperkte toename van verkeersbewegingen met zich meebrengen voor beide locaties. De Roggelseweg, waarop zorgcentrum St. Elisabeth is ontsloten, wordt als doorgaande weg tussen Haelen en Roggel voor deze beperkte toename voldoende capabel geacht. Datzelfde geldt voor de Stationsstraat - Op de Bos – Stationsstraat, waarop woonzorgcentrum St. Charles is ontsloten, als doorgaande weg tussen respectievelijk Heythuysen en Baexem.

4.2.2 Parkeren

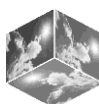
In de bestaande situatie is bij zorgcentrum St. Elisabeth een parkeerterrein aanwezig voor de medewerkers, vrijwilligers en bezoekers. Vanaf dit parkeerterrein kunnen bezoekers via de tuin bij het zorgcentrum het Pesthuisje bereiken. Het Pesthuisje heeft een oppervlakte van 177 m².

Ook bij woonzorgcentrum St. Charles is in de bestaande situatie een parkeerterrein aanwezig voor de medewerkers, vrijwilligers en bezoekers.

In de ASVV CROW zijn voor een restaurant in het buitengebied geen parkeerkencijfers opgenomen. Dit omdat deze voorzieningen in het buitengebied specifiek van aard kunnen zijn waardoor geen betrouwbare kencijfers te geven zijn.

Voor de maatschappelijke functie zijn op beide locaties ruime parkeergelegenheden aanwezig. Voor de parkeervraag van de ondergeschikte horecafunctie is ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de verkeerskundige eisen en dat dit derhalve geen belemmering vormt voor realisatie van het initiatief.



4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

De navolgende paragraaf gaat nader in op het feit dat het initiatief ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor realisatie van het initiatief.

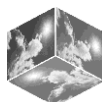
4.3.2 Besluit ‘Niet in betekende mate’

In het Besluit ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.



De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Over het aantal verkeersbewegingen wordt niet gesproken in de Regeling NIBM. Hiervoor kan echter wel het achterliggende onderzoeksrapport¹ worden geraadpleegd. In dit rapport, opgesteld door het ministerie van VROM in samenwerking met DHV, zijn berekeningen uitgevoerd waaruit de bovengenoemde aantallen woningen en m² kantoren zijn voortgevloeid. Tevens zijn in het rapport tabellen opgenomen met aantallen verkeersbewegingen en bijbehorende aantallen microgram/m³ fijn stof en NO₂. De meest conservatieve berekeningen uit het rapport geven aan dat de 3% norm voor het aantal verkeersbewegingen ligt tussen de 600 en 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze aantallen gelden voor 2006 waarbij in de rapportage wordt aangegeven dat de aantallen jaarlijks toenemen als gevolg van een jaarlijks verbeterende luchtkwaliteit. Indien de 3% norm wordt overschreden zullen er ten behoeve van de luchtkwaliteit salderende maatregelen genomen dienen te worden.

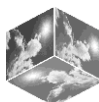
Op beide locaties worden in de nieuwe situatie ruim onder de 100 aantal verkeersbewegingen verwacht per etmaal. Dit is beduidend minder dan de 3% norm, waarbij het aantal verkeersbewegingen tussen de 600 en 1.200 motorvoertuigen per etmaal ligt. Concluderend kan worden gesteld dat de initiatieven aan de Sint Elisabethsdreef 1 te Haelen en Op de Bos 2 te Heythuysen geen noemenswaardige effecten hebben op de luchtkwaliteit in de nabije omgeving. Het project geldt daarom als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen genomen worden. Er is derhalve geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar

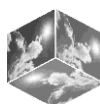
¹ DHV / Ministerie VROM (april 2006). Gevoelighedsanalyse 'Niet in betekende mate'; Verkenning van de effecten van mogelijke keuzes voor 'niet in betekende mate' bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. (registratienummer: MD-MO20060455)

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

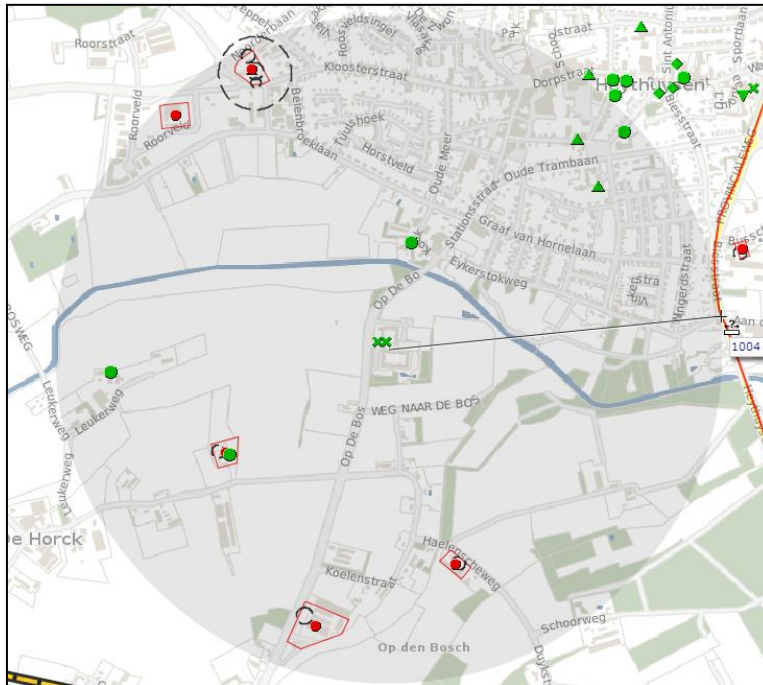


Ook moet er getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants³.

18



Ten behoeve van de toetsing is gebruik gemaakt van de Risicokaart Limburg. Hieruit volgt dat er in de omgeving (ca. 1 km) van het initiatief aan Sint Elisabethdreef 1 (zorgcentrum St. Elisabeth) geen risicovolle activiteiten voorkomen.



Figuur 4.4.2: Uitsnede van de Risicokaart Limburg locatie Op de Bos 2 (woonzorgcentrum St. Charles)

In de omgeving van het initiatief aan Op de Bos 2 (woonzorgcentrum St. Charles) komen wel risicovolle activiteiten voor. Het betreft hier:

- een propaantank bij het agrarisch bedrijf (akkerbouw) aan de Schoorstraat 13a te Baexem. De risicoafstand $PR 10^{-6}$ bedraagt 20 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 450 meter.
- een propaantank bij het agrarisch bedrijf (akkerbouw) aan de Haelenscheweg 2 te Baexem. De risicoafstand $PR 10^{-6}$ bedraagt 20 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 560 meter.
- een propaantank bij de pluimveehouderij aan de Stationstraat 32 te Baexem. De risicoafstand $PR 10^{-6}$ bedraagt 25 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 720 meter.
- de opslag van LPG bij het benzineservicestation aan de Kloosterstraat 120a te Heythuysen. De grootste risicoafstand $PR 10^{-6}$ (vulpunt) bedraagt 110 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 825 meter.
- de opslag van bestrijdingsmiddelen bij het bedrijf aan de Leveroyseweg 9b te Heythuysen. De risicoafstand $PR 10^{-6}$ bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 830 meter.

De risicovolle activiteiten zijn op ruim voldoende afstand gelegen van het initiatief.



Het planvoornemen gaat uit van ondergeschikte horeca bij bestaande (woon)zorgcentra. In het kader van het planvoornemen vinden geen activiteiten plaats, waardoor extra voorzieningen ten behoeve van de externe veiligheid nodig zijn.

Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor realisatie van het initiatief.

4.5 Natuurbescherming

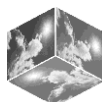
De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR), ook wel Natura2000 genoemd. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

4.5.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1968 en 1998. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebieden vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998, mits de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ook op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Zorgcentrum St. Elisabeth ligt tegen het Natura 2000 gebied het 'Leudal'. Ook Woonzorgcentrum St. Charles ligt binnen een straal van 3 kilometer van dit Natura 2000 gebied. Het Leudal omvat de dalen van een aantal beken die vanuit de Roerdalslenk naar het dal van de Maas stromen. Door het hoogteverschil zijn de beken diep ingesneden en is de stroomsnelheid van het water vrij groot. De kern van het beekdal wordt gevormd door twee meanderende beken, de Zelsterbeek of Roggelsebeek en de Leubeek of Tungalroysebeek. Met name de Zelsterbeek is voor een groot deel aan kanalisatie ontkomen, ditzelfde geldt voor het stroomafwaartse deel van de Leubeek. De genormaliseerde trajecten van beide beken zijn in 2000 weer meanderend gemaakt. De vegetatie rondom de beken is zeer gevarieerd. De afgesneden meanders van de beken herbergen soortenrijke moerasvegetaties. Ten oosten van het klooster liggen veldrusschraallanden. De natte tot vochtige bossen behoren tot het elzenbos, vogelkers-essenbos en haagbeukenbos. Lokaal komen gagelstruwelen en berkenbroekbossen voor. Hoger op de gradiënt, op de flanken van de beekdalen, bestaan de bossen uit eiken-beukenbossen, eiken-berkenbossen en naaldbossen. Plaatselijk komen matig voedselrijke tot voedselrijke graslanden voor en zijn enkele heideterreintjes aanwezig.

In het beheerplan van het Natura 2000-gebied is voor evenementen en andere (nieuwe) activiteiten binnen en rond het Leudal aangegeven dat habitattypen of leefgebieden van soorten niet verstoord worden zolang deze activiteiten niet leiden tot een ander terreingebruik, zoals het betreden van nieuwe plekken die normaal niet toegankelijk zijn binnen het



Natura-2000 gebied. Met het toestaan van ondergeschikte horeca activiteiten bij de zorgcentra zullen derhalve geen significant negatieve effecten ontstaan op het Natura 2000-gebied. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de gebiedsbescherming voldoende geborgd is.

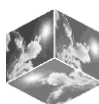
De gevoeligheid van het Natura 2000-gebied Leudal is nader onderzocht in het kader van de m.e.r. en passende beoordeling inclusief aanvullende motivatie zoals opgesteld in het kader van de actualisatie en reparatie van het bestemmingsplan Buitengebied Leudal.



Figuur 4.5.1.1: Ligging locatie St. Elisabethsdreef 1 (links) en Op de Bos 2 (rechts) ten opzichte van Natura 2000 gebied het 'Leudal' (bron: Ministerie van Economische Zaken)

4.5.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. Op grond van de Flora- en faunawet zijn bepaalde diersoorten beschermd. In de artikelen 8-18 van deze wet zijn een aantal verbodsbepalingen opgenomen ter bescherming van de beschermde soorten. Indien een van deze bepalingen wordt overtreden is een vrijstelling op grond van het Besluit vrijstelling beschermde diersoorten of moet een ontheffing op grond van deze wet worden verleend. Indien aan de voorwaarden van het Besluit beschermde diersoorten wordt voldaan, geldt een vrijstelling op grond hiervan voor bepaalde diersoorten ten behoeve van de uitvoering van de desbetreffende activiteit. Zo niet, dan is een ontheffing alsnog vereist. De meest voorkomende algemene ontheffing is gebaseerd op artikel 75 van de Flora- en faunawet. Deze bepaling kent twee beschermingsregimes, namelijk een voor meer algemeen voorkomende soorten en een voor zwaarder beschermde soorten. In het eerste geval moet worden aangetoond dat de gunstige staat van instandhouding van de desbetreffende soort niet wordt verstoord. In het tweede geval moet daarnaast worden aangetoond dat er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is en moet bovendien sprake zijn van een van de genoemde belangen.



Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven. De Flora- en faunawet die zich richt op soortenbescherming kent geen compensatieplicht. Op grond van artikel 2 (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

De huidige functie van beide initiatieflocaties is een maatschappelijke functie (wonen met zorg). Het planvoornemen wordt binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Er vinden geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaats ten behoeve van de functie uitbreiding met ondergeschikte horeca. Er wordt daarom niet verwacht dat er een verstoring voor de flora of fauna optreedt.

4.6 Cultuurhistorie en Archeologie

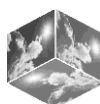
4.6.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Europese richtlijnen

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.

Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden: Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologievriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn;
- Behoud in situ:
Er wordt naar gestreefd archeologische waarden op de plaats zelf te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd. Indien mogelijk worden de resten ingepast in de ontwikkeling, zodat ze tast- en goed zichtbaar blijven.
- Verstoorder betaalt:
Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.



Doorvertaling naar Nederlands beleid

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is een nadrukkelijke koppeling gelegd tussen bescherming van het archeologisch erfgoed en het bestemmingsplan. De kern van het verdrag van Malta behelst dat archeologische waarden (het bodemarchief) volwaardig mee moet worden gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen.

De Wet op de archeologische monumentenzorg is onderdeel van de Monumentenwet 1988. In artikel 38a van deze wet is omschreven dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en -monumenten.

4.6.2 *Rijksmonument*

Rijksmonumenten zijn gebouwen of andere objecten die van nationaal belang zijn. Bijvoorbeeld door hun schoonheid of door de geschiedenis van het pand voor Nederland. Nederland telt bijna 62.000 rijksmonumenten. De Sint Elisabethsdreef 1 te Haelen is geregistreerd onder nummer 19977. Hierna volgt een beschrijving van het Voormalige klooster St. Elisabeth⁴:

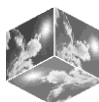
Voormalig klooster St. Elisabeth. Twee haaks op elkaar staande vleugels XVIIIc doch sterk gemoderniseerd. Brede voorgevel met ankerjaartal 1778 en een rondboogpoort in een geblokte rechthoekige omraming van hardsteen; vensters in segmentbogige omramingen van hardsteen. In de tuin een fragment met een achthoekig, door een gefatsoeneerde spits gedekt torentje met oude fragmenten, (XV e.v.) Nabij het complex gelegen een z.g. "pest-huisje" van baksteen.

Voor werkzaamheden aan een rijksmonument is vaak een vergunning vereist om het karakter van het pand te waarborgen. Onderhavig planvoornemen gaat uitsluitend uit van een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, waarbij geen wijzigingen aan het monument plaats dienen te vinden. Indien nodig zal er een vergunning voor het initiatief worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

4.6.3 *Gemeentelijk archeologiebeleid*

De gemeente Leudal beschikt over eigen archeologiebeleid: Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de gemeente Leudal. Dit beleid is op 8 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en in werking getreden op 24 februari 2011.

⁴ Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed



Op basis van de inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. Dit model doet een uitspraak over de meest waarschijnlijke locaties voor vindplaatsen van (pre-) historische samenlevingen. Het model vindt haar weerslag in een archeologische verwachtingskaart waarop door middel van vlakken (verwachtingszones) inzicht in de archeologische verwachtingen voor de gemeente wordt gegeven.

Voor beide planlocaties is de archeologische verwachtingswaarde WA-5 opgenomen. Deze archeologische waarde dient de archeologische verwachtingswaarde van de volgende terreinen te beschermen:

- terreinen met een hoge verwachting voor droge landschappen (evt. aangewezen als provinciaal aandachtsgebied);
- terreinen met een (middel)hoge verwachting voor natte landschappen (evt. aangewezen als provinciaal aandachtsgebied);
- terreinen met een middelhoge verwachting voor natte landschappen, Maasafzettingen (evt. aangewezen als provinciaal aandachtsgebied).

Bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en waarbij dieper gegraven wordt dan 40 cm dient aanvullend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Met betrekking tot onderhavig initiatief vinden geen bodemingrepen plaats. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

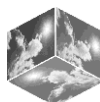
4.7 Waterparagraaf

4.7.1 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan, vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare ob-



jecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

4.7.2 Waterwet

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

4.7.3 Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

4.7.4 Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een "goede ecologische toestand" (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige



wateren in 2015 een "goed ecologisch potentieel" (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

4.7.5 Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheerplan 'Orde in Water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei (WBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010-2015. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als mede-ordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staan hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

4.7.6 Kenmerken van het watersysteem

Oppervlaktewater

Zowel nabij de initiatieflocatie Sint Elisabethsdreef 1 (zorgcentrum St. Elisabeth) als nabij de planlocatie Op de Bos 2 (woonzorgcentrum St. Charles) is de Tengelroysebeek gelegen. Hierdoor is de locatie voor wat het provinciaal beleid gelegen in een beekdal. Aan beekdalen heeft men tevens de functie strategische waterberging toegekend. De functie strategische waterberging betekent dat de ruimte voor natuurlijke inundaties in beekdalen in stand moet blijven en de infiltratiecapaciteit van de bodem niet verder afneemt. Nieuw verhard oppervlak wordt gecompenseerd door extra ruimte te realiseren voor waterberging en infiltratiecapaciteit in de buurt van de ingreep. Daarmee kan het regionale watersysteem blijvend aan de normering voor regionale wateroverlast voldoen, ook bij toekomstige neerslagtoenames.

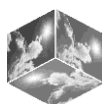
Ten behoeve van onderhavig initiatief wordt op beide locaties geen nieuw verhard oppervlak aangelegd. De ligging in het beekdal vormt derhalve geen belemmering voor de gewenste functiewijziging.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

Hemelwater

Ten behoeve van onderhavig initiatief wordt geen nieuw verhard oppervlak aangelegd. Er zullen daarom geen nieuwe voorzieningen voor de opvang van hemelwater worden gerealiseerd.



Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.8 Kabels en leidingen

Volgens de risicoatlas, kaarten van de Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg én informatie van TenneT, komen op, of in de directe omgeving van, het projectgebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling van het initiatief belemmeren.



5 Haalbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van het planvoornemen aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Financiële haalbaarheid

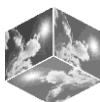
Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Leudal zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Er is geen sprake van op de initiatiefnemer te verhalen kosten. Wel zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventuele kosten niet voor rekening van de gemeente Leudal komen, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente is van mening dat de functiewijziging maatschappelijk bijdraagt aan een betere situatie.

5.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De functiewijziging is, na een afweging van de verschillende belangen, aanvaardbaar gezien historische, toeristische en maatschappelijke waarde van het initiatief.



6 De procedure

6.1 De te volgen procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt als bijlage onderdeel uit van de toelichting van het Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied Leudal 2016. De functiewijziging wordt planologisch-juridisch meegenomen in dat bestemmingsplan en doorloopt daarvoor de gebruikelijke procedure van een bestemmingsplan. In dat kader doorloopt het bestemmingsplan de volgende procedure:

a. Voorbereiding:

Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten

Inspraak (N.B.: afhankelijk van gemeentelijke inspraakverordening).

b. Ontwerp:

publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro

een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

c. Vaststelling:

Vaststelling door de Raad

Mogelijkheid reactieve aanwijzing

publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

d. Inwerkingtreding:

Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

e. Beroep:

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

