



SLEYDAL FASE 5

BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever:	Sleydal BV
Projectnr:	MAG072
Datum:	12 maart 2026

SLEYDAL FASE 5

BESTEMMINGSPLAN

Opdrachtgever:	Sleydal BV
Projectnr:	MAG072
Rapportnr:	20260312-MAG072-TOE-VBP-1.0
Status:	Vaststelling
Datum:	12 maart 2026

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

© 2026 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
BZ

Verificatie:
EBE

Validatie:
BZ



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.3.1	Heel - Panheel.....	6
1.3.2	Reparatieplan.....	8
1.4	Leeswijzer	9
2	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Toekomstige situatie.....	10
2.3	Landschappelijk inpassing.....	11
2.4	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	12
3	BELEID	14
3.1	Rijksbeleid.....	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	14
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	15
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.2	Provinciaal beleid.....	16
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	16
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
3.2.3	Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)	20
3.3	Regionaal beleid	21
3.3.1	Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025	21
3.4	Gemeentelijk beleid.....	22
3.4.1	Omgevingsvisie Maasgouw	22
3.4.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.....	23
3.4.3	Bereikbaarheid en verkeersveiligheid.....	24
4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	25
4.1	Akoestiek	25
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.2.1	Archeologie.....	25
4.2.2	Cultuurhistorie	25
4.3	Bodem.....	26
4.4	Ecologie.....	26
4.4.1	Beschermde soorten.....	26
4.4.2	Beschermde gebieden.....	27
4.4.3	Nader onderzoek	28
4.4.4	Conclusie.....	29
4.5	Externe veiligheid.....	29
4.6	Kabels en leidingen	32
4.7	Luchtkwaliteit.....	32
4.8	Milieuzonering.....	33
4.9	Ontploffbare oorlogsresten.....	34
4.10	Verkeerskundige aspecten.....	34
4.10.1	Verkeer.....	34
4.10.2	Parkeren	34
4.11	Water.....	35

4.12	M.e.r.-beoordeling.....	36
5	JURIDISCHE OPZET.....	40
5.1	Algemeen.....	40
5.2	Regels en verbeelding.....	40
5.2.1	Algemene opbouw regels.....	40
5.2.2	Juridisch-planologische regeling plangebied.....	40
6	ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID.....	42
7	PROCEDURE EN OVERLEG.....	43
7.1	Procedure.....	43
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.....	43
7.3	Terinzagelegging en zienswijzen.....	44
7.4	Ambtshalve wijzigingen.....	45

BIJLAGEN

B1	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING / BEPLANTINGSPLAN
B2	STANDAARDADVIES VEILIGHEIDSGEGEBIED LIMBURG-NOORD
B3	NOTA TER BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN 'SLEYDAL FASE 5' EN INSPRAAKREACTIE OP DE ONTWERP-WELSTANDSNOTA (BEELDKWALITEITSPLAN) 'SLEYDAL FASE 4 EN 5'
B4	NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN 'SLEYDAL FASE 5'

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om over te gaan tot de ontwikkeling van Sleydal fase 5. Ter plaatse zijn 15 woningen voorzien met bijbehorende voorzieningen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Heel – Panheel' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. De gemeente Maasgouw heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Dit mede op basis van een reeds op 3 juni 2003 gesloten exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer over de ontwikkeling van Sleydal in z'n algemeenheid en in dit geval Sleydal fase 5 in het bijzonder. In deze vastgestelde exploitatieovereenkomst zijn bindende afspraken gemaakt over het ontwikkelen van een toekomstige uitbreiding en wordt de totale locatie, met inbegrip van Sleydal fase 5, als exploitatiegebied aangewezen. De realisatie van fase 5 zorgt feitelijk voor een afronding van het plan 'Sleydal'.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

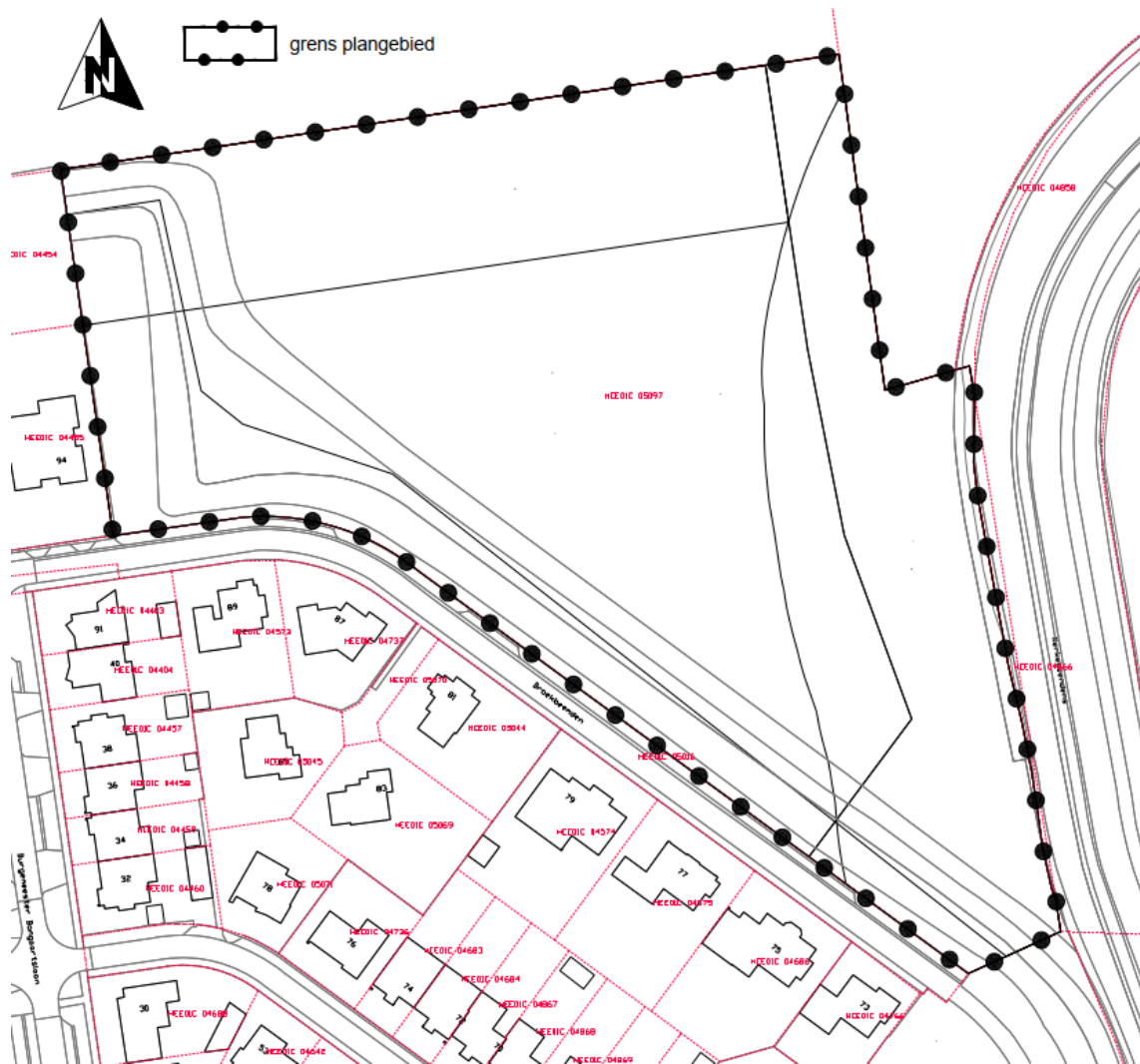
1.2 Plangebied

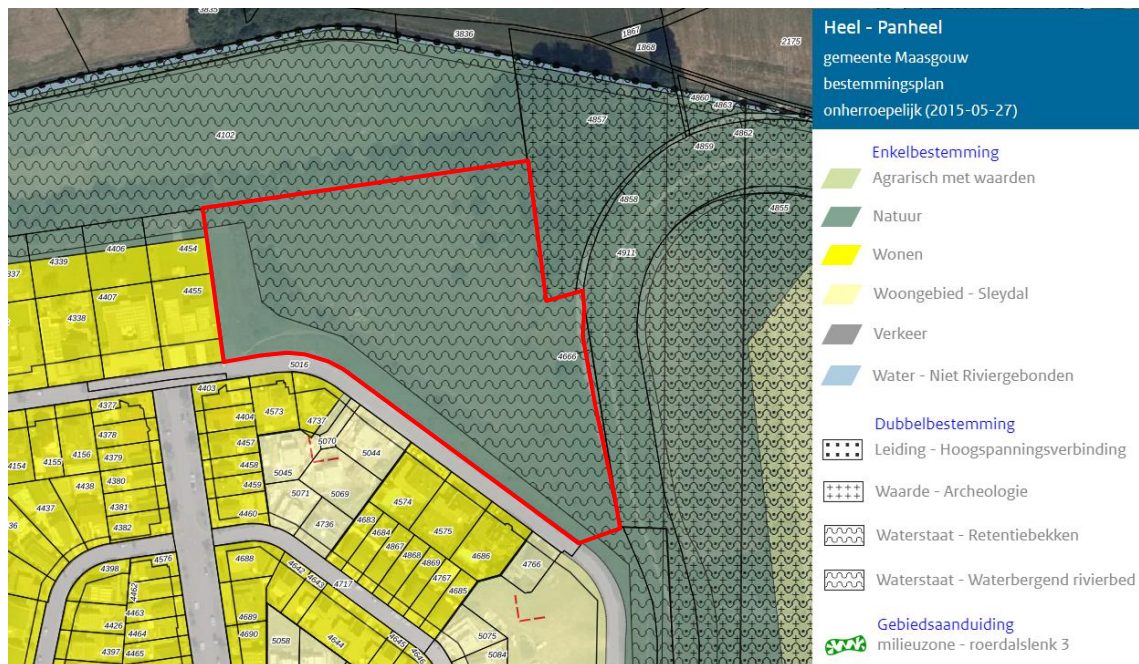
Het plangebied ligt aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158.

Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven op een topografische kaart en is vervolgens de exacte begrenzing van het plangebied weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Globale ligging plangebied, middels een rode pijl aangeduid op een topografische kaart.





Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Heel - Panheel', met de begrenzing van het plangebied rood omlind weergegeven.

Enkelbestemming

Voor het gehele plangebied geldt zoals aangegeven de bestemming 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;
- de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- de opbouw van het landschap;
- beperkt recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen en paardrijden;
- onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
- voet- en fietspaden;
- groenvoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen;
- voorzieningen van algemeen nut.

Binnen de bestemming 'Natuur' is de beoogde ontwikkeling van het woongebied Sleydal fase 5 niet toegestaan.

Dubbelbestemmingen

Voor een groot deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Gebiedsaanduidingen

Voor het volledige plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' van toepassing. Binnen dit gebied gelden beperkingen voor bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 80 meter in verband met de bescherming van het grondwater. Deze gebiedsaanduiding wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de enkelbestemming 'Natuur' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin zijn in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de

ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is middels dit bestemmingsplan voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling wel mogelijk wordt gemaakt.

1.3.2 Reparatieplan

Voor het oostelijke deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Reparatieplan' van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw op 18 december 2014. Ter hoogte van het plangebied geldt op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Natuur'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Retentiegebied' en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' van toepassing, evenals de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan', met de begrenzing van het plangebied rood omlijnd weergegeven.

Enkelbestemming

Voor het gehele plangebied geldt zoals aangegeven de bestemming 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;
- de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
- de opbouw van het landschap;
- beperkt recreatief medegebruik, waaronder dient te worden verstaan wandelen, fietsen en paardrijden;
- onverharde wegen ten behoeve van het landbouwverkeer;
- voet- en fietspaden;
- groenvoorzieningen;
- (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen;
- voorzieningen van algemeen nut.

Binnen de bestemming 'Natuur', voor zover gelegen binnen de grenzen van het Reparatieplan, zijn geen bebouwde ontwikkelingen voorzien. De bestemming 'Natuur' blijft ter plaatse behouden.

Dubbelbestemmingen

Voor de delen van het plangebied waarvoor het 'Reparatieplan' van toepassing is, gelden de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Retentiegebied' en 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. De voor 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie. De voor 'Waterstaat - Retentiegebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor waterberging en waterbeheer en voor waterkeringen. Beide dubbelbestemmingen worden overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Gebiedsaanduidingen

Voor het volledige plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3' van toepassing. Binnen dit gebied gelden beperkingen voor bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 80 meter in verband met de bescherming van het grondwater. Deze gebiedsaanduiding wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de enkelbestemming 'Natuur' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin zijn in het bestemmingsplan afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is middels dit bestemmingsplan voorzien in een nieuw juridisch-planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling wel mogelijk wordt gemaakt. Aanvullend wordt opgemerkt dat binnen de bestemming 'Natuur', voor zover gelegen binnen de grenzen van het 'Reparatieplan', geen bebouwde ontwikkelingen zijn voorzien.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de van toepassing zijnde beleidsaspecten. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden en onderzoeksaspecten beschreven. De juridische opzet van dit plan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 en de economische uitvoerbaarheid is omschreven in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat tot slot een beschrijving van de procedure en het overleg ten behoeve van dit bestemmingsplan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied volledig onbebouwd en feitelijk een braakliggend terrein. Het bestaat het voornamelijk uit grasland, met hier en daar enig struikgewas. Aan de west- en zuidkant liggen de bestaande woningen van Sleydal. Aan de noordzijde en noordoostzijde wordt het plangebied omgeven door bomen en struikgewas. Aan de oostzijde ligt een dijklichaam.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving, met het plangebied rood omlijnd weergegeven.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied in totaal 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de Broekbeemden. Verder wordt een wandelpad aangelegd richting het dijklichaam aan de oostzijde van het plangebied. Op de navolgende afbeelding is een impressie van de beoogde toekomstige situatie weergegeven.



Impressie toekomstige situatie.

Aan de noordzijde en de noordoostzijde wordt het plangebied omgeven door bomen en struikgewas, waarmee het aan die zijden reeds landschappelijk is ingepast. Aan de oostzijde wordt het plangebied richting het dijklichaam eveneens landschappelijk ingepast. Daarnaast is voorzien in openbaar groen langs de nieuwe erftoegangsweg. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Tot slot is ten behoeve van de ontwikkeling van Sleydal fase 5 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de gemeente Maasgouw. Dit beeldkwaliteitsplan vormt naast dit bestemmingsplan als juridisch-planologisch toetsingskader, het toetsingskader voor beeldkwaliteitsaspecten.

2.3 Landschappelijk inpassing

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing, tevens beplantingsplan, is als bijlage op schaal bij deze toelichting opgenomen. Navolgend is deze eveneens weergegeven.

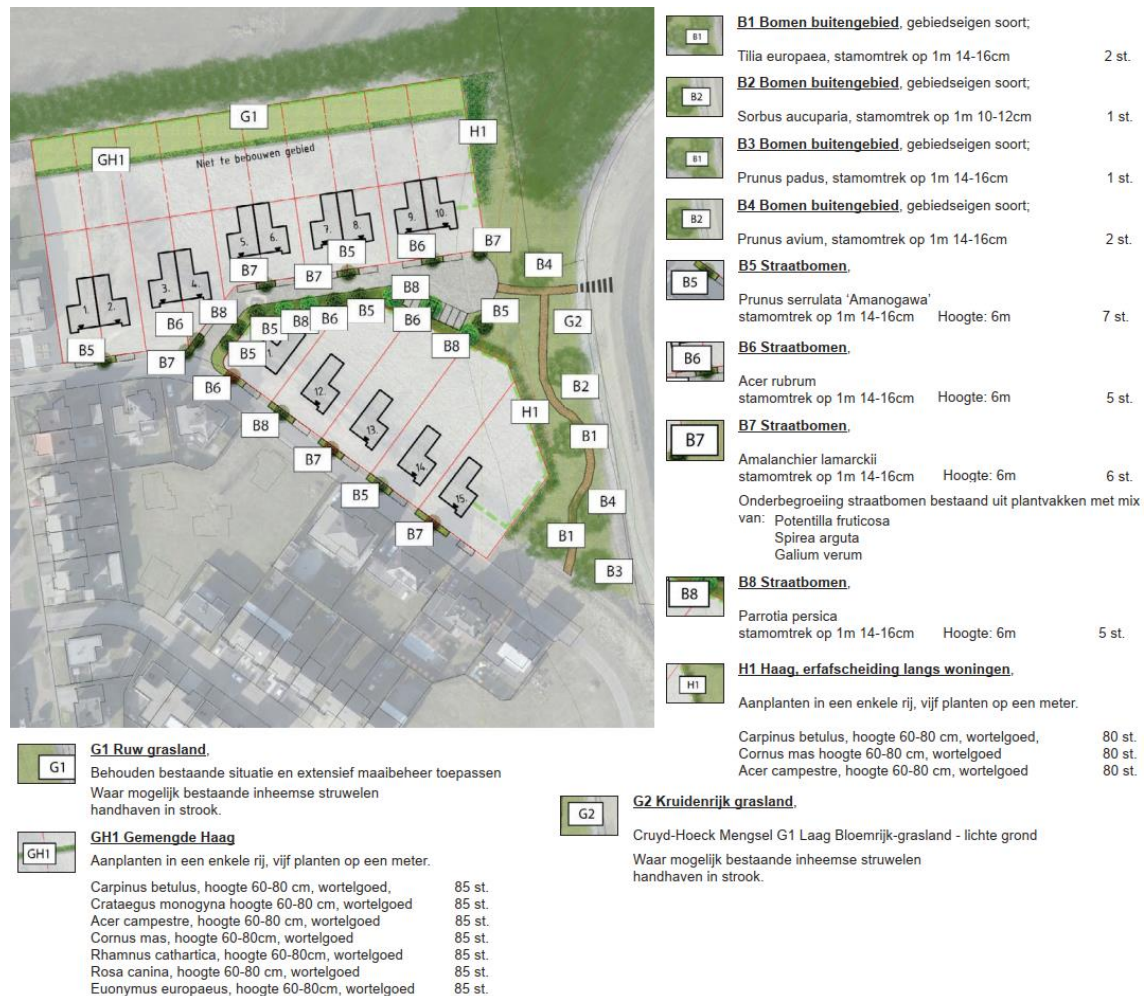
Er is voor gekozen om tussen het dijklichaam aan de oostzijde van het plangebied en de woningen, te voorzien in een strook bloemrijk grasland (mengsel G1 van Cruydt+Hoek), met een enkele boom, waarbij is gekozen voor een mix van *Tilia europaea*, *Sorbus aucuparia*, *Prunus padus* en *Prunus avium*. Hiermee wordt feitelijk aangesloten bij de groenstrook ten zuiden van het plangebied. Bestaand struweel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aan de achterzijde van de woningen langs de zijde van het dijklichaam is voorzien in een haag in een enkele rij met de volgende soorten: *Carpinus betulus*, *Cornus mas* en *Acer campestre*.

Verder is voorzien in straatbomen bestaande uit een mix van soorten: *Prunus serrulata* 'Amanogawa', *Acer rubrum*, *Amalanchier lamarckii* en *Parrotia persica*. De onderbegroeiing bij de straatbomen bestaat uit plantvakken met een mix van *Potentilla fruticosa*, *Spirea arguta* en *Galium verum*.

Langs de noordelijke grens van de toekomstige woonpercelen wordt een gemengde haag aangeplant met een mix van *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Acer campestre*, *Cornus mas*, *Rhamnus cathartica*, *Rosa canina* en *Euonymus europaeus*. De strook ten noorden van deze haag behoudt de bestemming 'Natuur', waarbij de bestaande situatie blijft behouden en extensief maaibeheer door de gemeente wordt toegepast.

Tot slot bestaat het voornemen om vanuit het plangebied voor wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam.



Weergave landschappelijke inpassing/beplantingsplan.

2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De huidige stedenbouwkundige structuur ter hoogte van het plangebied is niet afgerond. In de huidige situatie is aan de noordoostzijde van Sleydal sprake van een braakliggend terrein dat reeds sinds vele jaren bedoeld is voor toekomstige woningbouw, ter afronding van woningbouw in Sleydal.

Direct ten westen van het plangebied zijn reeds woningen ten noorden van de weg Broekbeemden gesitueerd. Met de beoogde ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande verkeersstructuur en de reeds bestaande woningen ten noorden van de weg Broekbeemden. Verder wordt voorzien in een doodlopende weg om de

achterliggende woningen binnen het plangebied te ontsluiten. Op deze wijze wordt tot een logische stedenbouwkundige afronding van het totale woongebied Sleydal gekomen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt overwegend aansluiting gezocht bij de reeds bestaande woningen grenzend aan het plangebied. Er worden vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd toegestaan, bestaande uit maximaal twee bouwlagen. Daarmee wordt de toegestane hoogte beperkt, zeker ook in relatie tot het achterliggende Landgoed Nederhoven en het ten oosten gelegen dijklichaam.

Verder wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing, met name ook richting het ten oosten gelegen dijklichaam, zoals beschreven in de voorgaande paragraaf.

Ook in functioneel opzicht bestaan er, gezien de aangrenzende bestaande woonfunctie, geen negatieve effecten voor de omgeving. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de gewenste toekomstige woonfunctie en bebouwing zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht passen in de omgeving en zorgvuldig worden ingepast. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft de rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de algemene belangen zoals het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte en het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid van belang. Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen specifieke nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

In het voorliggende geval is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte (zie voor nadere uitleg paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4) aangezien sprake is van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Verder vindt de ontwikkeling plaats in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied, ter hoogte van een gebied waarover reeds in 2003 bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer zijn gemaakt ten aanzien van woningbouw ter plaatse.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van onder meer bestemmingsplannen.

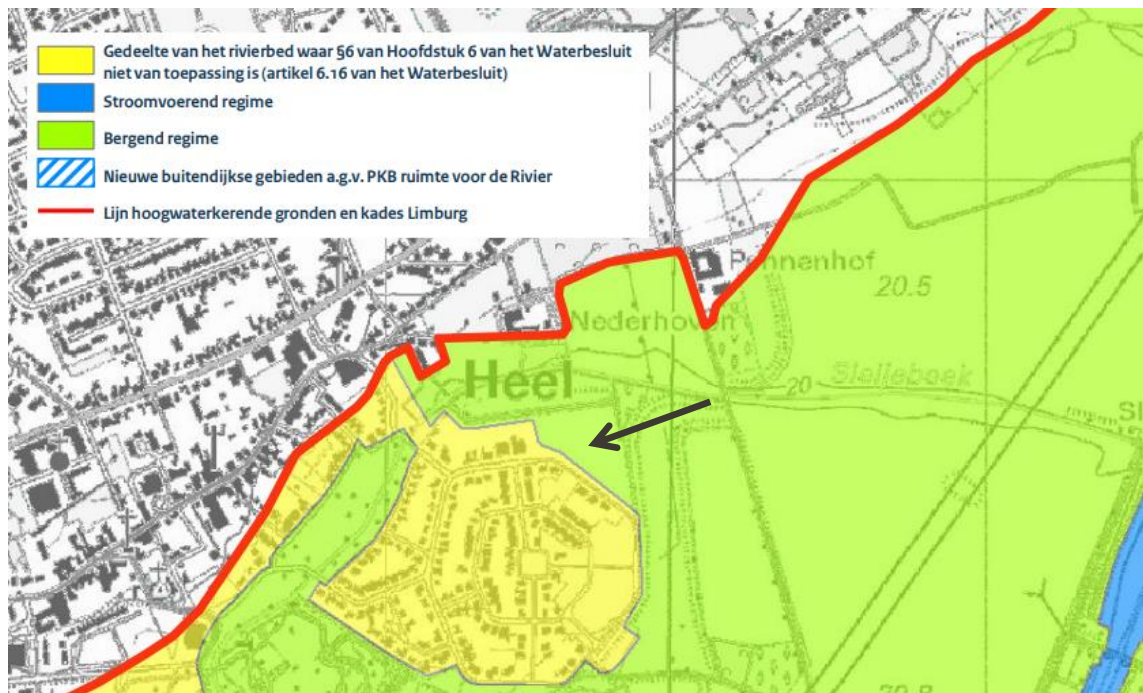
In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Ruimtereservering Parallele Kaagbaan, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met uitzondering van het nationale belang 'Grote rivieren', ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones volgend uit het Barro dan wel de ministeriële uitwerking hiervan in de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro). Op het aspect Grote rivieren wordt onderstaand nader ingegaan.

Beleidsregels grote rivieren

De locatie Sleydal fase 5 ligt op basis van de Beleidsregels grote rivieren binnen het bergend regime van de Maas. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met RWVS. Uit deze afstemming is gebleken dat weliswaar een vergunning ingevolge de Waterwet dient te worden aangevraagd, maar dat geen compensatie van bergend vermogen noodzakelijk is omdat de ter plaatse aanwezige waterkering bescherming biedt bij de T1.250 norm (de oude norm), maar ook bij de huidige T3.000 norm. Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd.

Hoewel geen sprake is van een afname van het bergend vermogen volgens de huidige richtlijnen, wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' wel één op één overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede kaart behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, de ligging van het plangebied aangeduid met een zwarte pijl.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het Barro en de Rarro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden. Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied aangeduid als 'groenblauwe mantel'.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' uit de Omgevingsvisie Limburg.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroeene natuurzone), bestaat uit delen van het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen binnen het landelijke gebied van Limburg. De gebieden vormen samen een soort mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt op het versterken van het klimaatadaptieve karakter (meer ruimte voor de beken en Maas), de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd (delen van) steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband. Door in ruime mate te voorzien in groenvoorzieningen, binnen het woongebied zelf en als onderdeel van de landschappelijke inpassing, wordt aangesloten bij het streven naar het versterken van de biodiversiteit.

Volledigheidshalve dient hierbij te worden opgemerkt dat het plangebied een braakliggend terrein betreft dat reeds sinds vele jaren bedoeld is voor toekomstige woningbouw, ter afronding van woningbouw in Sleydal. Over de invulling van Sleydal in z'n algemeenheid en Sleydal fase 5 in het bijzonder, zijn reeds in 2003 bindende afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer ten aanzien van woningbouw ter plaatse.

Wonen

De kwaliteit van de woning en de woon- en leefomgeving wordt steeds belangrijker voor de bewoner(s) en daarmee ook voor het vestigingsklimaat van Limburg. Tegelijkertijd scoort Limburg op het punt van besteedbaar inkomen, arbeidsparticipatie, sociale contacten en vertrouwen en gezondheid beduidend slechter dan het Nederlands gemiddelde. Het beleid ten aanzien van wonen richt zich daarom niet alleen meer op de woonbehoefte maar gaat uit van een bredere aanpak waarbij naast voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen ook de woonomgeving en de ambitie om de brede welvaart van de Limburger te verbeteren centraal staat. Met de opgave die er op de woningmarkt en in de bebouwde omgeving ligt, is er daarnaast de kans om een bijdrage te leveren aan de klimaat-, energie-, verduurzamings-, ruimtelijke en mobiliteitsopgaven die er zijn.

Tegelijkertijd wijzigen de woningbehoeften van de mens sneller dan het vastgoed kan reageren. Daarvoor is een goed doordacht globaal (op hoofdlijnen) en flexibel beleid voor wonen én leefomgeving noodzakelijk dat inspeelt op de huidige opgaven en de te verwachten uitdagingen in de toekomst waarbij de woonbehoefte van de inwoners leidend is. De betaalbaarheid van woningen blijft daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Conclusie

In het voorliggende geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in directe aansluiting op het bestaand stedelijk gebied, op een plaats waarover reeds in 2003 bindende afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer. Er is sprake van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen, een type woningen waar een concrete behoefte aan bestaat. Tevens wordt ingespeeld op het streven naar duurzame, energiezuinige woningen.

Mede gelet op de ligging binnen de groenblauwe mantel wordt de ontwikkeling zorgvuldig landschappelijk ingepast. De ontwikkeling wordt passend geacht binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven. Inmiddels is ook de opvolger, de 'Omgevingsverordening Limburg' vastgesteld, maar deze treedt pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, dus daarom wordt in deze toelichting ingegaan op de thans van toepassing zijnde Omgevingsverordening Limburg 2014.

Beschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III ligt. Het is in het gebied Roerdalslenk III binnen en buiten inrichtingen verboden:

- a. een boorput, een bodemenergiesysteem of een aardwarmtesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Het voornemen tot het maken van een boorput, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 80 meter in zone III tot aan de Bovenste Brunssumklei dient vier weken op voorhand schriftelijk te worden gemeld aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg.

Het plangebied ligt niet binnen een stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingszone of overige boringsvrije zone. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

Duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.2. Het plan voldoet aan het gestelde in de omgevingsverordening ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bestuursafspraken ten aanzien van wonen

In paragraaf 2.4.2 van de Omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het (voorheen geldende) POL2014. In artikel 2.4.2 'Wonen' lid 2 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg', waarbij dient te worden opgemerkt dat inmiddels sprake is van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'.

In dit geval is sprake van woningbouw direct aansluitend op bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern Heel en meer specifiek de wijk Sleydal. Dit mede op basis van bindende afspraken die hierover reeds in 2003 tussen gemeente en initiatiefnemer zijn vastgelegd. Hierbij wordt invulling gegeven aan het beleid zoals opgenomen in de meest recente regionale 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025'. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. De ontwikkeling van de woningen past binnen de bestuursafspraken.

Beschermingszones natuur en landschap

Op basis van de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' ligt het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone, die in de Omgevingsvisie Limburg is vertaald in de groenblauwe mantel. In paragraaf 2.7 en meer specifiek artikel 2.7.2 is aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gevolgd. Compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie 2018 en ingevolge artikel 3, lid 3 van de Beleidsregel natuurcompensatie 2018 dient een activiteit in de Bronsgroene landschapszone in natura gecompenseerd te worden.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

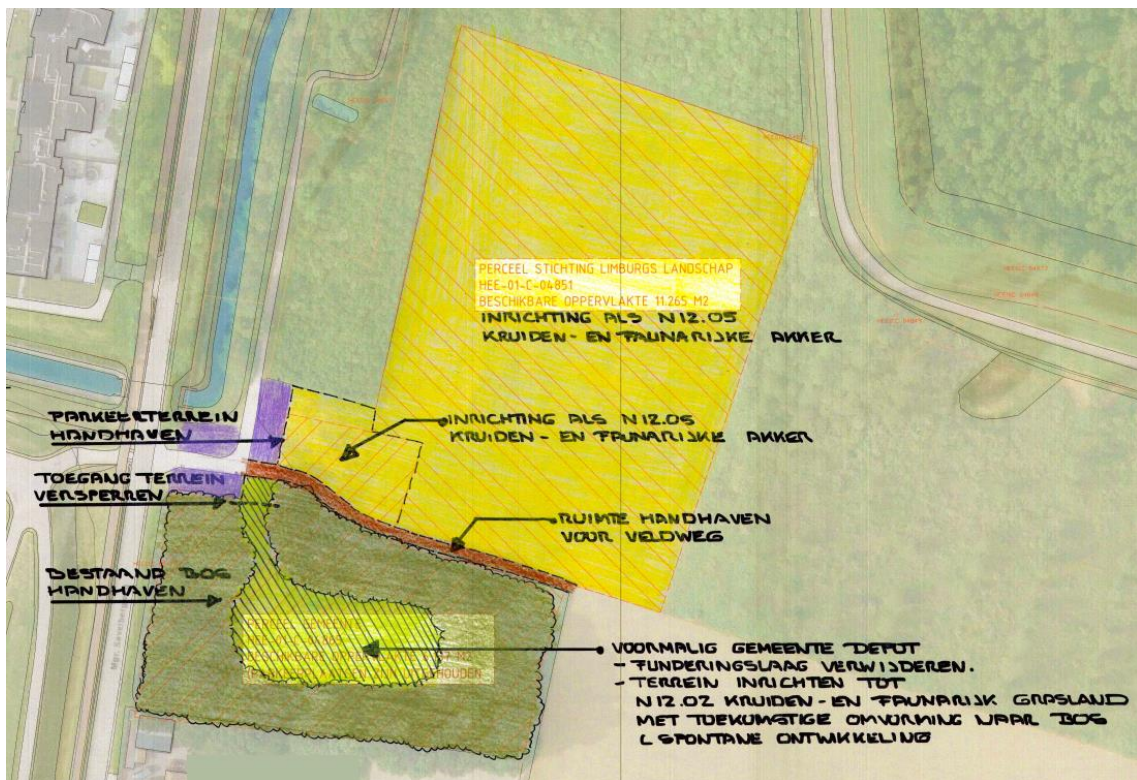
In verband met de ligging van het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone is in overleg met de gemeente Maasgouw en de provincie Limburg een landschappelijk compensatieplan uitgewerkt. Onderstaand wordt hier kort op ingegaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het landschappelijk compensatieplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

De gemeente Maasgouw heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor compensatie in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Na een zorgvuldige screening van eventueel beschikbare en geschikte gronden, is daarbij de keuze gevallen op een voormalig depot van de gemeentebedrijven en een perceel van Stichting Limburgs Landschap.

Het voormalig depot van de gemeentebedrijven is gelegen langs de Mgr. Savelbergweg en kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04865. De bestaande parkeervoorzieningen ter plaatse blijven gehandhaafd. Het beschikbare oppervlak bedraagt 6.137 m². Hiervan is 3.878 m² bestaand bos wat niet in de compensatie meegenomen mag worden. Voor dit perceel wordt 2.259 m² als compensatie oppervlakte meegenomen.

Het resterende deel van de te compenseren oppervlakte (10.394 m²) wordt na overleg met Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel ingevuld. Het betreft het perceel kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04851. De beschikbare ruimte van het betreffende nog in te richten gebied bedraagt 11.265 m², één en ander zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.

Ten behoeve van de compensatie is tussen initiatiefnemer en Stichting Limburgs Landschap een overeenkomst afgesloten voor de aanleg en het beheer van de compensatiegronden. Daarnaast is tussen de provincie Limburg en de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten waarin de compensatieverplichting is verankerd. Tot slot is de uitvoering en instandhouding van de compensatie door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de regels zoals deze in de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn opgenomen met betrekking tot ontwikkelingen binnen de bronsgroene landschapszone. Gelet op het voorgaande wordt de ontwikkeling als geheel passend geacht binnen de bronsgroene landschapszone.



Weergave landschappelijke compensatie.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan wordt passend geacht binnen de provinciale beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze verordening is gebaseerd op artikel 2.6 van de Omgevingswet. Op het tijdstip van vaststelling van die verordening was de verwachting dat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking zou treden. Inmiddels is de inwerkingtredingsdatum van de wet echter uitgesteld tot 1 januari 2024. De nieuwe omgevingsverordening kan niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet. Tot dat tijdstip blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden. Aangezien de Omgevingsverordening Limburg (2021) grotendeels een beleidsneutrale omzetting is van de Omgevingsverordening Limburg 2014, maakt het voor de meeste onderwerpen inhoudelijk weinig verschil of de ene of de andere verordening van kracht is. De Omgevingsverordening Limburg (2021) bevat echter een aantal onderwerpen die nieuw waren, dan wel aanmerkelijk inhoudelijk gewijzigd, namelijk instructieregels met betrekking tot:

- Wonen;
- Huisvesting internationale werknemers;
- Na-ijlende effecten steenkoolwinning;
- Zonne-energie.

Het uitstel van de Omgevingswet maakt het wenselijk dat deze onderwerpen ook al geregeld worden in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Daarom is op 30 september 2022 de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld.

Voor het voorliggende plan zijn met name de regels met betrekking tot het aspect wonen van belang. Hiertoe zijn de volgende instructieregels opgenomen voor wat betreft de nieuwe planvoorraad wonen:

Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

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

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 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 tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In het voorliggende geval is:

- a) voor zover mogelijk rekening gehouden met Limburgse principes en algemene zonering, in die zin dat wordt aangesloten op bestaand stedelijk gebied en verder invulling wordt gegeven aan reeds in 2003 gemaakte bindende afspraken (zie paragraaf 3.2.1);
- b) sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook paragraaf 3.3.1);
- c) sprake is van overeenstemming binnen de regio (zie de paragraaf 3.3.1);
- d) het plan is nog niet opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg. In het voorliggende geval is echter sprake van een pijplijnplan waarover reeds in 2003 bindende afspraken zijn gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer;
- e) realisatie van de woningen beoogd binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling past kortom grotendeels binnen de kaders van de 'Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

In de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 (Structuurvisie Wonen) wordt de ontwikkelingsrichting op het gebied van wonen van de zeven gemeenten in Midden-Limburg vastgelegd waaronder ook voor de gemeente Maasgouw.

In de visie wordt minder dan voorheen de nadruk gelegd op het schrappen van plannen voor woningen. De nadruk wordt meer gelegd op het realiseren van plannen, zodat de juiste woningen op de juiste plaats worden gebouwd. Ook omvorming van woningbouwplannen naar segmenten die beter bij de behoefte passen is uitgangspunt. De Structuurvisie Wonen gaat over het gehele grondgebied van gemeente Maasgouw.

Als naar de kwantitatieve behoefte wordt gekeken, blijkt dat er duidelijk verschillen zijn in de situatie per gemeente. Daarbij is vooral het verschil in het bereiken van de huishoudentop opvallend te noemen.

Over de gehele regio bezien, geven de prognoses aan dat er in de periode 2021 tot en met 2025 nog een toename van het aantal huishoudens zal plaatsvinden. Bovendien wil de regio niet alleen in de eigen behoefte voorzien, maar ook in een aanvullende ambitie. Hiertoe wordt ingezet met de realisatie van extra woningen. Het uitgangspunt hierbij is het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'.

Opgemerkt dient te worden dat de woningen binnen Sleydal fase 5 op basis van de reeds in 2003 gemaakte bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer over Sleydal in z'n algemeenheid en Sleydal fase 5 in het bijzonder, reeds onderdeel uitmaken van de gemeentelijke planvoorraad.

Vanwege demografische ontwikkelingen neemt het aantal jongere huishoudens af en het aantal oudere huishoudens fors toe. De woningbehoefte wordt dan ook grotendeels bepaald door de woonwensen van de groeiende groep ouderen. Daarnaast neemt ook het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens toe en het aantal gezinnen af. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen in zowel de huur- als koopsector.

De kwalitatieve woningbehoefte bestaat grotendeels uit appartementen met lift en grondgebonden seniorenwoningen, zowel in de huur als in de koopsector. De grootste mismatch gaat ontstaan bij appartementen zonder lift en rij-/hoekwoningen in de huursector en tweekappers in de koopsector. Door de druk op de woningmarkt is in Midden-Limburg nog geen sprake van uitval van bepaalde woningtypen.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij het principe van 'de juiste woningen op de juiste plaats'. Er is sprake van levensloopbestendige woningen waaraan een grote behoefte bestaat in de gemeente en de regio. De te realiseren woningen zijn zeer geschikt voor senioren en tevens voor de groep 2-persoonshuishoudens en gezinnen met één kind, waarvoor een actuele en concrete woningbehoefte bestaat. Op basis van praktijkervaringen met vergelijkbare woningen blijkt ook dat juist senioren en (jonge) gezinnen zonder kinderen of met één kind geïnteresseerd zijn in het te realiseren type woningen, zeker ook gelet op de rustige ligging van het plangebied. Gezien de variatie in omvang van de kavels, zullen de prijzen van de woningen en kavels variëren.

De ontwikkeling geeft starters en doorstarters de mogelijkheid om in te stromen en door te stromen naar de woningen die als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de gemeente en regio vrijkomen. De toekomstige bewoners laten namelijk veelal bestaande en goedkopere (lees betaalbare) woningen binnen de regio achter, hetgeen de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

Verder dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling past binnen het Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030. In Maasgouw blijkt 38% van de woningen in de sociale koopsector wordt bewoond door huishoudens niet uit de sociale doelgroep (inkomen boven de € 36.165). De beoogde woningen bieden een kans voor deze huishoudens om door te groeien en daarmee betaalbare woningen beschikbaar te maken voor huishoudens met lagere inkomens.

Ook blijkt dat tussen 2018 en 2030 de woningbehoefte voor oudere huishoudens (65 jaar en ouder) toeneemt met 28,7 %. Door de geschiktheid van de woningen voor deze doelgroep wordt voor een deel invulling gegeven aan deze actuele en concrete behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Maasgouw

Op 22 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Maasgouw de Omgevingsvisie Maasgouw vastgesteld, een visie die samen met inbreng van inwoners, belangenorganisaties en ketenpartners tot stand is gekomen. De centrale vraag in de Omgevingsvisie is hoe de gemeente de kwaliteit van de leefomgeving kan behouden en versterken. In de visie staat beschreven hoe de gemeente de komende jaren met de leefomgeving om wenst te gaan. De leefomgeving is de openbare ruimte waarin we wonen, werken, elkaar ontmoeten en recreëren. Denk hierbij aan gebouwen, wegen, parken, een schone lucht, drinkwater, rivieren, bossen, etc. De kwaliteit van onze leefomgeving is ook bepalend voor onze gezondheid.

In de Omgevingsvisie worden drie gebieden onderscheiden: de dorpskernen, het buitengebied en de Maasplassen. De ambities en doelen voor deze gebieden worden op hoofdlijnen beschreven. Daarnaast is er

een aantal randvoorwaarden geformuleerd die o.a. te maken hebben met klimaat, energie, biodiversiteit, gezondheid en mobiliteit.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied en meer specifiek, de groenblauwe natuurzone. Het groenblauwe netwerk van natuurgebieden, verbindingzones (beekdalen), Maas en Maasplassen is kenmerkend voor de gemeente Maasgouw en heeft om meerdere redenen een belangrijke functie. Deze natuurzones zijn van cruciaal belang om de soortenrijkdom van dieren en planten (biodiversiteit) te behouden en herstellen die in de afgelopen decennia in Nederland sterk is afgenomen. Daarnaast zorgt dit groenblauwe netwerk voor de klimaatbestendigheid door het opvangen en vasthouden van water en door het bieden van verkoeling bij hitte. Ook bieden deze natuurzones ontspanningsmogelijkheden voor bewoners en bezoekers en daarmee wordt bijgedragen aan de aantrekkingskracht van Maasgouw als woongemeente en als toeristische gemeente. De gemeente heeft de ambitie om de kwaliteiten van de bestaande natuur te versterken en het natuurnetwerk binnen de gemeente te completeren en aan te laten sluiten bij het Natuurnetwerk Nederland.

Verder sluit het plangebied direct aan op het bestaande deel van Sleydal, dat onderdeel uitmaakt van de dorpskernen, in dit geval de kern Heel.

Voor wat betreft de identiteit wordt voor de kern Heel aangegeven dat deze kern een centrumfunctie op de Westoever verzorgd, waarbij de zorg centraal staat. Verder is sprake van uniek archeologisch erfgoed. De doelstellingen voor de kernen in relatie tot wonen zijn, voor zover van toepassing voor Heel, als volgt:

- Stedelijke ontwikkeling (wonen, bedrijvigheid, detailhandel, voorzieningen) vinden plaats binnen bestaand bebouwd gebied, met behoud van ruimte voor water en groen;
- De woningbouwopgave sluit aan bij regionale afspraken en de toekomstverkenning. De koers wordt verlegd van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving.

Verder wordt het realiseren van 'nul op de meter'-woningen gestimuleerd evenals het benutten van koppelkansen en meervoudig ruimtegebruik, zoals zonnepanelen op daken, minder verharding en meer groen voor schaduw en wateropvang. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst op duurzaamheid; hoe scoort de ontwikkeling energetisch, klimatologisch en circulair? Ook dient te worden aangesloten bij de regionale woonvisie en toekomstverkenning.

Conclusie

In het voorliggende geval ligt het plangebied weliswaar binnen een gebied dat is aangeduid als groenblauwe natuurzone, maar is sprake van een ontwikkeling in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied, ter hoogte van een gebied waarover reeds in 2003 bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer zijn gemaakt. Verder wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast en worden bestaande natuurwaarden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Tot slot is in lijn met de structuurvisie sprake van energiezuinige woningen. De beoogde ontwikkeling wordt daarom passend geacht binnen de kaders van de Omgevingsvisie Maasgouw.

3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 'Thematische structuurvisie kwaliteitsverbetering bij ontwikkelingen in het buitengebied' (GKM), zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Maasgouw op 5 juli 2012, heeft als doelstelling om door de gemeente planologisch als wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling dienen de waarden die door de nieuwe ontwikkeling in het buitengebied verloren gaan, te worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De hoogte/grootte van de gevraagde kwaliteitsverbetering en/of kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de ingreep. In het GKM wordt, afhankelijk van de soort ontwikkeling, gewerkt met maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden. Hierbij zijn negen modules uitgewerkt. De kwaliteitsbijdrage op basis van deze zogenoemde negen "Modules van ontwikkelingen" worden als volgt ingezet:

- Het storten van een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF).

- Op verzoek van initiatiefnemer kan het college van burgemeester en wethouders hiervan ontheffing verlenen ten behoeve van realisatie van een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief zelf dan wel nabij voornoemde locatie (dit ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders). Tevens kan het college van burgemeester en wethouders op eigen initiatief besluiten toepassing te geven aan een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief dan wel nabij voornoemde locatie als de omgevingskwaliteit hiertoe aanleiding geeft.
- Landschappelijke en ruimtelijke inpassing is in alle gevallen vereist.

In het voorliggende geval is in het kader van het GKM sprake van een uitbreidingsgebied voor woningbouw. Hiervoor is module 8 van het GKM van toepassing. Hierover is in het GKM het volgende opgenomen: "Een uitbreidingsgebied betreft een nieuwbouwlocatie voor woningen c.q. appartementen inclusief bijbehorende functies als groen, water, sport en ontspanning, winkels en andere maatschappelijke functies. Uitbreidingsgebieden vervullen een belangrijke rol in de volkshuisvestelijke taken van de gemeente Maasgouw. Voor uitbreidingsgebieden worden nieuwe voorzieningen en infrastructuur aangelegd. De uitbreidingsgebieden vormen voor de gemeente ook het middel om maatschappelijke opgaven en opgaven op het gebied van leefbaarheid en herstructurering mogelijk te maken.

Voor de realisering van een uitbreidingsgebied voor woningbouw buiten de contour geldt, dat naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de locatie zelf ook een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt.

De bijdrage in deze module is gebaseerd op de compensatiegedachte voor kwaliteit. Bij nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw maakt de gemeente daarnaast aanvullend gebruik van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet om bijdragen te vragen voor (andere) ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt bijvoorbeeld inzet voor leefbaarheid, herstructurering en revitalisering mogelijk. Deze bijdragen maken geen onderdeel uit van het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Maasgouw.

De module is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zoals aangeduid in het POL, is deze module alleen van toepassing in de provinciale ontwikkelingszone groen (P2) en het veerkrachtig watersysteem (P3). Voor de genoemde functies wordt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) geen kwaliteitsbijdrage gevraagd, maar moet er wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functie plaatsvinden."

Voor module 8 geldt voor woningen een bijdrage van 5 euro per vierkante meter woonbestemming. Afspraken hierover worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing van het plan wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Conclusie

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in het GKM.

3.4.3 Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoerbeleid is hoofdzakelijk weergegeven in het "Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan, verkeersbeleid 2015-2025" (GVVP), zoals vastgesteld op 12 februari 2015. In het GVVP is de aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer omschreven, met als doel een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid, en (verkeer)leefbaarheid in Maasgouw. Naast het GVVP zijn specifieke aspecten, zoals parkeren, in afzonderlijke nota's uitgewerkt. Het parkeren dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw (2010)". Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.10 'verkeerskundige aspecten'. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal in ieder geval worden getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen en dient aan deze normen te worden voldaan.

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Akoestiek

De Wet geluidhinder stelt eisen aan ruimtelijke ingrepen die gevoelige functies zoals woningen toevoegen binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg of industrieterrein. Wel ligt het plangebied binnen de geluidzone van de Pannenhof. Hierop wordt onderstaand nader ingegaan.

Wegverkeer

Het plangebied binnen de geluidzone van de Pannenhof: een buitenstedelijke weg met een geluidzone van 250 meter. Gelet op de feitelijke afstand tot deze weg (meer dan 200 meter) en de lage verkeersintensiteit op deze weg, zal de geluidsbelasting bij de woningen niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor het overige is in de directe nabijheid van het plangebied sprake van wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur en eveneens lage verkeersintensiteiten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de geluidsbelasting op de beoogde woningen als gevolg van wegverkeerslawaai niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Indirecte hinder

Gezien de omvang initiatief, namelijk de toevoeging van 15 woningen aan de rand van de kern, zal de ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer. De gevolgen voor de indirecte hinder voor de omgeving worden dan ook verwaarloosbaar geacht.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid bestaan er geen belemmeringen.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Voor het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Heel – Panheel' geen dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' van toepassing. De gronden ter hoogte van het plangebied zijn in het verleden ooit ontgraven ten behoeve van grindwinning. De bodem is dan ook tot op een aanzienlijke diepte reeds verstoord. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Evenmin hoeft een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' te worden opgenomen.

Wel geldt te allen tijde de verplichting, mocht men bij de werkzaamheden stuiten op archeologische resten en sporen, dit onverwijld moet worden gemeld aan het bevoegde gezag; de gemeente Maasgouw.

4.2.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten, waarop met de beoogde woningbouw een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie gelden er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodem

Bij wijziging van een bestemming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van de bodem en het grondwater. In beschouwing dient te worden genomen of er sprake is van gebruik dat gevoeliger is voor eventueel aanwezige bodemverontreinigingen dan het gebruik dat ingevolge de vigerende bestemmingsregelingen is toegestaan. In het voorliggende geval is sprake van een bestemming 'Natuur' met als dubbelbestemming retentiebekken (bestemmingsplan Heel – Panheel) c.q. retentiegebied (Reparatieplan) die wordt gewijzigd naar een woonbestemming. In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Uit het verkennend bodemonderzoek dat in 1993 is uitgevoerd en het daarop volgend vooronderzoek volgt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten en/of calamiteiten hebben plaatsgevonden. Het gebruik van de onderzoekslocatie als landbouwgrond en braakliggend terrein heeft naar verwachting niet geleid tot verontreiniging van de bodem.

Wel blijkt dat omstreeks 2003 op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie een grondwal / dijk is aangelegd met grond waarvan de herkomst en kwaliteit onbekend is. Aangezien uit de bodemkwaliteitskaart Regio Limburg Noord blijkt dat de grondwal/dijk ligt in een gebied waar zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de ontgravingsklasse landbouw/natuur is de verwachting dat ook de grondwal/dijk als onverdacht kan worden beschouwd voor wat betreft het voorkomen van bodemverontreinigingen.

Op basis van de gegevens uit het vooronderzoek wordt de volledige onderzoekslocatie dan ook als onverdacht aangemerkt. De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie behoeft niet verder fysisch-chemisch te worden onderzocht.

Conclusie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate inzichtelijk gemaakt. Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna² uitgevoerd. Dit om in te schatten of er op de onderzoekslocatie plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoekresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

4.4.1 Beschermde soorten

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Wet natuurbescherming blijkt dat bij de realisatie van 15 grondgebonden woningen in het onderzoeksgebied in Heel, mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels met jaarrond beschermde takken en nesten in bomen, broedvogels, de grote leeuwenklauw en de das. Daarbij kan aanwezigheid van algemeen voorkomende muizensoorten, egels en vleermuizen binnen het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Flora – nader onderzoek

Het onderzoeksgebied voldoet aan de biotoop voor de grote leeuwenklauw. Deze kon tijdens het veldbezoek niet worden uitgesloten. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk.

¹ Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, Vooronderzoek Sleydal te Heel, projectnummer 140220303/R1, 17 oktober 2022.

² Kragten, Verkennend flora- en faunaonderzoek Sleydal fase 5 Heel, 10 oktober 2022.

Roofvogels met takkennesten – nader onderzoek in bladerloos seizoen

Binnen het onderzoeksgebied zelf zijn ten tijde van het veldonderzoek geen jaarrond beschermde nesten van vogelsoorten met vaste rust- en/of verblijfplaatsen en/of nesten van algemene broedvogels vastgesteld.

In de directe omgeving van het onderzoeksgebied kunnen echter wel jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig zijn. Om verstoring van deze nesten tijdens de werkzaamheden te voorkomen dient in het bladerloos seizoen onderzocht te worden of er zich nesten van vogels met jaarrond beschermde bevinden. En zo ja, in hoeverre er sprake is van toekomstige werkzaamheden binnen de verstoringsafstand van deze nesten.

Broedvogels – rekening houden met broedseizoen bij werkzaamheden

Hoogstwaarschijnlijk komen algemene soorten als houtduif en heggemus voor binnen en in de omgeving van het onderzoeksgebied. Van deze soorten is niet uit te sluiten dat zij tot broeden komen in de aanwezige houtige begroeiing in en langs het onderzoeksgebied. In gebruik zijnde nesten zijn beschermd en mogen daarom niet worden vernield ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming mogelijk. Er dient daarom voorkomen te worden dat nesten van vogels vernield en/of verstoord worden bij de werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied. Om verstoring te voorkomen wordt geadviseerd om zo veel mogelijk te werken buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli, afhankelijk van de weersomstandigheden en de betreffende vogelsoort.

Das – nader onderzoek

Binnen het onderzoeksgebied zijn wissels en holen aangetroffen die mogelijk van de das kunnen zijn. Nader onderzoek naar het gebruik van het onderzoeksgebied door de das is noodzakelijk.

Steenmarter en levendbarende hagedis – ecologisch werkprotocol

De soorten steenmarter en levendbarende hagedis soorten kunnen aanwezig zijn binnen het onderzoeksgebied. Voor deze soorten geldt een partiële vrijstelling. De vrijstelling voor de steenmarter geldt van 15 augustus tot en met februari. De vrijstelling voor de levendbarende hagedis geldt in maart en april en verder vanaf 15 augustus tot en met 15 oktober. Het bouwrijp maken van het gebied kan zonder ontheffing plaatsvinden indien gewerkt wordt binnen de vrijgestelde periode, volgens een op te stellen ecologisch werkprotocol.

Muizen (ware muizen, woel- en spitsmuizen), amfibieën en egel – rekening houden met zorgplicht

Voor algemeen voorkomende muizensoorten en de gewone pad bieden de bermen en de akker binnen het onderzoeksgebied een mogelijk geschikt leefgebied. Tijdens de realisatie van de woningen kan eventueel een egel het gebied betrekken. Algemeen voorkomende muizensoorten, gewone padden en egels zijn in de provinciale verordening van provincie Limburg vrijgesteld van ontheffing. Het doden van individuen van deze soorten blijft verboden maar het vangen met als doel deze weer elders uit te zetten daarentegen is wel vrijgesteld van ontheffing. Door middel van zorgvuldig handelen (in het kader van de zorgplicht) tijdens de uitvoering van de werkzaamheden kan daarom een overtreding van de Wet natuurbescherming worden voorkomen. Dit houdt in dat aangetroffen individuen bij de (graaf)werkzaamheden dienen te worden verjaagd of gevangen en te worden vrijgelaten in aanliggend gebied, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Overige soortgroepen

Voor de volgende soortgroepen geldt dat bij het bouwrijp maken en het realiseren van de woningen geen negatieve effecten verwacht worden: vissen en ongewervelden.

4.4.2

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden - stikstofdepositieonderzoek

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat door stikstofdepositie (vermesting en verzuring) negatieve effecten optreden op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiertoe dient een aanvullend stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd te worden. Voor de overige verstoringsfactoren geldt dat hiervan geen negatieve effecten te verwachten zijn op omliggende Natura 2000-gebieden.

Op grond van de conclusies uit het verkennend flora- en faunaonderzoek, is voor de ontwikkeling middels AERIUS Calculator een nader onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage³.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten kunnen veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling evenals het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Provinciale gebiedsbescherming – niet aan de orde

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het onderzoeksgebied ligt echter wel binnen de groenblauwe mantel. Geadviseerd wordt dan ook om in het op te stellen landschappelijk inpassingsplan de natuurwaarden binnen het gebied te versterken en waar mogelijk aansluiting te zoeken met de omringende natuurgebieden en -waarden (zie paragraaf 2.3).

Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities voor het Natuurnetwerk Limburg redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het Natuurnetwerk Limburg niet worden aangetast.

Houtopstanden – niet aan de orde

Artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming verbiedt het vellen of doen vellen van een houtopstand zonder voorafgaande melding aan de provincie (Gedeputeerde Staten). Dit geldt voor houtopstanden buiten de bebouwde de bebouwde kom. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Heel ligt, is artikel 4.2 van de Wet Natuurbescherming niet van toepassing.

Daarnaast zijn de aanwezige houtopstanden niet opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw. Voor het verwijderen van aanwezige houtopstanden is geen omgevingsvergunning voor het kappen nodig.

4.4.3 Nader onderzoek

In verband met de bevindingen van het in de vorige subparagraaf beschreven verkennend flora- en faunaonderzoek, is een nader onderzoek⁴ uitgevoerd naar de mogelijke geschiktheid van het plangebied en de directe omgeving voor roofvogels met grote takkennesten, de grote leeuwenklauw en de das. Onderstaand worden de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklauw

Gezien het feit dat voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en de grote leeuwenklauw geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en voor de grote leeuwenklauw.

Das

In het bosje aan de noordelijke rand van het onderzoeksgebied is ter hoogte van de aangetroffen hollen, een dassen bijburcht aanwezig, die niet functioneert als kraamburcht maar wel regelmatig bezocht wordt. De wissels van de das liggen buiten het onderzoeksgebied, tussen de burcht en de Sleijbeek, en door het populierenbosje. Er verdwijnen geen wissels en de bijburcht kan in principe eveneens intact blijven. Door de ingreep kan deze bijburcht echter wel verstoord worden.

³ Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek Sleydal fase 5, Heel, MAG072*, 2 maart 2026.

⁴ Kragten, *Sleydal fase 5, Nader onderzoek takkennesten, grote leeuwenklauw en das, projectnummer MAG072*, 20 februari 2024.

Indien het populierenbosje behouden blijft en de strook grond tussen het onderzoeksgebied en de Sleijbeek behouden blijft en ingericht blijft in de huidige staat, zal de das geen hinder ondervinden in het bereiken van foerageergebieden of de bijburcht. De das foerageert niet binnen het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied zelf zijn geen wissels aangetroffen.

Wel dient verstoring van de das voorkomen te worden. Mede na afstemming met en op verzoek van de provincie Limburg, heeft op vrijdag 29 maart 2024 een aanvullend locatiebezoek plaatsgevonden met daarbij vertegenwoordigers van de gemeente Maasgouw, de dassenwerkgroep Maasgouw en Kragten. Tijdens dit locatiebezoek is de situatie ter plekke zorgvuldig bekeken en geanalyseerd. Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied wordt niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming 'Natuur'. Deze gronden worden overgedragen aan de gemeente Maasgouw.
- Aan de noordzijde van de woonpercelen, langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
- Het restant van het perceel dat de bestemming 'Natuur' behoudt, blijft in de huidige vorm behouden (ruw gras met struweel). Hier wordt extensief maai-beheer toegepast.
- De gemeente Maasgouw gaat het perceel integraal met de overige groenvoorzieningen ecologisch beheren.

4.4.4 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, het nader onderzoek en de afspraken die zijn gemaakt en betrekking tot de das, wordt onevenredige verstoring van de das voorkomen. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en het plan kan in overeenstemming met de natuurwetgeving worden uitgevoerd.

4.5 Externe veiligheid

Beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze 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, Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied 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.

Risiconormen

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeluk op die transportroute.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is aan de orde indien een plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per

modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende tabel weergegeven.

Tabel 1 Invloedsgebied per stofcategorie

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4			n.v.t.	n.v.t.
GF1			40	n.v.t.
GF2			280	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1.070
GT4	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.

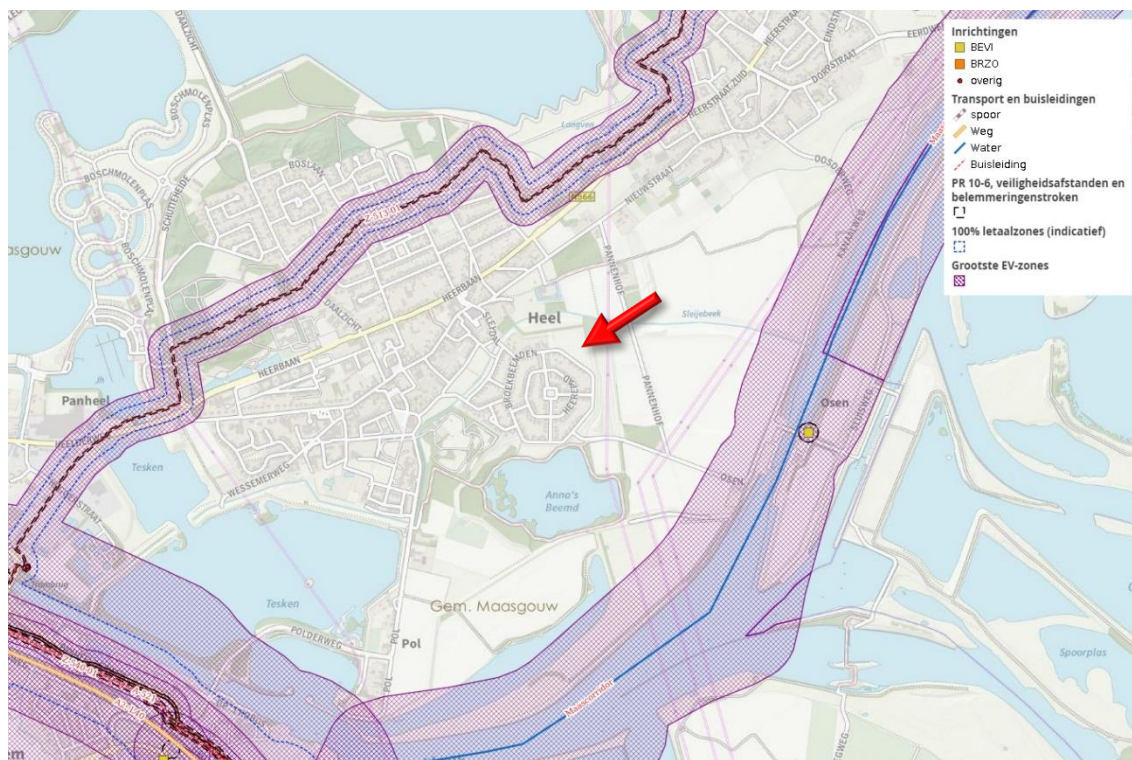
Toetsing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Het plangebied ligt op meer dan 840 meter van het Lateraalkanaal Linne-Buggenum en de Maas en op circa 2.200 meter van de snelweg A2. Verder zijn de woningen gesitueerd op minimaal 570 meter van de ten noorden van het plangebied gelegen ondergrondse gastransportleiding van de Gasunie. Het betreft leiding Z-513-01, met een maximale druk van 40 bar en een uitwendige diameter van 8 inch, waarvoor een 1% letaliteitscontour van toepassing is van 95 meter.

Het plangebied ligt op basis van de Signaleringskaart EV niet binnen de plaatsgevonden risicocontour 10^{-6} van bovengenoemde risicobronnen. Evenmin ligt het plangebied binnen de 1% letaliteitscontour van omliggende risicobronnen. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Wel is sprake van de ligging binnen het invloedsgebied van de snelweg A2 en het Lateraalkanaal Linne-Buggenum voor wat betreft toxische gaswolken. Op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Vanwege de ligging op meer dan 200 meter van de transportroutes kan op basis van artikel 8, lid 1 worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij een beperkte verantwoording dient op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
2. De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid). Hieraan wordt onderstaand invulling gegeven.



Uitsnede Signaleringskaart EV, met het de ligging van het plangebied aangeduid met een rode pijl.

Voor wat betreft de mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval geldt dat de kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied gelet op de tussenliggende afstand zeer klein is. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid geldt dat bij blootstelling aan een toxische gaswolk schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid vormt. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Van belang hierbij is dat een gebouw waarin personen schuilen geen buitenlucht naar binnen blaast via ventilatiesystemen. Om dit te voorkomen kan een centrale geschakelde mechanische ventilatievoorziening worden aangebracht. In het kader van veiligheid en zelfredzaamheid wordt daarom geadviseerd bij de toekomstige nieuwbouw te voorzien in dergelijke voorzieningen. Van belang is verder dat bewoners tijdig worden gewaarschuwd. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Dit mede vanwege het feit dat met ingang van 1 januari 2018 het streven erop is gericht om het WAS uit te faseren.

Advies veiligheidsregio

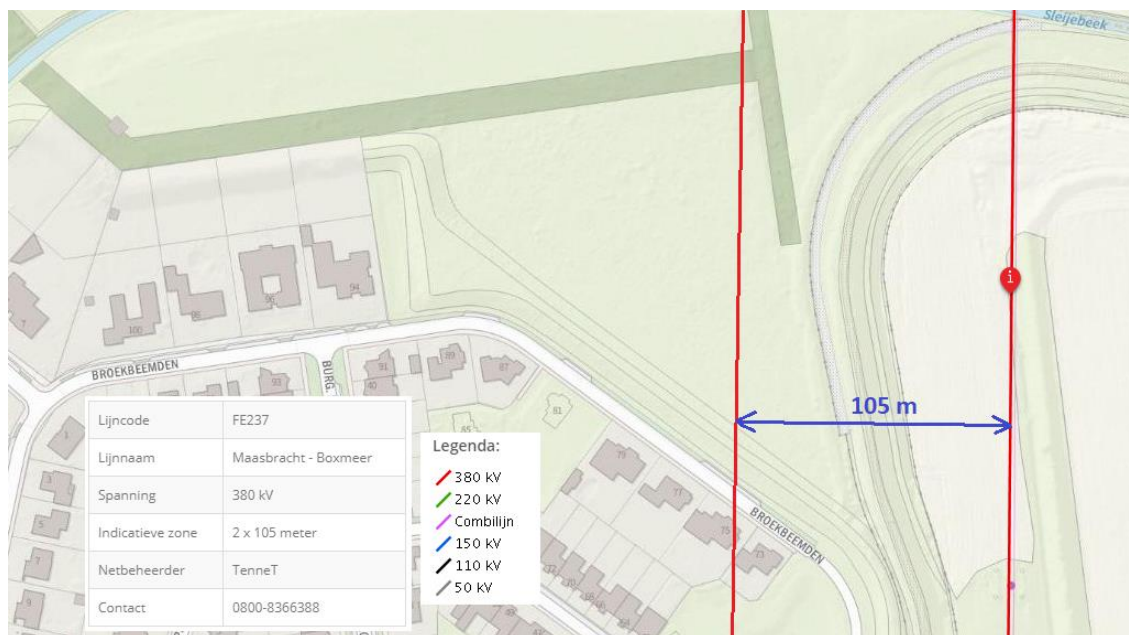
Op basis van artikel 9 van het Bevt en artikel 13 van de Bevb dient de Veiligheidsregio Limburg-Noord in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In het voorliggende geval, waarbij uitsluitend sprake is van een toxisch scenario op meer dan 200 meter van een transportroute, hanteert de veiligheidsregio een standaardadvies. Dit standaardadvies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Met het advies van de Veiligheidsregio en de te nemen maatregelen zullen de risico's zoveel mogelijk worden beperkt.

Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die dienen te worden voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone. Wel ligt ten oosten van het plangebied een hoogspanningsverbinding. Het betreft de 380 kV verbinding 'Maasbracht – Dodewaard'. Voor deze hoogspanningsverbinding geldt op basis van de netkaart van het RIVM een indicatieve magneetveldzone van 105 meter ter weerszijden van de hoogspanningsverbinding. De beoogde woningen zijn geprojecteerd buiten deze indicatieve magneetveldzone, waardoor er vanuit dit kader geen belemmeringen bestaan.



Uitsnede netkaart RIVM, met indicatieve magneetveldzone hoogspanningsverbinding.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast zijn de volgende besluiten en regelingen van toepassing:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM).

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging. Hiervoor zijn onder meer grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project wordt toelaatbaar geacht als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Hierin is ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een project 'niet in betekende mate bijdraagt' als sprake is van ≤ 1.500 woningen (netto) bij

minimaal 1 ontsluitingsweg en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (het 3% criterium). Aangezien slechts sprake is van de realisatie van een beperkt aantal woningen, wordt ruimschoots binnen de genoemde grenzen gebleven en bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de NSL Monitoringstool bedraagt de concentratie PM_{10} in de nabijheid van het plangebied minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie $PM_{2,5}$ minder dan $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie NO_2 minder dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $PM_{2,5}$ $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

De luchtkwaliteit zal de komende jaren in Nederland naar verwachting nog verder verbeteren, onder meer door voortschrijdende technologie en bijvoorbeeld de toename van het aantal elektrische voertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in de wet en regelgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven/inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit worden gerealiseerd. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

VNGbrochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure zijn richtafstandenlijsten opgenomen, waarin voor diverse milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) richtafstanden zijn aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van deze richtafstanden, indien bijvoorbeeld kan worden aangetoond dat de feitelijk te verwachten milieubelasting afwijkt van de richtafstand.

Woningen vormen geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat in de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de richtafstand tot over het plangebied valt. Andersom beredeneerd, zijn er in de omgeving geen inrichtingen aanwezig die in hun activiteiten worden belemmerd door de beoogde woningbouw.

Conclusie

Gelet op de afstand tussen de beoogde woningen en de inrichtingen in de omgeving, kan binnen de woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd in relatie tot de ligging ten opzichte van omliggende inrichtingen. Daarnaast worden omliggende inrichtingen niet in hun functioneren beperkt door de realisatie van de woningen binnen het plangebied. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Ontploffbare oorlogsresten

De gronden ter hoogte van het plangebied zijn in het verleden, na WOII, ontgraven ten behoeve van grindwinning. De bodem is dan ook tot op een aanzienlijke diepte reeds verstoord. Het uitvoeren van een onderzoek naar ontploffbare oorlogsresten is niet noodzakelijk.

4.10 Verkeerskundige aspecten

4.10.1 Verkeer

In de toekomstige situatie zijn 15 woningen voorzien. Indien in de worstcasesituatie wordt uitgegaan van 15 vrijstaande koopwoningen, dan bedraagt de verkeersaantrekkende werking op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Gemiddeld betekent dit 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor 15 woningen komt dit neer op gemiddeld 123 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De hoofdontsluiting van het plangebied voor gemotoriseerd verkeer geschiedt via de Broekbeemden. Verder wordt binnen het plangebied een erftoegangsweg aangelegd met inbegrip van openbare parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de verkeersintensiteiten geldt dat deze in de huidige situatie vrij beperkt zijn op de omliggende wegen. Voor wat betreft de toename als gevolg van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de huidige en toekomstige intensiteiten worden er geen problemen verwacht.

Wel dient te worden opgemerkt dat het plan Sleydal ontwikkeld is voor 1993 en relatief krap is opgezet, met relatief smalle rijlopers die minder goed zijn toegerust op de huidige breedte van auto's. Verder is er slechts aan een zijde van de straat een trottoir. Het bestaande profiel is echter niet meer aan te passen. Hoewel de bereikbaarheid vanwege het krappe wegprofiel van de aansluitende wegen niet optimaal is, wordt de beoogde ontwikkeling inpasbaar geacht gelet op de beperkte intensiteiten en de toegestane maximum snelheid van 30 km per uur.

Binnen het plangebied wordt voorzien in een ruimer wegprofiel, conform de huidige richtlijnen. Tevens wordt voorzien in ruim voldoende parkeerplaatsen. Het één en ander wordt nader uitgewerkt in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunningaanvragen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt inpasbaar wordt geacht.

4.10.2 Parkeren

De voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied leiden tot een bepaalde parkeervraag. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te berekenen, dient de nota 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw' gehanteerd te worden.

De parkeernormen voor woningen zijn volgens de nota ingedeeld naar prijsklasse van woningen. Het plangebied maakt deel uit van de zone 'rest bebouwde kom'.

De parkeernorm voor een woning in de prijsklasse goedkoop is 1,7 parkeerplaatsen per woning. De parkeernorm voor een woning in de prijsklasse midden is 1,9 parkeerplaatsen per woning en voor een woning in de prijsklasse duur 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze 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 moet daarom minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte beschikbaar zijn.

Binnen het plangebied is sprake van de realisatie van 15 woningen, deels vrijstaand en deels halfvrijstaand. In het concept-verkavelingsplan is voorzien in voldoende parkeerruimte ten behoeve van de beoogde woningen, zowel op de woonpercelen zelf (minimaal 15 parkeerplaatsen) als in het openbaar gebied (22 parkeerplaatsen).

Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat het voorliggende bestemmingsplan slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder vormgegeven kan worden. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag wordt op basis van de in de regels van het bestemmingsplan verankerde parkeernormen en de prijsklasse waarbinnen de uiteindelijk te realiseren woningen vallen, getoetst aan de gemeentelijke nota 'Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw'.

4.11 Water

In het kader van de Watertoets dient een bestemmingsplan een waterparagraaf bevatten waarin wordt aangegeven hoe met water om te gaan. Allereerst wordt kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het plangebied wordt omgegaan met water.

Beleid

Het beleid ten aanzien van water is op rijksniveau onder meer vastgelegd in de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de publicatie Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water. Belangrijke doelen en taken zijn het teveel of tekort aan water aanpakken en het verbeteren van de waterkwaliteit. Op hoofdlijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Op provinciaal en regionaal niveau is het beleid ten aanzien van water vastgelegd in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 c.q. het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het Waterschap. In deze beleidsdocumenten zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in het rijksbeleid nader uitgewerkt.

Toets plangebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is het allereerst van belang om de kenmerken van de watersystemen binnen het plangebied en de directe omgeving in beeld te brengen. Hierbij zijn de aspecten grondwater, oppervlaktewater en hemelwater van belang.

Grondwater

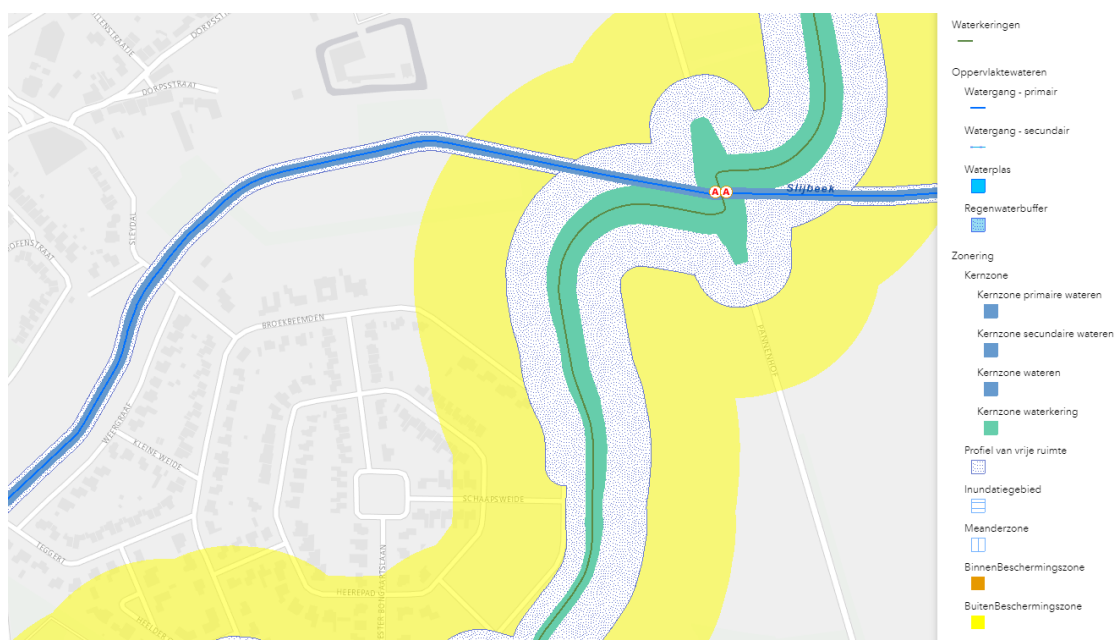
Voor wat betreft het grondwater blijkt uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dat het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied ligt. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Ter plaatse zijn alle boringen (en het roeren van grond) dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei verboden. Voor boringen dieper dan 80 meter geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Dergelijke boringen zijn voortsnog niet voorzien.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

Waterkering

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een waterkering. Met de verkaveling van het plangebied is rekening gehouden met deze waterkering. De woningen zijn namelijk buiten de bij de waterkering behorende kernzone, binnenbeschermingszone en het profiel van vrije ruimte geprojecteerd, waardoor er vanuit de ligging ten opzichte van de waterkering geen belemmeringen bestaan. Verder is voor de waterkering, de bijbehorende kernzone en het profiel van vrije ruimte de dubbelbestemming 'Waterstaat – Retentiegebied' opgenomen.



Uitsnede leggerkaart Waterschap Limburg.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het deels bestaande en deel nog aan te leggen rioolstelsel.

Hemelwater

Ten aanzien van hemelwater geldt dat duurzaam gebruik van hemelwater wordt nagestreefd. Uitgangspunt hierbij is dat de eerste 100 mm hemelwater op het terrein zelf wordt geborgen en geïnfiltreerd, met een beschikbaarheid van de bergingsvoorziening(en) binnen 24 uur, één en ander conform de huidige richtlijnen van Waterschap Limburg.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt slechts een juridisch-planologisch kader biedt waarbinnen de beoogde ontwikkeling verder kan worden vormgegeven. De exacte wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater, wordt nader uitgewerkt in het kader van de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvraag, waarbij dient te worden voldaan aan de genoemde eisen.

Beleidsregels grote rivieren

Op basis van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren, valt het plangebied binnen het bergend regime van de Maas. In paragraaf 3.1.3 is dit al aan de orde gesteld. Kortheidshalve weergegeven is geconstateerd dat er geen sprake van afname bergend vermogen is aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd.

Overleg waterbeheerder

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg en de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure dient te worden uitgevoerd. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.-(beoordeling) nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten;
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grens overschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar kan wel geschaard worden onder onderdeel D, onder categorie D11.2 *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."* Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Relevantie voor het plangebied

Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, geldt een plan m.e.r.-plicht. Bij de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen plan m.e.r.-plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van een besluit een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Naar aanleiding van het bovenstaande is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel Dlijst)	D11.2 : 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 15 woningen mogelijk. De indicatieve drempel uit de Dlijst wordt daarmee niet overschreden.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied bekend, waardoor geen sprake is van cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor wat betreft de afvoer van (huishoudelijk) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.
Verontreiniging en hinder	<i>Bodem</i> Op basis van paragraaf 4.3 blijkt dat er vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen bestaan voor de beoogde ontwikkeling. Evenmin heeft de ontwikkeling een significant negatieve invloed op de bodemkwaliteit. <i>Water</i> Op basis van paragraaf 4.11 blijkt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan. <i>Flora en fauna</i> Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, het nader soortenonderzoek en de afspraken die zijn gemaakt omtrent de mogelijke bijburcht van de das ten noorden van het plangebied, kan de ontwikkeling overeenkomstig de natuurwetgeving worden uitgevoerd en is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Uit het onderzoek naar stikstofdepositie is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Het plan zal afzonderlijk – of in combinatie met andere plannen – geen relevante significante cumulatieve effecten veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. <i>Archeologie</i> Op basis van paragraaf 4.2 blijkt dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan. <i>Geluid</i> Op basis van paragraaf 4.1 blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen onoverkomelijke belemmeringen bestaan.

	<i>Bedrijven en milieuzonering</i> Op basis van paragraaf 4.8 blijkt dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan. <i>Luchtkwaliteit</i> Op basis van paragraaf 4.7 blijkt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan. <i>Externe veiligheid</i> Op basis van paragraaf 4.5 blijkt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan. Wel dient invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.
Risico voor ongevallen	De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
Plaats van de projecten	
Bestaand grondgebruik	Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd, onverhard en feitelijk braakliggend en voorzien van een natuurbestemming. Het bestaande grondgebruik levert geen belemmeringen op in relatie tot de beoogde ontwikkeling.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing (zie paragraaf 4.4) Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Niet van toepassing Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: Niet van toepassing
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Op basis van de in deze paragraaf opgenomen informatie heeft het college van burgemeester van wethouders op grond van artikel 7.17 Wm de beslissing genomen dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit de regels, de verbeelding en deze toelichting.

5.2 Regels en verbeelding

5.2.1 Algemene opbouw regels

De regels zijn conform de SVBP2012 opgebouwd uit vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. In hoofdstuk 4 zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van het bestemmingsplan is vastgelegd.

5.2.2 Juridisch-planologische regeling plangebied

Voor het plangebied zijn de enkelbestemmingen 'Woongebied' en 'Natuur' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' en 'Waterstaat – Retentiegebied' opgenomen. Onderstaand wordt achtereenvolgens ingegaan op de genoemde bestemmingen.

Woongebied

Voor het gedeelte waar de woningen en bijbehorende voorzieningen zijn voorzien, is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Ter plaatse zijn maximaal 15 woningen toegestaan, met inbegrip van bijbehorende verkeerskundige voorzieningen en bijvoorbeeld groenvoorzieningen.

Natuur

Voor de gronden buiten het als 'Woongebied' en als 'Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarde' bestemde gebied is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Natuur' opgenomen. Ter plaatse is de landschappelijke inpassing van Sleydal fase 5 voorzien.

Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarde

Voor het achterste deel van de noordelijke woonpercelen is de bestemming 'Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarde' opgenomen. Hiervoor is gekozen in verband met de ligging nabij het direct ten noorden gelegen Landgoed Nederhoven. In het verleden zijn afspraken gemaakt over het uitsluiten van gebouwen ter hoogte van de gronden waarvoor de bestemming 'Tuin - Landschappelijke en natuurlijke waarde' is opgenomen. In de bouwregels is het realiseren van gebouwen ter plaatse daarom uitgesloten.

Naast het rechtstreeks uitsluiten van de mogelijkheid tot het realiseren van gebouwen, is door de systematiek die in dit bestemmingsplan is toegepast, het evenmin mogelijk om bij een woning vergunningsvrije gebouwen op te richten binnen deze bestemming. In de regels is aangesloten bij het begrip erf, zoals deze ook is opgenomen in het Besluit omgevingsrecht. Kort gezegd houdt dit in dat in het bestemmingsplan is geregeld dat het niet is toegestaan eventuele gebouwen te gebruiken ten dienste van de woning.

Waterstaat - Retentiegebied

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Retentiegebied' is overeenkomstig het Reparatieplan opgenomen voor het retentiegebied en de bijbehorende waterkering direct ten oosten van het plangebied. De als zodanig bestemde gronden zijn mede bestemd voor waterberging en waterbeheer en waterkeringen. Hierbij is de

dubbelbestemming opgenomen voor het volledige profiel van vrije ruimte behorende bij de waterkering. De beoogde woningen zijn volledig geprojecteerd buiten deze dubbelbestemming.

Waterstaat – Waterbergend rivierbed

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Rivierbed' is opgenomen in verband met de ligging binnen het bergend regime van de Maas. De als zodanig bestemde gronden zijn mede bestemd voor een waterbergende functie.

Zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3, dient op grond hiervan weliswaar een vergunning ingevolge de Waterwet te worden aangevraagd, maar is geen compensatie van bergend vermogen noodzakelijk, omdat de ter plaatse aanwezige waterkering bescherming biedt bij de T1.250 norm (de oude norm), maar ook bij de huidige T3.000 norm. Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd.

Milieuzone – roerdalslenk 3

Voor het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – roerdalslenk 3' opgenomen in verband met de ligging binnen de Roerdalslenk, zone 3. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van diepe boringen.

6 ECONOMISCHE UITVOERVAARHEID

In de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten verplicht zijn om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan. In het kader hiervan is tussen de gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd is. Gelet hierop kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is verder een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komt.

7 PROCEDURE EN OVERLEG

7.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt het concept ontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Maasgouw) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan spelen.

Na het vooroverleg en de inspraak wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze wettelijke procedure kan als volgt worden samengevat: De procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan, waarna het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van zes weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kunnen worden ingebracht.

Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad in principe binnen 12 weken te beslissen over de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden zes weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor een reactie toegestuurd aan belanghebbende instanties. Reactie is ontvangen van de volgende instanties:

- Provincie Limburg, per e-mail d.d. 18 september 2023.
- Waterschap Limburg, per e-mail d.d. 1 september 2023.
- Veiligheidsregio Limburg-Noord, per brief d.d. 29 augustus 2023.

Onderstaand wordt kort ingegaan op de vooroverlegreacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan.

Reacties provincie Limburg	Gemeentelijk standpunt
Met betrekking tot de plancapaciteitsmonitor wordt verzocht de openstaande indicatoren in te vullen.	Hieraan wordt in het kader van de vaststelling invulling gegeven.
Verzocht wordt uitgebreider te beargumenteren hoe het plan past in de provinciale/regionale woningbehoeftes en de lokale kwantitatieve en kwalitatieve behoeftes.	De onderbouwing is aangevuld, waarbij onder meer is ingegaan op het Woningmarktonderzoek regio Midden-Limburg 2018-2030.
Ten aanzien van de thema's natuur en water wordt onder meer opgemerkt dat de quickscan nog te weinig informatie bevat en dat nader onderzoek dient uit te wijzen of een ontheffing noodzakelijk is.	Het nader onderzoek is nagenoeg afgerond en wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. De conclusies van het nader onderzoek en de wijze waarop onevenredige verstoring van mogelijk aanwezige soorten wordt voorkomen, worden op voorhand met de provincie Limburg gedeeld.
Ook wordt gesteld dat een kernkwaliteitenanalyse voor de ligging binnen de bronsgroene landschapszone op basis van OVL 2014 gemist wordt en dat verwacht	Met betrekking tot de kernkwaliteitenanalyse vindt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan afstemming plaats met de provincie Limburg.

wordt dat extra versterking van omliggende bronsgroene natuur aan de orde gaat zijn.	
Reacties Waterschap Limburg	Gemeentelijk standpunt
Opgemerkt wordt dat de locatie binnen de zoneringen van een kering ligt. Gewezen wordt op het feit dat in de buitenbeschermingszone een aantal regels gelden. De zorgplicht is in ieder geval van toepassing. Daarnaast is er indien er een ontgraving van meer dan 2,5 meter nodig is een vergunning vereist van het Waterschap. Verder wordt opgemerkt dat de locatie binnen het waterbergend rivierbed van de Maas ligt en dat zonder toestemming van Rijkswaterstaat hier niet mag worden gebouwd. Met betrekking tot de verwerking van hemelwater worden de normen van het waterschap overgenomen. Hiermee is men akkoord. Wel wordt aandacht hiervoor gevraagd bij de toekomstige bewoners.	De ligging binnen de buitenbeschermingszone is bekend. Toekomstige bewoners worden hierop gewezen. Dit is bekend. Afstemming met RWS heeft reeds plaatsgevonden en vanuit RWS bestaan er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling. De toekomstige bewoners worden hierop gewezen en zullen in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen moeten voldoen aan de normen van het waterschap.
Reacties Veiligheidsregio Limburg-Noord	Gemeentelijk standpunt
Opgemerkt wordt dat slecht "een externe veiligheidsscenario van invloed op het plangebied is, zijnde het toxisch scenario vanaf de A2 of het lateraalkanaal Linne-Buggenum. Aangezien het groepsrisico slechts beperkt toeneemt beperkt het advies zich tot de zelfredzaamheid. In het kader hiervan wordt geadviseerd om: - brandkranen aan te leggen conform gemeentelijk beleid 'bluswater en bereikbaarheid'; - ter plaatse van de doodlopende straat een keerlus voor hulpdiensten aan te leggen, dit in overleg met Brandweer Limburg-Noord; - kennis te nemen van het overschrijden van de gestelde opkomsttijd. Verwezen wordt naar eventueel te nemen maatregelen zoals uiteengezet in het 'Dekkingsplan werkexemplaar 1.06 gemeente Maasgouw'.	Dit wordt meegenomen in het kader van de nadere uitwerking van het plan. In het meest recente ontwerp is een keerlus voorzien. In het kader van de nadere civieltechnische uitwerking wordt hierover afstemming gezocht met Brandweer Limburg-Noord. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

7.3 Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sleydal fase 5 (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Voor meer informatie over de ingediende reacties en het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

In het kader van de vaststelling zijn naast de wijzigingen als gevolg van zienswijzen, ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in de als bijlage toegevoegde Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5'.

BIJLAGEN

B1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING / BEPLANTINGSPLAN



G1 Ruw grasland.
Behouden bestaande situatie en extensief maaibeheer toepassen

Waar mogelijk bestaande inheemse struwelen handhaven in strook.

GH1 Gemengde Haag
Aanplanten in een enkele rij, vijf planten op een meter.

- Carpinus betulus, hoogte 60-80 cm, wortelgoed, 85 st.
- Crataegus monogyna hoogte 60-80 cm, wortelgoed 85 st.
- Acer campestre, hoogte 60-80 cm, wortelgoed 85 st.
- Cornus mas, hoogte 60-80cm, wortelgoed 85 st.
- Rhamnus cathartica, hoogte 60-80cm, wortelgoed 85 st.
- Rosa canina, hoogte 60-80 cm, wortelgoed 85 st.
- Euonymus europaeus, hoogte 60-80cm, wortelgoed 85 st.

G2 Kruidenrijk grasland.
Cruyd-Hoeck Mengsel G1 Laag Bloemrijk-grasland - lichte grond

Waar mogelijk bestaande inheemse struwelen handhaven in strook.

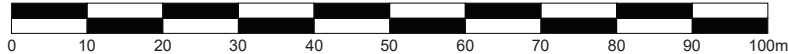
- Legenda:**
- B1 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;
Tilia europaea, stamomtrek op 1m 14-16cm 2 st.
 - B2 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;
Sorbus aucuparia, stamomtrek op 1m 10-12cm 1 st.
 - B3 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;
Prunus padus, stamomtrek op 1m 14-16cm 1 st.
 - B4 Bomen buitengebied**, gebiedseigen soort;
Prunus avium, stamomtrek op 1m 14-16cm 2 st.
 - B5 Straatbomen.**
Prunus serrulata 'Amanogawa' stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m 7 st.
 - B6 Straatbomen.**
Acer rubrum stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m 5 st.
 - B7 Straatbomen.**
Amalanchier lamarckii stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m 6 st.
 - Onderbegroeiing straatbomen bestaand uit plantvakken met mix van:
Potentilla fruticosa
Spirea arguta
Galium verum
 - B8 Straatbomen.**
Parrotia persica stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m 5 st.
 - H1 Haag, erfafscheiding langs woningen.**
Aanplanten in een enkele rij, vijf planten op een meter.
Carpinus betulus, hoogte 60-80 cm, wortelgoed, 80 st.
Cornus mas hoogte 60-80 cm, wortelgoed 80 st.
Acer campestre, hoogte 60-80 cm, wortelgoed 80 st.

2	03-03-2026		LBRI	→COLBRI←	BZ	→ROBZ←	BZ	→LOBZ←
1	03-06-2024		RVSP	→CORVSP←	BZ	→ROBZ←	BZ	→LOBZ←
Versie	Datum	Omschrijving	Opsteller	Par.	Verificatie	Par.	Validatie	Par.

Sleydal fase 5
Bepantingsplan

Fase: Voorlopig
Formaat: A2

Schaal: 1:1000
Projectnummer: MAG072



kragten

088 - 3366333
info@kragten.nl
www.kragten.nl

B2 STANDAARDADVIES VEILIGHEIDSREGIO LIMBURG-NOORD

Memo

datum	01-07-2020
onderwerp	Standaardadvisering externe veiligheid bij toxische scenario's in Limburg Noord

Inleiding

In deze memo beschrijft Veiligheidsregio Limburg-Noord wanneer bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen volstaan kan worden met het toepassen van het standaardadvies bij toxisch scenario's en wanneer het uitwerken van een maatwerkadvies noodzakelijk is. Werken met standaardadvisering levert naast veiligheid en uniformiteit tevens tijdwinst op. Hierdoor kunnen de gemeenten en de veiligheidsregio meer aandacht besteden aan ruimtelijke ontwikkelingen bij risicobronnen waar voor de risicoafweging maatwerk gevraagd wordt.

Standaardadvisering beperkt zich voornamelijk tot gebieden waar zich uitsluitend een toxisch scenario kan voordoen. In geval van meerdere scenario's, wordt het advies voor het toxisch scenario meegenomen in het maatwerkadvies.

Brand- en explosiescenario's vallen onder maatwerkadvisering. Wanneer na evaluatie blijkt dat standaardadvisering vanuit het toxisch scenario goed werkt, wordt nader bezien of standaardadvisering uitgebreid kan worden.

Advisering omtrent bluswatervoorziening en bereikbaarheid rondom de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling maakt **geen** deel uit van de standaardadvisering externe veiligheid bij toxische scenario's en vindt separaat plaats, in samenhang met de beoordeling van het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Ook bij standaardadvisering past de veiligheidsregio de kernwaarden toe:

1. De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door (fysieke) veiligheid
2. Samen werken aan een veilige fysieke leefomgeving
3. De leefomgeving wordt mede vormgegeven volgens de ontwerpprincipes voor veiligheid:
 - a. Voorkomen of beperken van risico's vergroot de veiligheid
 - b. Afstand nemen tot de risico's vergroot de veiligheid
 - c. Bouwwerken en omgeving bieden bescherming
 - d. Bouwwerken en gebieden zijn snel en veilig te verlaten
 - e. De omgeving maakt snel en effectief optreden van de hulpdiensten mogelijk
4. Mensen krijgen bij crisis passende medische zorg
5. Mensen zijn bekend met risico's en weten hoe te handelen

Het scenario:

Binnen 1.500 m afstand van de te beschouwen ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich een bestaande milieubelastende activiteit: de risicobron. Deze risicobron kan een bedrijf of een transportas (weg, spoor, water) zijn. (Er zijn op dit moment geen buisleidingen met toxische stoffen in de regio.) Bij deze risicobron kan een incident optreden waardoor giftige stoffen vrijkomen. Deze giftige stoffen verspreiden zich in de omgeving. Mensen in de omgeving die aan de giftige stoffen blootgesteld worden, zijn onvoldoende beschermd tegen de gevaren van de gifwolk.

De bestrijding bij de bron is gericht op het voorkomen en beperken van verspreiding van de gifwolk. De te beschouwen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen invloed op de bestrijdbaarheid van het scenario bij de risicobron.

Het handelingsperspectief bij dit scenario is: binnenblijven, ramen en deuren sluiten, mechanische ventilatie uitschakelen en volg de aanwijzingen van de overheid op. De te beschouwen ruimtelijke ontwikkeling heeft geen invloed op de bestrijdbaarheid van het scenario bij de risicobron.

Wanneer standaard- of maatwerkadvies?

Uitgangspunten voor standaardadvisering:

- De ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van een gebouw. Bij de ontwikkeling van een locatie geldt het handelingsperspectief uit voornoemd scenario niet en is maatwerk nodig.
- Het standaardadvies voor een ruimtelijke ontwikkeling in het gifwolkaandachtsgebied is vanuit elke risicobron gelijk.
- Het standaardadvies in het gifwolkaandachtsgebied is op elke afstand van de risicobron tot de ruimtelijke ontwikkeling gelijk.
- De ruimtelijke ontwikkeling waar advies over gevraagd wordt, ligt in het aandachtsgebied van de risicobron tot maximaal 1.500 m afstand van deze risicobron.
Onderbouwing: Deze afstand sluit aan bij het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) artikel 5.12 lid 4: Bij het besluit over een ruimtelijke ontwikkeling in de omgeving van de milieubelastende activiteit, is het gebied waar rekening moet worden gehouden met het groepsrisico beleidsmatig afgekapt op 1,5 km.
- In het geval dat ook het scenario brand of BLEVE van toepassing is vanuit de risicobron, is bij een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand tot 200 m van de risicobron maatwerkadvisering van toepassing.
Onderbouwing: Deze afstand sluit aan bij het Bkl artikel 5.13 lid 1: begrenzing brandaandachtsgebied en explosieaandachtsgebied is maximaal 200 m.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen rondom Seveso-inrichtingen vallende onder Bkl artikel 5.13 lid 2 moeten de brand- en/of explosieaandachtsgebieden berekend worden. Het standaardadvies is alleen van toepassing buiten de berekende brand- en/of explosieaandachtsgebieden.

Wat is het standaardadvies?

Het standaardadvies is uniform toepasbaar op alle situaties die binnen de criteria van het standaardadvies toxisch liggen. Door het advies als basis te gebruiken bij de wettelijk verplichte verantwoording van het groepsrisico, is de weging van de zelfredzaamheid van de aanwezige personen bij de ontwikkeling geborgd. Het doel van de te nemen maatregelen is het bieden van voldoende bescherming aan mensen binnenshuis.

Het advies voor de initiatiefnemer is:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Het advies naar de gebruiker van het gebouw is:

- Maak de gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.
- Neem het toxisch scenario en handelwijze op in het bedrijfsnoodplan.

Het advies voor de gemeente is:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Wettelijke grondslag voor de advisering VRLN

De wettelijke grondslag van advisering door de Veiligheidsregio bij ruimtelijke plannen waarin externe veiligheid relevant is, is artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes, of artikel 13 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De gemeente kan het standaardadvies toepassen, of vraagt advies aan de Veiligheidsregio met de opmerking dat het naar het oordeel van het college een standaardsituatie betreft. De Veiligheidsregio kan vervolgens het standaardadvies uitbrengen. De Veiligheidsregio kan ook zelf concluderen dat een adviesaanvraag beantwoord kan worden met een standaardadvies.

De Veiligheidsregio monitort de inhoud van het standaardadvies en kan afhankelijk van gewijzigde inzichten het standaardadvies aanpassen indien daar aanleiding toe is.

Totstandkoming van het standaardadvies

Het advies is tot stand gekomen via een projectgroep waar een afvaardiging van Veiligheidsregio Limburg Noord en Noord- en Midden-Limburgse gemeenten aan deelnamen. Daarbij zijn de werkprocessen en wettelijke kaders uitvoerig bekeken.

**B3 NOTA TER BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN
INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN 'SLEYDAL FASE
5' EN INSPRAAKREACTIE OP DE ONTWERP-
WELSTANDSNOTA (BEELDKWALITEITSPLAN)
'SLEYDAL FASE 4 EN 5'**

Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan ‘Sleydal fase 5’ en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) ‘Sleydal fase 4 en 5’.

1. Procedure

In de onderhavige situatie is sprake van een ontwerp van een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet van een wijziging van een omgevingsplan, zoals bedoeld in de Omgevingswet (Ow). Op de procedure van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is, ingevolge artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing (i.c. het recht, zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Ow).

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Sleydal fase 5’ (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend door:

- 1] [REDACTED] (ontvangen d.d. 3 januari 2024)
- 2] [REDACTED] (ontvangen d.d. 12 januari 2024)
- 3] J. [REDACTED] (ontvangen d.d. 15 januari 2024)
- 4] [REDACTED] (ontvangen d.d. 17 januari 2024)
- 5] [REDACTED] (ontvangen d.d. 17 januari 2024)

De ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) ‘Sleydal fase 4 en 5’ met de daarbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 9 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een inspraakreactie ingediend door:

A]. [REDACTED]
(ontvangen d.d. 15 januari 2024).

De ingekomen zienswijze en inspraakreactie zijn in de bijlage bij deze “Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan ‘Sleydal fase 5’ en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) ‘Sleydal fase 4 en 5’ (hierna: Nota) opgenomen en wordt hierna zakelijk samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijzen heeft overigens slechts tot doel de leesbaarheid van de Nota te vergroten. Dit betekent dus niet dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. Bij de beoordeling van de zienswijzen en inspraakreactie zijn de volledige brieven met eventuele bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2. Gemeentelijk standpunt

De zakelijke samenvatting van de zienswijzen en inspraakreactie, gevolgd door het gemeentelijk standpunt ten aanzien daarvan, is onderstaand gegeven.

2.1 Zienswijze 1

████████████████████ (ontvangen d.d. 3 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze ██████████ is op 3 januari 2024 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

2.1.1 Samenvatting zienswijze

1. De bestemming van de grond waar Sleydal fase 5 is gepland, is onherroepelijk vastgesteld op 'natuur'. De noodzaak om de bestemming aan te passen met nieuwe woningbouw waarvoor de natuur moet wijken is niet duidelijk. Er wordt geduid op een nog steeds van toepassing zijnde afspraak tussen gemeente en Sleydal BV uit 2003, maar hoe kan de overeenkomst uit 2003 tussen de gemeente en Sleydal nog geldig zijn met de wijziging van bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015?
2. In het plan is er sprake van 'braakliggend terrein'. Dit wordt bestreden. Het terrein heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een klein natuurgebied met steeds grotere diversiteit aan bomen, planten en dieren. Daarmee heeft het terrein zich al gevoegd naar de huidige bestemming 'natuur'. Het zou passender zijn deze natuur meer toegankelijker te maken, te verrijken en als zodanig te gaan beheren. Dit is een betere bestemming.
3. Het plaatsen van 2 -kappers op percelen 1,2,3,4 past niet straatbeeld. Vanuit het straatbeeld sluiten 2 vrijstaande woningen op 2 percelen beter aan.

2.1.2 Reactie op de zienswijze

Ad 1]

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het plan "Sleydal fase 5" is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Ad 2]

"Braakliggend" is omschrijving in de toelichting. Dit doet verder niets af aan de bestemming/beleid en de motivering om tot woningbouw te komen. De uitgevoerde natuur en ecologische onderzoeken zijn afgestemd op de feitelijke situatie ter plaatse.

Ad 3]

In het woongebied "Sleydal" is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied "Sleydal" al aanwezig.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.2 Zienswijze 2

(ontvangen d.d. 12 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze is op 12 januari 2024 ontvangen.

Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

2.2.1 Samenvatting zienswijze

1. In de uitspraak van de Raad van State, d.d. 10-12-2014 is nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij het behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is. En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".
2. Met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" is het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.
3. Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen. De kavel aan Broekbeemden 89 is in 2006 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing en is er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen". Ook is er destijds '19 april 2006' toen de kavels aan de Broekbeemden in de verkoop kwamen nadrukkelijk gecommuniceerd dat hiermee het bestemmingsplan Sleydal voltooid was.
4. Het bouwplan is door Sleydal BV uit Roermond nooit aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen. In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.
5. Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Het bouwplan wijkt qua hoogte of van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden. De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.
6. Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) en afronding fase 4, Broekbeemden) is de verkeersveiligheid/drukke zienderogen toegenomen toenemen. Broekbeemden fungeert als een soort rondweg binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken). Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben. Het aantal parkeerplaatsen neemt relatief gezien af, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.
 - 1 De verkeer aantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
 - 2 Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

7. Voor de direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest. Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

2.2.2 Reactie op de zienswijze

Ad 1]

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

Mocht dit wel het geval zijn, dan kan zij een verzoek indienen om herziening van het plan. Dit verzoek heeft Sleydal met het indienen van het ontwerpbestemmingsplan “Sleydal fase 5” (15-11-2023, NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) gedaan.

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Voor zover Sleydal B.V. een beroep doet op de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling dat een overeenkomst als de onderhavige niet kan leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Dat tussen Sleydal B.V. en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 2]

Op basis van de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in overeenkomst opgenomen aantal woningen (255). Er zijn tot op heden 238 woningen planologisch gereguleerd alsmede al gerealiseerd/vergund. Het aantal woningen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 is niet overschreden. Voor fase 5 resteren nog 17 woningen. Ruimtelijk/stedenbouwkundig zijn de 17 woningen in fase 5 niet inpasbaar. Hierdoor wordt het nu voorliggende plan met slechts 15 woningen gerealiseerd.

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

In de op 23 oktober 2023 afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het plan “Sleydal fase 5” de afronding van het totale woongebied “Sleydal” in Heel vormt. Dit betekent dat de gemeente na afronding van de planologische procedure geen verplichtingen meer heeft om woningbouwcontingenten toe te kennen ten behoeve van het woongebied “Sleydal” in Heel.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het oorspronkelijke exploitatiegebied voor o.a. fase 5 groter was (groot deel aan de oostzijde) dan het nu voorliggende gebied voor fase 5.

Ad 3]

Het ontbreken van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het ter plaatse geldende bestemmingsplan doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied Sleydal heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het plan "Sleydal fase 5" is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat men in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht heeft.

De woningen zijn geprojecteerd aan de rand van het woongebied "Sleydal". Het plangebied sluit aan op de aanwezige woningen aan de (noordzijde van) Broekbeemden. Vanuit Sleydal wordt aangegeven dat destijds niet specifiek over fase 5 gesproken. Wel blijkt uit verkavelingsplan fase 4 dat de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, zijn ingetekend.

Gezien de ligging van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' is RWS in het kader van de planologische procedure om advies gevraagd. RWS heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan met onderstaand advies:

"Het gebied is op zichzelf niet Hoogwater vrij gelegen. Omliggende waterkeringen bieden echter bescherming bij T1250 (de oude norm) maar ook bij de huidige T3000 norm.

Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd. De eis tot compensatie voor de realisatie van de woningbouw op de desbetreffende locatie is derhalve niet meer relevant."

Ad 4]

De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied "Sleydal" na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied "Sleydal" heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan "Planafbouw" (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:

"In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan 'Heel - Panheel' (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Sleydal' toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal' (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 gezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt."

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

Ad 5]

In het woongebied “Sleydal” is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied Sleydal al aanwezig.

Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’ is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’).

Ad 6]

De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de maatvoering voldoet zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor ‘doorgaand’ verkeer om gebruik te maken van de Broekbeemden.

Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30-zone waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde floating car data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is ‘acceptabel’ op 30 km/uur wegen. FCD is anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen die ‘mee stromen’ met het verkeer. En de V85 snelheid is de snelheid die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om ‘extremen’ uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.

De nieuwbouwontwikkeling moet voor het parkeren voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)’. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte. Indien bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dienen deze te worden gecompenseerd met het plan.

Ad. 7]

Zie Ad 3].

Eventuele planschade wordt via de exploitatieovereenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar (Sleydal BV).

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.3 Zienswijze 3 Inspraakreactie A

(ontvangen d.d. 15 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze en inspraakreactie

Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) hebben van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze en inspraakreactie [REDACTED] zijn op 15 januari 2024 ontvangen. Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze en inspraakreactie tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze en inspraakreactie tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De onderhavige zienswijze en inspraakreactie is daarom ontvankelijk.

2.3.1 Samenvatting zienswijze en inspraakreactie

Aanleiding en Doel

- 1 De inhoud van de exploitatieovereenkomst is ons niet bekend en mag ook niet van doorslaggevend belang zijn bij de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan. Ten tijde van de aankoop (in 2006) van kavel [REDACTED] (nu: Broekbeemden [REDACTED]) was niet bekend of is door de verkoper, makelaar of gemeente aan ons bekend gemaakt dat er nog een fase 5 tegenover onze huidige woning ontwikkelt zou gaan worden. Uit het verkavelingsontwerp blijkt zelfs dat een grote brede groenstrook met bomen was voorzien langs de Broekbeemden. Wij kunnen ons vrije en groene natuurlijke uitzicht gaan verliezen en minder privacy gaan ondervinden.
- 2 In een uitspraak van de Raad van State van 10-12-2014 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als 'natuur', zonder wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'wonen'. Dit betekent dat uw raad de huidige bestemming van het gebied volgens de Raad van State niet mag wijzigen en het bestemmingsplan dus niet kan vaststellen.
- 3 Voor de wijziging van dit bestemmingsplan zijn de bewoners aan de Broekbeemden, inwoners uit de buurt en andere betrokkenen in zijn geheel niet meegenomen. Zijn de nieuwe eigenaren van de binnenkort op te leveren woningen aan de Broekbeemden (huisnummers 61 t/m 71) wel over dit voornemen tot wijziging bestemmingsplan geïnformeerd? Wij zijn van mening dat zonder het doorlopen van een participatietraject een dergelijk bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld door uw raad.
- 4 Onder economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat eventuele planschade uit fase 5 voor rekening en risico van de exploitant Sleydal BV komt, waardoor de gemeente geen financieel risico loopt met de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan. Dit mag voor uw raad geen drijfveer zijn om met het bestemmingsplan in te stemmen en het economisch belang van de exploitant voorop te stellen. U dient daartoe alle, doch met name de belangen van de direct betrokkenen (waaronder ook de flora en fauna, natuur en milieu) en het publieke belang in ogenschouw te houden. De inrichting van de wijk het Sleydal wijst er op dat economisch gewin van de exploitant altijd voorop heeft gestaan, door zo veel mogelijk uitgeefbare kavelruimte te realiseren.
- 5 Het plangebied wordt momenteel veel gebruikt door de kinderen op basisschoolleeftijd uit de buurt om in de natuur te ravotten, te graven en te spelen. In het voorliggende bestemmingsplan ontbreekt de ruimte voor kinderen om in de toekomst buiten te kunnen blijven spelen. Hier zou in het bestemmingsplan meer ruimte voor ingericht kunnen worden door de kavels van woningen 12 t/m 15 aan de achterzijde te verkleinen.

Geldende bestemmingsplan

- 6 Voor het gehele bestemmingsgebied geldt momenteel de bestemming 'natuur'. Dit volledige gebied is in het kader van behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarde en voor het milieu van de natuurlijke levensgemeenschappen als 'natuur' bestemd en ook zo dienen te blijven. Door de huidige bestemming te wijzigen verdwijnt dit.
- 7 Het volledige gebied wordt momenteel gebruikt waarvoor het ook bestemd is, namelijk 'natuur', waarbij een beperkt recreatief medegebruik is toegestaan. Een wijziging van de bestemming is uitdien hoofde dan ook niet aan de orde. Wel kan het volledige gebied heringericht worden o.a. met inheemse planten en vruchtbomen en (onverharde) paden, zodat het beter toegankelijk wordt voor eenieder. Het gebied is nog steeds niet zodanig ingericht als op dit verkavelingsontwerp was voorzien. Wij hebben daar uiteraard nadeel van ondervonden.

Landschappelijke inpassing

- 8 De oostzijde van het plangebied wordt voorzien van een bloemrijk grasland en bestaand struweel wordt zoveel mogelijk behouden. Hierbij wordt echter geen rekening er mee gehouden dat in het Sleydal het gebruik van een grote hoeveelheid van grondverbeteraar noodzakelijk is om (inheemse) beplanting in voldoende mate te kunnen laten groeien en bloeien. In het huidige plan wordt daar niet op ingegaan. Tevens dienen de aanwezige woekerende bramenstruiken in het plangebied ofwel verwijderd of periodiek gesnoeid te worden. Het bestemmingsplan besteedt daar onvoldoende aandacht aan.
- 9 Het voornemen bestaat om wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam. Momenteel maken wandelaars en hondenbezitters veelvuldig gebruik van de paden in het plangebied en klimmen over de afscheiding tussen het plangebied en het dijklichaam. Dit dient in het plan stilliger geformuleerd te worden, waarbij ook in een toegangspoort naar de dijk wordt voorzien.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

- 10 Bewoners hebben nooit notie gehad van toekomstige woningbouw en zijn hier ook nooit over geïnformeerd. In het verkavelingsontwerp van Sleydal fase 4 was zelfs een volledig groene (gras)strook van een aantal meters breed met bomen voorzien over de volledige lengte van de huidige (nog af te graven) grondwal/dijk binnen het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt daarmee af van dit verkavelingsontwerp, zodat dit plan daarop aangepast dient te worden. De kavels 11 t/m 15 passen niet bij dit ontwerp en dienen in het bestemmingsplan geschrapt te worden.
- 11 Nu de woningen na al die jaren binnen het plangebied Sleydal fase 4 binnenkort allemaal zijn gerealiseerd en opgeleverd, dient het openbaar gebied ingericht te worden, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp uit fase 4. Een wijziging van het bestemmingsplan past niet bij dat ontwerp en zorgt juist voor meer stenen in plaats van meer groen (natuur).
- 12 Het voorliggende plan sluit niet aan op de bestaande woningen, aangezien in het bestemmingsplan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen met maximaal 2 bouwlagen zullen worden toegestaan. Aansluiting op de bestaande woningen is slechts mogelijk door uitsluitend vrijstaande woningen bestaande uit 1 bouwlaag (bungalows/levensloopbestendige woningen) toe te staan. Daarnaast komen de woningen (11 t/m 15) die direct aan de Broekbeemden zijn voorzien te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal. De nieuwe woningen op deze stijl aan te sluiten. Ook het voorliggende beeldkwaliteitsplan dient voor fase 5 daar op aangepast te worden.
- 13 Er bestaan negatieve effecten voor de omgeving in functionele zin. Door de bebouwing komt er een geheel andere functie. Er kan niet meer op dezelfde wijze gewandeld en in de natuur gespeeld worden. Een parkachtige omgeving waar rust en ruimte te vinden is, waar ruimte is om te bewegen en ontspannen en tot ons zelf te komen past beter in de huidige bestemming 'natuur' dan de voorgestelde woningbouw.

Nationale omgevingsvisie

- 14 Een herinrichting van het plangebied met bestemming 'natuur' tot een parkachtige omgeving brengt een betere balans tussen bebouwde omgeving en het open landschap, tussen natuur en cultuur en tussen land en water. Ook zorgt natuur voor een gezondere leefomgeving waar mensen vitaler van worden en waar de biodiversiteit door verbeterd en beter beschermd wordt. Woningbouw doet dit alles teniet.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

- 15 De grondgebonden levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren voorzien niet in de actuele behoefte. De behoefte ligt veel meer bij betaalbare starterswoningen en woningen voor gescheiden ouders met opgroeiende kinderen. Aan deze behoefte wordt in dit bestemmingsplan niet voorzien. Ook zijn de voorziene kavels daarvoor veel te groot, omdat senioren vanwege het onderhoud de behoefte hebben aan een kleine tuin of bij voorkeur een patiotuin. Er is niets bekend over en zijn wij niet op de hoogte van eventuele bindende afspraken die tussen de gemeente en Sleydal BV zouden zijn gemaakt. Dit kan en mag dan ook geen invloed hebben op uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan Sleydal fase 5 is dus overbodig en voldoet niet aan de uitgangspunten van de ladder en de behoefte van senioren om verder te ontwikkelen.

Omgevingsvisie Limburg

- 16 Het plangebied Sleydal fase 5 valt binnen de groenblauwe mantel en heeft derhalve als thema aardkunde, landbouw, landschap, natuur en is onderdeel van de mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Volgens de provincie ligt de focus in deze gebieden op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Door het wijzigen van het bestemmingsplan en het toestaan van woningbouw binnen het plangebied wordt

niet meer voorzien in een ruime mate van groenvoorzieningen binnen het woongebied en is ook geen sprake meer van een landschappelijke inpassing en van biodiversiteit, waarvoor de groenblauwe zones van cruciaal belang zijn. Ook zijn binnen het gehele Sleydal slechts zeer beperkt groenvoorzieningen aanwezig. Door het plangebied als 'natuur' te behouden en opnieuw in te richten kan juist wél voldaan worden aan de omgevingsvisie van de provincie. Mogelijke afspraken tussen de exploitant Sleydal BV en de gemeente mogen geen invloed hebben op een wijziging van het bestemmingsplan. De huidige bestemming van het plangebied past beter bij de omgevingsvisie Limburg.

- 17 Bij dit onderdeel wordt aangegeven dat sprake is van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen waar concrete behoefte aan zou zijn. Dit wordt betwijfeld. (zie punten punt 12 en 15). Er is geen sprake van 'betaalbare' woningen in het kader van de bouwimpuls. Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong past daar veel beter in en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.
- 18 Er wordt uitgegaan van oud beleid. Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden, waarmee de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is geworden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van de vervallen Omgevingsverordening Limburg 2014. Ten tijde van het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan was reeds bekend dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 zou worden ingevoerd.
- 19 Aangegeven wordt dat de braakliggende gronden bestaan uit extensief beheerd grasland en kruiden. Doch de exploitant voert momenteel geen enkel beheer uit over dit braakliggende stuk grond. Slechts sporadisch en na meldingen van de bewoners aan de Broekbeemden wordt twee tot driemaal per jaar circa 2 meter breed gemaaid langs de openbare weg (Broekbeemden).
- 20 Het voorliggende bestemmingsplan voldoet niet aan de kaders vastgelegd in de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 en kan derhalve niet door uw raad worden vastgesteld. Dat er bindende afspraken tussen de exploitant en de gemeente zouden zijn gemaakt, doet daar niets aan af.

Structuurvisie Wonen Midden Limburg 2022-2025

- 21 In de structuurvisie was voorheen sprake van het schrappen van plannen voor woningen (afbouw planvoorraad woningbouw 2018). Zo ook voor de woningen in het Sleydal, omdat de laatste fase (fase 4) enkele decennia in beslag heeft genomen. Bewoners al deze (te lange) tijd overlast gehad van deze bouwwerkzaamheden met de bij behorende geluidsoverlast en het bouwverkeer en schade. Wanneer dit bestemmingsplan wordt vastgesteld, zullen bewoners opnieuw jarenlang overlast ondervinden. Voor de huidige bewoners en een ongewenste en ongezonde ontwikkeling, die ten koste gaat van de kwaliteit van hun leefomgeving.
- 22 Volgens de visie ontstaat er een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen voor met name 1- en 2 persoonshuishoudens. Ook neemt de woningbehoefte toe als gevolg van gescheiden gezinnen. Het bestemmingsplan sluit naar onze mening niet aan op het principe 'juiste woningen op de juiste plaats', omdat er gezien de grootte van de kaveloppervlaktes van de woningen geen sprake is van kleinere betaalbare woningen voor de doelgroep. In het plan is aangegeven dat gezien de variatie in omvang van de kavels de prijzen zullen variëren. Dit wordt in twijfel getrokken. Onduidelijk is voor welke doelgroepen de woningen zijn bedoeld?
- 23 Gezien de omvang van de kavels zijn de woningen niet geschikt voor de doelgroep "senioren". Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong dat recent van start is gegaan en op een steenworp afstand ligt, past veel beter en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

Omgevingsvisie Maasgouw

- 24 Het voorliggende bestemmingsplan past niet binnen de door uw raad vastgestelde omgevingsvisie, omdat het plan buiten het bestaand bebouwd gebied valt en onder de zogenaamde groenblauwe natuurzone valt.
- 25 Er wordt niet voldaan aan de koers van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving. In het voorliggende bestemmingsplan wordt namelijk aan de kwantiteit (maximaal te realiseren hoeveelheid woningen) prioriteit gegeven en niet aan de kwaliteit van de leefomgeving. De eventuele bindende afspraken mogen naar onze mening een te nemen besluit niet beïnvloeden.

Akoestiek

- 26 De openstelling van de ontsluitingsweg heeft namelijk geleid tot meer verkeer in en door de wijk en met name de ontsluitingsweg Broekbeemden. Ook de oplevering van alle woningen uit fase 4 dit jaar zal leiden tot een hogere verkeersintensiteit dan nu het geval is.
- 27 Naast de toename van de verkeersintensiteit hebben bewoners ook last van de bouwactiviteiten met bijbehorende geluidsoverlast en bouwverkeer.

Ecologie

- 28 Uit het onderzoek blijkt dat bij de bouw van de 15 woningen mogelijk negatieve effecten ontstaan op de flora en fauna in het gebied. Ook blijkt dat als gevolg van de beschermde diersoorten alleen in de periode 15 augustus t/m 15 oktober grondwerkzaamheden plaats kunnen vinden binnen het plangebied en dat overige bouwwerkzaamheden slechts in de maanden november t/m februari mogen plaatsvinden. Deze periode per jaar is te gering om een bouwplan van 15 woningen zonder enige ontheffing te kunnen realiseren.
- 29 In het plangebied zijn een aantal bomen gesitueerd, waaronder een grote walnotenboom. Het bestemmingsplan geeft aan dat geen kap van bomen is voorzien. Deze stelling in het plan is niet correct, omdat volgens het beplantingsplan in de bijlage andersoortige bomen zijn voorzien dan op dit moment aanwezig zijn.

Kabels en leidingen

- 30 Voor de hoogspanningsverbinding geldt volgens het RIVM een magneetveldzone van 105 meter. De woningen op de kavels 10 en 15 zijn zodanig gesitueerd dat de gevels exact op deze 105 meter grens liggen. Uit hoofde van veiligheid en volksgezondheid voor de toekomstige bewoners dienen beide kavels en woningen uit het plan geschrapt te worden. en als natuur/groenblauw gebied ingericht dienen te gaan worden. Ook dienen beide kavels smaller te worden ingericht (in breedte gelijk aan de overige kavels), zodat meer ruimte voor natuur en groen ontstaat.

Verkeer

- 31 Het Sleydal is zeer krap opgezet om maar zo veel mogelijk uitgeefbare grond te realiseren door de exploitant Sleydal BV. De straten en de trottoirs zijn veel te smal en lantaarnpalen staan midden op het trottoir. Ook is in de wijk slechts aan een zijde van de straat een trottoir aangelegd, waardoor telkens overgestoken dient te worden. Het gevolg is dat inwoners met rolstoelen (Koraal groep en Daelzicht), ouders met kinderwagens en partners telkens over de straat lopen in de wijk. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden die naar onze mening opgelost dienen te worden. Ook leidt de flauwe bocht in de Broekbeemden in combinatie met het smalle wegoppervlakte regelmatig tot (bijna) aanrijdingen. Daarnaast zijn de parkeervakken te smal ingericht en staan de auto's gedeeltelijk op het weggedeelte, waardoor ook weer gevaarlijke situaties voor de verkeersdeelnemers zoals fietsers kunnen ontstaan. Het huidige openbare gebied van de Broekbeemden (fase 4 en 5) is nog niet definitief ingericht en kan op deze situatie nog worden aangepast. Vanaf kavel 1 uit het plangebied tot aan de ontsluitingsweg richting het lateraal kanaal kan de huidige Broekbeemden nog verbreed worden. Op deze wijze kan een breder rijvlak, bredere parkeervakken en een trottoir aan beide zijden van de weg dat voldoet aan de huidige vereisten worden aangelegd, waarmee bovenstaande onveilige situaties vermeden kunnen worden. Het is belangrijk om dit juist nu op te pakken, omdat de hoofdontsluiting van veel gemotoriseerd verkeer via de Broekbeemden plaats vindt. Het voorliggende bestemmingsplan leidt tot onveilige situaties aan de Broekbeemden.
- 32 De verkeersintensiteit is de laatste jaren op de Broekbeemden toegenomen. Ook komt fase 4 tot een afronding en zullen deze nieuwe bewoners zorgen voor meer verkeersintensiteit op het krappe wegprofiel van de ontsluitingsweg Broekbeemden. De toegestane maximumsnelheid in de wijk is overigens 50 km per uur en niet zoals in het bestemmingsplan aangegeven 30 km per uur. Het gemotoriseerd verkeer rijdt over de Broekbeemden ook regelmatig harder dan 30 km per uur. Het voorliggende bestemmingsplan is niet inpasbaar.

Parkeren

- 33 Het plan geeft niet aan in welke prijsklasse de 15 woningen vallen. De op dit moment 'aanwezige' parkeerplekken in het openbaar gebied langs de Broekbeemden zullen volgens het voorliggende plan komen te vervallen. Dit vormt met name een probleem voor de woningen die nu al in fase 4 aan een insteekweg/erftoegangsweg liggen, maar waar geen openbare parkeervoorzieningen op deze insteekweg/erftoegangsweg zelf zijn gerealiseerd. Ook een keerlus voor de hulpdiensten ontbreekt in deze wegen. Bij het bepalen van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte is

onvoldoende rekening gehouden met de woningen binnen Sleydal fase 4 die aan of langs de Broekbeemden (huisnummers 59 t/m 89) zijn of op dit moment worden gerealiseerd.

- 34 Thuiswonende kinderen die een rijbewijs hebben en werken beschikken over een eigen vervoersmiddel, waardoor de parkeerdruk in de wijk de laatste jaren veel hoger is geworden. Momenteel zijn er onvoldoende openbare parkeerplekken, waardoor vervoermiddelen in de berm of op de stoep staan geparkeerd, dat veel hinder voor wandelaars, rolstoelgebruikers en ouders met kinderwagens veroorzaakt.

Bijlage landschappelijke inpassing/beplantingsplan

- 35 Op dit moment staan er binnen het plangebied diverse walnotenbomen en bramenstruiken, waarvan de gezonde vruchten door de inwoners worden genuttigd. Nieuwe vruchtbomen die in de toekomst in een parkachtige omgeving kunnen worden genuttigd, ontbreken in het voorliggend beplantingsplan dat in de bijlage is opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

- 36 Het beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en fase 5 wordt te laat ter vaststelling voorgelegd aan uw raad, aangezien de woningen uit fase 4 op korte termijn opgeleverd zullen gaan worden.
- 37 Voor het stedenbouwkundig ontwerp verwijzen wij graag naar de hierboven genoemde punten. Het voorliggende ontwerp past niet bij de in het bestemmingsplan opgenomen doelgroep (vrijstaande) levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Naar onze mening zou het dan dienen te gaan om woningen bestaande uit 1 bouwlaag, waar de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gesitueerd (bungalows). De opgenomen foto's passen daar niet bij. Ook is onder maat en schaal bij fase 5 een 2-laags mogelijkheid opgenomen. Dit dient uit het plan verwijderd te worden.
- 38 De in het bestemmingsplan opgenomen woningen komen te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal, waar een jaren 30 stijl het uitgangspunt vormt i.p.v. een moderne architectuur met strakke witte gevels. De opgenomen foto's en de aansluiting bij het architectonisch beeld van Sleydal-oost passen daar niet bij.
- 39 Bij de insteekweg/erftoegangsweg wordt geen afzonderlijk trottoir aangelegd, terwijl dit wel leidt naar een veel gebruikt wandelpad richting de dijk. Naar onze mening zou de insteekweg ten minste aan een zijde, zoals in de rest van de wijk uit oogpunt van veiligheid voorzien te worden van een trottoir.

2.3.2 Reactie op de zienswijze

Ad 1]

Omdat in de overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal geen einddatum is opgenomen is nog geldig. Dit staat los van het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015. Hierdoor heeft de gemeente nog steeds een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het planologische mogelijk maken van de, volgens de overeenkomst, nog niet gerealiseerd aantal woningen.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in aantal woningbouwmogelijkheden die zijn afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijk beleid. Dit doet er niets aan dat via andere planologische procedures de resterende woningen zoals opgenomen in de overeenkomst op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat men in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht heeft.

Naast de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2024 (uitspraak 201310759/1/R1) is de mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen worden in diverse documenten terug te vinden.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:

“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel - Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 gezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Ad 2]

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

Mocht dit wel het geval zijn, dan kan zij een verzoek indienen om herziening van het plan. Dit verzoek heeft Sleydal met het indienen van het ontwerpbestemmingsplan “Sleydal fase 5” (15-11-2023, NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) gedaan.

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Voor zover Sleydal B.V. een beroep doet op de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling dat een overeenkomst als de onderhavige niet kan leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Dat tussen Sleydal B.V. en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 3]

De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:

“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel - Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

Ad 4]

Omdat in de overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal geen einddatum is opgenomen is deze overeenkomst nog geldig. Dit staat los van het bestemmingsplan ‘Heel – Panheel’ d.d. 19 maart 2015. Hierdoor heeft de gemeente nog steeds een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het planologische mogelijk maken van de, volgens de overeenkomst, nog niet gerealiseerd aantal woningen. De afwenteling van eventuele planschade op de initiatiefnemer maakt deel uit van deze overeenkomst.

Op basis van de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied wat betreft zowel de belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255). Tot op heden zijn 238 woningen planologisch gereguleerd alsmede al gerealiseerd/vergund. Het aantal woningen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 is niet overschreden. Fase 4 is voltooid. Voor fase 5 resteren nog 17 woningen. Van deze 17 woningen zijn maar 15 woningen ruimtelijk/stedenbouwkundig inpasbaar.

Hierdoor wordt het nu voorliggende plan met 15 woningen gerealiseerd. In de op 23 oktober 2023 afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het plan “Sleydal fase 5” de afronding van het totale woongebied “Sleydal” in Heel vormt. Dit betekent dat de gemeente na afronding van de planologische procedure geen verplichtingen meer heeft om woningbouwcontingenten toe te kennen ten behoeve van het woongebied “Sleydal” in Heel.

Overigens wordt opgemerkt dat fase 5 in het oorspronkelijk exploitatiegebied groter (groot deel aan de oostzijde) was dan alleen het nu voorliggende fase 5.

Ad 5]

De gronden van het voorliggende plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het betreft geen openbaar gebied. Er is sprake van een nieuwe ontwikkeling die is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Fase 5 grenst aan gebied met natuur waar ruimte om te spelen is. Planaanpassing is niet aan de orde.

Ad 6]

Dat de huidige bestemming “Natuur” geen woningbouw toelaat doet er niets aan dat via een planologische procedures de resterende woningen zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied wat betreft zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase alsook de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Wel dient natuurcompensatie plaats te vinden. Zie: Ad. 11.

Ad 7]

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Omdat in de overeenkomst tussen de gemeente en Sleydal geen einddatum is opgenomen is nog geldig. Dit staat los van het bestemmingsplan ‘Heel – Panheel’ d.d. 19 maart 2015. Hierdoor heeft de gemeente nog steeds een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan het planologische mogelijk maken van de, volgens de overeenkomst, nog niet gerealiseerd aantal woningen.

De gronden van het voorliggende plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het betreft geen openbaar gebied/openbaar groen.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Ter bescherming van de aanwezige dassenburcht wordt achterste bestemmingsgrens van de bestaande woningen doorgetrokken. De resterende strook van iets meer dan 12 meter breedte behoudt natuurbestemming.

Ad 8]

Bij de keuze voor de beplanting in het gebied wordt rekening gehouden met de ondergrond. De beplanting wordt daarop afgestemd. Zodra het beheer wordt overgedragen aan de gemeente zal een ecologisch beheer worden doorgevoerd. Onderdeel hiervan is het (gefaseerd) maaien van graslanden en braamstruwelen.

Ad 9]

Het bestemmingsplan geeft op de verbeelding en in de regels de planologische mogelijkheden van het gebied juridisch weer. De verdere invulling volgt hieruit en is vastgelegd in de GKM-overeenkomst.

De route over de dijk blijft openbaar. Vanuit de wijk zal een voetpad naar de dijk leiden. Over de nadere detaillering (bv. trap, toegangspoortje) zullen met het waterschap nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Ad 10]

De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied “Sleydal” na fase 4 nog meer woning gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied “Sleydal” heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan “Planafbouw” (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied “Sleydal”:

“In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan ‘Heel - Panheel’ (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming ‘Woongebied - Sleydal’ (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan ‘Afbouw planvoorraad woningbouw 2018’ alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.”.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

Ad 11]

Dat de huidige bestemming “Natuur” geen woningbouw toelaat doet er niets aan dat via een planologische procedures de resterende woningen zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een

inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afroning van het woongebied wat betreft zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase alsook de in het overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Hierbij wordt opgemerkt dat de gronden van het voorliggende plangebied in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Het betreft geen openbaar gebied/openbaar groen.

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Het plan "Sleydal fase 5" is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Overigens wordt opgemerkt dat fase 5 in het oorspronkelijk exploitatiegebied groter (groot deel aan de oostzijde) was dan alleen het nu voorliggende fase 5.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Het realiseren en in standhouden van de natuurcompensatie is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.5.1 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing'.

Ad 12]

In het woongebied "Sleydal" is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied Sleydal al aanwezig.

Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Sleydal fase 4 en fase 5' is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan 'Sleydal fase 4 en fase 5').

Ad 13]

Zie ad 11].

Ad 14].

Het bestemmingsplan voldoet aan de Nationale omgevingsvisie. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.1.1 van de toelichting.

Ad 15]

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Daarom wil de Rijksoverheid dat er 900.000 woningen gebouwd worden tot en met 2030. Omdat woonwensen en financiële mogelijkheden van mensen verschillen, zijn er allerlei soorten woningen nodig.

De gemeente heeft de verplichting om hier een bijdrage aan te leveren. In het coalitieprogramma 2022-2026 is opgenomen dat de gemeente Maasgouw wil dat er minimaal 400 woningen worden gebouwd in de periode 2022-2026. Dat zijn 100 woningen per jaar verdeeld over alle kernen van de gemeente. Hoewel er vooral behoefte is aan betaalbare huurwoningen is ook behoefte aan levensloopbestendige woningen. Deze zijn niet alleen bestemd voor senioren maar ook voor doorstromers en medioren die toch nog ruimte willen. Door te bouwen voor deze groep ontstaat doorstroming voor de groep starters en ouderen met opgroeiende kinderen.

Ook dient de afronding van het woongebied "Sleydal" met fase 5 stedenbouwkundig te kloppen. Door de ruimere kavels ontstaat een ruimtelijk beeld dat aansluit bij het stedenbouwkundig beeld dat aan de rand van het woongebied "Sleydal" aanwezig is.

De recente realisatie van 9 woningen Broekbeemden (opgeleverd 2e helft 2023) heeft geleerd, dat er een grote vraag is naar 'levensloopbestendige woningen', waarbij het opmerkelijk is dat de betreffende woningen op een iets grotere kavel de preferentie van de (oudere) kopers had.

Ad 16]

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het een voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Ad 17]

Zie ad 15.

Het nieuwbouwplan "Heel mooi wonen in Heel" maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Wel wordt vermeld dat met alleen het plan "Heel mooi wonen in Heel" de woonvraag in Maasgouw niet wordt opgelost.

Ad 18]

In de onderhavige situatie is sprake van een ontwerp van een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet van een wijziging van een omgevingsplan, zoals bedoeld in de Omgevingswet (Ow). Op de procedure van de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is, ingevolge artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing (i.c. het recht, zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Ow). Bij het opstellen van het bestemmingsplan is dan ook getoetst aan wet- en regelgeving zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de omgevingswet. De Omgevingsverordening 2014 is beleidsneutraal omgezet naar de Omgevingsverordening 2021.

Ad 19]

Dit betreft geen zienswijze maar een constatering over het onderhoud/beheer van het gebied.

Ad 20]

Ingevolge artikel 2.7.2, lid 1 van de Omgevingsverordening en artikel 2, lid 2 van de Beleidsregel ter vervanging van verloren gegane kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie 2018. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het een voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Ad 21]

Het bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018' voorziet niet in het schrappen van woningen in het plangebied Sleydal. Het bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018' maakt in het plangebied Sleydal 17 extra woningen mogelijk.

Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan 'afbouw planvoorraad woningbouw 2018' aangegeven dat van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door Sleydal te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal, door Sleydal eerst na 2023 bezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt.

Sleydal fase 4 en Sleydal fase 5 maken deel uit van het een groter woongebied. Mogelijk overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden is inherent aan ontwikkeling van een dergelijk woongebied.

Ad 22]

Zie ad 15

Volgens het voorliggende bestemmingsplan mogen alleen vrijstaande levensloopbestendige woningen en twee-aaneen gebouwde levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Door de verschillen tussen deze woningen en de variatie in kavelgrootte zal de prijs per kavel variëren.

Ad 23]

Zie ad 15 en Ad 17

Ad 24]

In het voorliggende geval ligt het plangebied weliswaar binnen een gebied dat is aangeduid als groenblauwe natuurzone, maar is sprake van een ontwikkeling in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied, ter hoogte van een gebied waarover reeds in 2003 bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer zijn gemaakt. Verder wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast zoals beschreven in paragraaf 2.3. Bestaande natuurwaarden (groenblauwe zone) worden gecompenseerd en waar mogelijk versterkt. Tot slot is in lijn met de structuurvisie sprake van energiezuinige woningen. De beoogde ontwikkeling wordt daarom passend geacht binnen de kaders van de Omgevingsvisie Maasgouw.

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Het realiseren en in standhouden van de natuurcompensatie is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.5.1 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing'.

Overigens wordt opgemerkt dat fase 5 stedenbouwkundig altijd deel heeft uitgemaakt van oorspronkelijke exploitatiegebied

Ad 25]

Uitgangspunt voor het maximaal aantal toe voegen woningen in "Sleydal fase 5" was:

- de resterende te realiseren woningen (19) op basis van de exploitatie-overeenkomst van 3 juni 2003;
- het ruimtelijk kwalitatief invullen van het resterende plangebied.

Om het resterende plangebied kwalitatief in te vullen heeft Sleydal BV besloten om niet 19 maar 15 woningen te realiseren in fase 5. De overige 4 woningen zijn gerealiseerd in fase 4 om ook een stedenbouwkundig verantwoorde afronding van fase 4 te realiseren.

De 15 woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen. Deze zijn niet alleen bestemd voor senioren maar ook voor doorstromers en medioren die toch nog ruimte willen. Door te bouwen voor deze groep ontstaat doorstroming voor de groep starters en ouderen met opgroeiende kinderen.

Ook dient de afronding van het woongebied "Sleydal" met fase 5 stedenbouwkundig te kloppen. Door de ruimere kavels ontstaat een ruimtelijk beeld dat aansluit bij het stedenbouwkundig beeld dat aan de rand van het woongebied "Sleydal" aanwezig is. Het beeldkwaliteitsplan geeft, voor aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd, de kaders voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte (openbare ruimte en de overgang tussen openbaar en privé). Hiermee wordt zowel de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied alsook de kwaliteit richting de omgeving geborgd

Ad 26]

De openstelling van Broekbeemden in het verleden heeft geen betrekking op het nu voorliggende bestemmingsplan. Bij het ontwerp van de infrastructuur is rekening gehouden met het aantal woningen dat in het woongebied “Sleydal” waren voorzien (en opgenomen in de exploitatie-overeenkomst van 2003).

Ad 27]

Sleydal fase 4 en Sleydal fase 5 maken deel uit van het een groter woongebied. Mogelijk overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden is inherent aan ontwikkeling van een dergelijk woongebied.

Ad 28]

Er zal tijdens de realisatiefase worden gewerkt binnen de kaders van de Wet natuurbescherming/Omgevingswet.

Ad 29]

Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, is artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming niet van toepassing. Daarnaast zijn de aanwezige houtopstanden niet opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw en vallen zij niet onder een gemeentelijke kapvergunningplicht. Voor het verwijderen van de aanwezige houtopstanden is daarom geen kapvergunning of melding vereist.

Ad 30]

In het voorzorgbeleid voor magneetvelden in de elektriciteitsinfrastructuur staat het advies om (alleen) bij bovengrondse hoogspanningslijnen afstand te houden tussen hoogspanningslijnen en gevoelige bestemmingen zoals woningen (exclusief de tuin). Gemeente, provincie en Rijk krijgen het advies de magneetveldzone te berekenen. Dat kunnen zij doen als er plannen zijn om binnen de rekenafstand van een hoogspanningslijn nieuwe gevoelige bestemmingen te bouwen. Voor de nabij Sleydal aanwezige hoogspanningsverbinding geldt een rekenafstand van 105 meter. De geprojecteerde woningen zijn buiten deze afstand gelegen.

Ad 31]

De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de maatvoering voldoet zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor ‘doorgaand’ verkeer om gebruik te maken van de Broekbeemden.

Ad 32]

Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30-zone waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde floating car data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is ‘acceptabel’ op 30 km/uur wegen. FCD is anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen die ‘mee stromen’ met het verkeer. En de V85 snelheid is de snelheid die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om ‘extremen’ uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.

Ad 33]

De nieuwbouwontwikkeling moet voor het parkeren voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)’. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte. Indien bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dienen deze te worden gecompenseerd met het plan. In de inrichtingstekening Sleydal fase 5 is op het einde van de rijbaan een keerlus voorzien. Deze keerlus kan ook door hulpdiensten worden gebruikt.

Ad 34]

Zie Ad 33. Bij de ontwikkeling van de vorige fasen is altijd getoetst aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)’.

Ad 35]

Het beplantingsplan is besproken binnen de omgevingscommissie en daarin goedgekeurd.

De zienswijze wordt:

- gegrond verklaard voor zover het betreft:
 1. Paragraaf 4.4.2 onderdeel “Beschermd gebieden: Houtopstanden - niet aan de orde” wordt aangevuld met een onderbouwing dat artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming niet van toepassing is en dat de aanwezige houtopstanden niet zijn opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw waardoor voor het verwijderen van aanwezige houtopstanden geen omgevingsvergunning voor het kappen nodig is.
 2. Paragraaf 3.2.1 onderdeel “Beschermingszones natuur en landschap” wordt aangevuld met een toelichting en onderbouwing van de te realiseren natuurcompensatie conform de provinciale Beleidsregel “natuurcompensatie 2018”.
 3. In artikel 5.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Daarnaast wordt in artikel 5.6.5 een afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee, onder voorwaarden, kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.4.
- voor het overige ongegrond verklaard.

A Beeldkwaliteitsplan

Ad 36]

De beoogde woningen voor fase 4 zoals opgenomen in het geldende Beeldkwaliteitsplan d.d. 30-05-2005 voldoen niet aan het huidige volkshuisvestelijke beleid.

Wonen is een actueel thema waarbij het vooral een uitdaging is kwalitatief de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste locatie te realiseren. Concreet betekent dit in ieder geval dat de resultaten van het Woningmarktonderzoek leidend zijn dus vooral aandacht voor de kleinere huishoudens (1- en 2-persoons), het middenhuursegment en senioren.

De vergunde/gerealiseerde 0-trede-/levensloopbestendige woningen in fase 4 voldoen in tegenstelling tot de woningen zoals beschreven in het geldende beeldkwaliteitsplan d.d. 30-05-2005 wel aan de woningbehoefte.

Om zo spoedig mogelijk tot afronding van fase 4 met woningen die voldoen aan de woningbehoefte (en de regels van het bestemmingsplan) heeft het college besloten om het concept beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en 5 als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling voor de woningen in fase 4 te beschouwen.

Teneinde fase 5 planologisch mogelijk te maken, is het nodig een bestemmingsplanherziening aan te zetten. Tegelijk daarmee zal een wijziging/ aanvulling op de geldende Welstandsnota (het geldende Beeldkwaliteitsplan) in procedure worden gebracht. Met andere woorden Sleydal fase 5 kan pas worden gerealiseerd als zowel het bestemmingsplan alsook de aangepaste welstandsnota is vastgesteld.

Ad 37]

Er is sprake van levensloopbestendige woningen. Dit betekent dat alle noodzakelijk voorzieningen/functies op begane grond gerealiseerd worden.

In artikel 5.1 deel uitmakende van de regels van het bestemmingsplan “fase 5” is opgenomen dat uitsluitend levensloopbestendige woningen zijn toegestaan.

Ad 38]

Aan Broekbeemden ligt een variatie aan woningen. Aan de zuidelijke rand liggen de meer klassieke woningen terwijl aan de noordelijke kant modernere woningen zijn gelegen. De modernere architectuur van de woning aan de noordelijke kant wordt doorgetrokken naar de woningen in fase 5.

Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’ is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’).

Ad 39]

De weg betreft een doodlopende straat waaraan zeven woningen worden ontsloten. De verkeersintensiteit op deze weg zal daardoor zeer beperkt zijn. Het aanleggen van een afzonderlijk trottoir is in deze situatie niet noodzakelijk.

De inspraakreactie op het Beeldkwaliteitsplan geeft geen aanleiding tot aanpassing en wordt derhalve ongegrond verklaard.

2.4

(ontvangen d.d. 17 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze [REDACTED] is op 17 januari 2024 ontvangen. Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

2.4.1 Samenvatting zienswijze

1. In de uitspraak van de Raad van State, d.d. 10-12-2014 is nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij het behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is. En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".
2. Met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" is het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.
3. Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen. De kavel aan Broekbeemden 89 is in 2006 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing en is er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen". Ook is er destijds '19 april 2006' toen de kavels aan de Broekbeemden in de verkoop kwamen nadrukkelijk gecommuniceerd dat hiermee het bestemmingsplan Sleydal voltooid was.
4. Het bouwplan is door Sleydal BV uit Roermond nooit aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen. In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.
5. Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving. Het bouwplan wijkt qua hoogte of van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden. De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.
6. Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) en afronding fase 4, Broekbeemden) is de verkeersveiligheid/drukke zienderogen toegenomen toenemen. Broekbeemden fungeert als een soort rondweg binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken). Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben. Het aantal parkeerplaatsen neemt relatief gezien af, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.
 - De verkeersaantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
 - Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.
7. Voor de direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

2.4.2 Reactie op de zienswijze

Ad 1]

Het bestemmingsplan 'Heel – Panheel' d.d. 19 maart 2015 voorziet in het aantal woningbouwmogelijkheden afgestemd op het destijds geldende volkshuisvestelijke beleid. Dit doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft derhalve nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

Mocht dit wel het geval zijn, dan kan zij een verzoek indienen om herziening van het plan. Dit verzoek heeft Sleydal met het indienen van het ontwerpbestemmingsplan “Sleydal fase 5” (15-11-2023, NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) gedaan.

Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming “Woongebied Sleydal” dan de planregels mogelijk maken.

Voor zover Sleydal B.V. een beroep doet op de door haar met de gemeente gesloten overeenkomst, overweegt de Afdeling dat een overeenkomst als de onderhavige niet kan leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. Dat tussen Sleydal B.V. en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

Het plan “Sleydal fase 5” is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Ad 2]

Op basis van de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 heeft de gemeente een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase alsook de in overeenkomst opgenomen aantal woningen (255). Er zijn tot op heden 238 woningen planologisch gereguleerd alsmede al gerealiseerd/vergund. Het aantal woningen zoals opgenomen in de exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003 is niet overschreden. Voor fase 5 resteren nog 17 woningen. Ruimtelijk/stedenbouwkundig zijn de 17 woningen in fase 5 niet inpasbaar. Hierdoor wordt het nu voorliggende plan met slechts 15 woningen gerealiseerd.

In de uitspraak van de Raad van State van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) heeft de afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad voldoende gemotiveerd heeft waarom geen wijzigingsbevoegdheid meer is opgenomen. Namelijk omdat dat Sleydal B.V. niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij binnen de planperiode meer dan 30 wooneenheden zal realiseren.

In de op 23 oktober 2023 afgesloten exploitatieovereenkomst is opgenomen dat het plan “Sleydal fase 5” de afronding van het totale woongebied “Sleydal” in Heel vormt. Dit betekent dat de gemeente na afronding van de planologische procedure geen verplichtingen meer heeft om woningbouwcontingenten toe te kennen ten behoeve van het woongebied “Sleydal” in Heel.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het oorspronkelijke exploitatiegebied voor o.a. fase 5 groter was (groot deel aan de oostzijde) dan het nu voorliggende gebied voor fase 5.

Ad 3]

Het ontbreken van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in het ter plaatse geldende bestemmingsplan doet er niets aan af dat via andere planologische procedures de resterende woningen, zoals opgenomen in de (nog van toepassing zijnde) exploitatieovereenkomst van 3 juni 2003, op een later tijdstip alsnog mogelijk worden gemaakt. Het in de exploitatieovereenkomst totaal aantal te realiseren woningen is nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft daarom nog een inspanningsverplichting om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling/afronding van het woongebied zowel wat betreft belendende gronden die zijn aangemerkt als fase 5 alsook de in de overeenkomst opgenomen aantal woningen (255).

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied Sleydal heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Het plan "Sleydal fase 5" is beoordeeld op de wenselijk, haalbaarheid en mogelijke randvoorwaarden. Het plan is stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk passend en voldoet aan de overige getoetste wet- en regelgeving, beleidsdocumenten en randvoorwaarden.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat men in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht heeft.

De woningen zijn geprojecteerd aan de rand van het woongebied "Sleydal". Het plangebied sluit aan op de aanwezige woningen aan de (noordzijde van) Broekbeemden. Vanuit Sleydal wordt aangegeven dat destijds niet specifiek over fase 5 gesproken. Wel blijkt uit verkavelingsplan fase 4 dat de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, zijn ingetekend.

Gezien de ligging van het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' is RWS in het kader van de planologische procedure om advies gevraagd. RWS heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende plan met onderstaand advies:

"Het gebied is op zichzelf niet Hoogwater vrij gelegen. Omliggende waterkeringen bieden echter bescherming bij T1250 (de oude norm) maar ook bij de huidige T3000 norm.

Met andere woorden, er is geen sprake van afname bergend vermogen aangezien de locatie niet kan instromen bij de overeenkomstige afvoer zoals momenteel wordt gehanteerd. De eis tot compensatie voor de realisatie van de woningbouw op de desbetreffende locatie is derhalve niet meer relevant."

Ad 4]

De bestemmingsplanprocedure is correct gevolgd. De bij het bestemmingsplan behorende toelichting en onderzoeken motiveren de wenselijkheid en mogelijkheid van de woningbouwplannen.

De mogelijkheid dat er binnen het woongebied "Sleydal" na fase 4 nog meer woningen gerealiseerd kunnen wonen is in diverse documenten terug te vinden.

Ten aanzien van de volgens de overeenkomst d.d. 03-06-2023 nog te realiseren woningen in het woongebied "Sleydal" heeft de Raad van State in de uitspraak van 10 december 2014 (uitspraak 201310759/1/R1) geoordeeld dat niet in geschil is dat de overeenkomst aan Sleydal B.V. ruimte biedt om meer woningen te realiseren binnen de bestemming "Woongebied Sleydal" dan de planregels mogelijk maken.

Ook het bestemmingsplan "Planafbouw" (vastgesteld 19-03-2019) is ingegaan op de afronding van het woongebied Sleydal:

"In 1993 is al gestart met het project Sleydal, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Het thans vigerende bestemmingsplan 'Heel - Panheel' (vastgesteld d.d. 19 maart 2015) laat de bouw van 30 woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Sleydal' toe. Op grond van het in de gesloten overeenkomst d.d. 3 juni 2003 opgenomen verkavelingsplan dienen binnen het plangebied van voornoemde bestemming 'Woongebied - Sleydal' (=fase 4) 47 woningen planologisch gereguleerd te worden. De voor het project nog eens 17 extra benodigde woningen worden in het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' alsnog mogelijk gemaakt.

Van de overige 19 in de overeenkomst d.d. 3 juni 2003 nog planologisch te verankeren en door u te bouwen woningen in fase 5 van het project Sleydal is door u gesteld dat eerst na 2023 gezien wordt op welke wijze hier al dan geen invulling aan gegeven wordt."

In het verkavelingsplan fase 4 zijn de kavels van fase 5, zoals die destijds voorzien waren, ingetekend.

Terzijde wordt opgemerkt dat verplichte participatie niet aan de orde is aangezien dit bestemmingsplan via de wetgeving van voor 2024 dient te worden afgehandeld.

Ad 5]

In het woongebied “Sleydal” is een verscheidenheid aan woningen aanwezig. Sleydal fase 5 vormt een eigenstandig hofje, waar een verbinding wordt gelegd naar de open groene ruimte ten oosten van het plangebied. Een ander type woningen dan huidige woningen aan Broekbeemden is dan ook te rechtvaardigen. Daarnaast dient het type woning te voldoen aan de huidige woningbouwbehoefte. Deze behoefte voorziet vooral in (kleinere) levensloopbestendige woningen. De woningen kunnen bestaan uit 1-laag, 2-laags of 1-laags met kap. Dit soort woningen zijn in het plangebied Sleydal al aanwezig.

Voor fase 5 is een (ontwerp) Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het concept ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’ is op 27-07-2023 behandeld in de omgevingscommissie en akkoord onder voorwaarden bevonden. De gestelde voorwaarden zijn verwerkt in de (ontwerp-)welstandsnota (beeldkwaliteitsplan ‘Sleydal fase 4 en fase 5’).

Ad 6]

De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de maatvoering voldoet zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor ‘doorgaand’ verkeer om gebruik te maken van de Broekbeemden.

Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30-zone waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde floating car data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is ‘acceptabel’ op 30 km/uur wegen. FCD is anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen die ‘mee stromen’ met het verkeer. En de V85 snelheid is de snelheid die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om ‘extremen’ uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.

De nieuwbouwontwikkeling moet voor het parkeren voldoen aan de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de notitie ‘Parkeernormen en Parkeerbijdrageregeling Gemeente Maasgouw (2010)’. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of in het plan voldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen om te voldoen aan de toekomstige parkeerbehoefte. Indien bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dienen deze te worden gecompenseerd met het plan.

Ad. 7]

Zie Ad 3].

Eventuele planschade wordt via de exploitatieovereenkomst afgewenteld op de ontwikkelaar (Sleydal BV).

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2.5 Zienswijze 5

(ontvangen d.d. 17 januari 2024)

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen. De zienswijze van [REDACTED] is op 17 januari 2024 ontvangen. Vaste jurisprudentie is dat een zienswijze tijdig is ingediend, indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend, indien deze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd alsmede niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De onderhavige zienswijze is daarom ontvankelijk.

1.3.1 Samenvatting zienswijze

- 1 In de quickscan flora en fauna wordt aanvullend onderzoek aanbevolen naar grote leeuwenklaus, dat en zowel jaarrond beschermde vogelnesten als overige vogelnesten. Het rapport van dit aanvullend onderzoek ontbreekt bij de openbare stukken en zouden wij wanneer beschikbaar graag willen inzien.
- 2 Daarnaast wordt in de quickscan flora en fauna beschreven dat rekening gehouden moet worden met de vrijstellingsperiode van de steenmarter en de levendbarende hagedis. Wij zouden voor de start van de werkzaamheden graag in het ecologisch werkprotocol en de planning zien op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
- 3 In de omgeving is de streng beschermde teunisbloempijlstaart waargenomen. In de quickscan wordt echter op deze soort niet verder ingegaan terwijl één van de waardplanten van deze soort, de teunisbloem, aan de rand van het plangebied voorkomt. Ons inziens is aanvullend onderzoek naar deze nachtvlindersoort noodzakelijk.
- 4 Het plangebied heeft nu onder andere de bestemming natuur in de bronsgroene landschapszone. Graag zouden wij zien hoe de huidige natuurwaarden in het toekomstige plan gecompenseerd worden.

2.5.2 Reactie op de zienswijze

Ad .1

Door Bureau Kragten is een nader onderzoek (MAG072, 18 januari 2024) uitgevoerd naar takkennesten, Grote Leeuwenklaus en das. Uit dit nader onderzoek blijkt dat:

- Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklaus.

Gezien het feit dat voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en de grote leeuwenklaus geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en voor de grote leeuwenklaus.

- Das

Mogelijk wordt door de ingreep een bijburcht van de das verstoord. Hiervoor zijn passende maatregelen nodig, die beschreven dienen te worden in een ecologisch werkprotocol. Indien met behulp van dit ecologisch werkprotocol verstoring van de das voorkomen kan worden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

Ad 2]

Na het verlenen van een omgevingsvergunning is een ecologisch werkprotocol voor de uitvoeringsfase van de geplande werkzaamheden verplicht. Hierin staat precies hoe tijdens de uitvoering van het project rekening wordt gehouden met beschermde dier- en plantensoorten. Het protocol voorkomt verstoring van soorten en het vernielen van verblijf- en of rustplaatsen en is een voorwaarde van het bevoegd gezag. Het

Ad 3]

Er is inderdaad een losse waarneming van de teunisbloempijlstaart gedaan in de omgeving van het gebied. Deze soort is betrekkelijke zeldzaam en is beschermd volgens de Habitatrichtlijn. De laatste jaren breidt deze soort zich evenwel gestaag uit vanuit het zuiden. In België is deze soort inmiddels wijdverspreid. En ook in Nederland is sprake van een duidelijke toename (bron: Vlinderstichting). Thans is de status in het kader van de rode lijst: niet bedreigd.

De teunisbloempijlstaart is gebonden aan onder andere de teunisbloem. De teunisbloem komt inderdaad in de omgeving het plangebied voor. Deze plant groeit evenwel in de omgeving in nog veel grotere aantallen. Met name aan de buitenzijde van de dijk ter hoogte van het plangebied en in de omgeving van drinkwaterspaarbekken De Lange Vlieter. Het plangebied is geen essentieel onderdeel zijn het leefgebied van de teunisbloempijlstaart en van wezenlijk belang voor het voortbestaan van deze soort. In de omgeving is bovendien ruim voldoende vervangend leefgebied.

Ad 4]

Het plangebied ligt op basis van de provinciale omgevingsverordening binnen de groenblauwe mantel (voorheen de bronsgroene landschapszone). Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de als zodanig aangeduide gebieden dient compensatie plaats te vinden. In de omgevingsverordening is aangegeven dat het ruimtelijk plan een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De initiatiefnemer en de Provincie Limburg zijn een Overeenkomst natuurcompensatie aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om in het kader van de realisatie van Sleydal fase 5 te compenseren in natura conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Het compensatieperceel is gevonden in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Namelijk het voormalig depot van de gemeente aan de Mgr. Savelbergweg en een perceel van Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel.

Het realiseren en in standhouden van de natuurcompensatie is geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (artikel 5.5.1 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing').

De zienswijze wordt:

- gegrond verklaard voor zover het betreft:
 1. Paragraaf 4.4.3 "Nader onderzoek" is geactualiseerd op basis van het uitgevoerde nader onderzoek (MAG072, 18 januari 2024) uitgevoerd naar takkennesten, Grote Leeuwenklauw en das.
 2. Ter bescherming van de bijburcht van de das wordt de meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming 'Natuur'. Langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
 3. Paragraaf 3.2.1 onderdeel "Beschermingszones natuur en landschap" wordt aangevuld met een toelichting en onderbouwing van de te realiseren natuurcompensatie conform de provinciale Beleidsregel "natuurcompensatie 2018".
 4. In artikel 5.5.4 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Daarnaast wordt in artikel 5.6.5 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee, onder voorwaarden, kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.5.4.
- voor het overige ongegrond verklaard

3. Raadsbesluit

Het raadsbesluit is als losse bijlage beschikbaar.

4. Bijlagen

Als bijlagen zijn:

1. de door te voeren aanpassingen n.a.v. de ingediende zienswijze;
 2. de ontvangen zienswijze;
- toegevoegd.

Bijlage 1: Door te voeren aanpassingen n.a.v. de ingediende zienswijze

Toelichting

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg onderdeel - Beschermingszones natuur en landschap

Was

Beschermingszones natuur en landschap

Op basis van de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' ligt het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone, die in de Omgevingsvisie Limburg is vertaald in de groenblauwe mantel. In paragraaf 2.7 en meer specifiek artikel 2.7.2 is aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gevolgd.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

In het ontwerpplan van Sleydal fase 5 is veel ruimte ingeruimd voor groenvoorzieningen, zowel binnen het woongebied zelf, als in de vorm van de te behouden groenvoorzieningen aan de noordzijde. Daarnaast is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.3). Gelet op het bovenstaande wordt de ontwikkeling als geheel daarom passend geacht binnen de bronsgroene landschapszone, mede gelet op het feit dat de ontwikkeling feitelijk een afronding van Sleydal vormt en invulling geeft aan reeds in 2003 gemaakte bindende afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan wordt passend geacht binnen de provinciale beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Wordt**Beschermingszones natuur en landschap**

Op basis van de kaart 'beschermingszones natuur en landschap' ligt het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone, die in de Omgevingsvisie Limburg is vertaald in de groenblauwe mantel. In paragraaf 2.7 en meer specifiek artikel 2.7.2 is aangegeven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan, dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de bronsgroene landschapszone, een beschrijving dient te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit "groene karakter") wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, van de Omgevingsverordening Limburg 2014 gevolgd. Compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie 2018 en ingevolge artikel 3, lid 3 van de Beleidsregelnatuurcompensatie 2018 dient een activiteit in de Bronsgroene landschapszone in natura gecompenseerd te worden.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

In verband met de ligging van het plangebied binnen de bronsgroene landschapszone is in overleg met de gemeente Maasgouw en de provincie Limburg een landschappelijk compensatieplan uitgewerkt. Onderstaand wordt hier kort op ingegaan. Voor meer informatie wordt verwezen naar het landschappelijk compensatieplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

De gemeente Maasgouw heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor compensatie in de nabije omgeving van het plangebied van Sleydal fase 5. Na een zorgvuldige screening van eventueel beschikbare en geschikte gronden, is daarbij de keuze gevallen op een voormalig depot van de gemeentebedrijven en een perceel van Stichting Limburgs Landschap.

Het voormalig depot van de gemeentebedrijven is gelegen langs de Mgr. Savelbergweg en kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04865. De bestaande parkeervoorzieningen ter plaatse blijven gehandhaafd. Het beschikbare oppervlak bedraagt 6.137 m². Hiervan is 3.878 m² bestaand bos wat niet in de compensatie meegenomen mag worden. Voor dit perceel wordt 2.259 m² als compensatie oppervlakte meegenomen.

Het resterende deel van de te compenseren oppervlakte (10.394 m²) wordt na overleg met Stichting Limburgs Landschap ten noorden van het gemeentelijke perceel ingevuld. Het betreft het perceel kadastraal geregistreerd onder HEE-01-C- 04851. De beschikbare ruimte van het betreffende nog in te richten gebied bedraagt 11.265 m², één en ander zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.

Ten behoeve van de compensatie is tussen initiatiefnemer en Stichting Limburgs Landschap een overeenkomst afgesloten voor de aanleg en het beheer van de compensatiegronden. Daarnaast is tussen de provincie Limburg en de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten waarin de compensatieverplichting is verankerd. Tot slot is de uitvoering en instandhouding van de compensatie door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de regels zoals deze in de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn opgenomen met betrekking tot ontwikkelingen binnen de bronsgroene landschapszone. Gelet op het voorgaande wordt de ontwikkeling als geheel passend geacht binnen de bronsgroene landschapszone.



Weergave landschappelijke compensatie.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan wordt passend geacht binnen de provinciale beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Paragraaf 4.4.2 onderdeel “Beschermd gebied: Houtopstanden - niet aan de orde”

Was

Houtopstanden - niet aan de orde

In het kader van de beoogde ontwikkeling is geen kap van bomen voorzien. Artikel 4.2 Houtopstanden van de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Wordt

Houtopstanden - niet aan de orde

Artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming verbiedt het vellen of doen vellen van een houtopstand zonder voorafgaande melding aan de provincie (Gedeputeerde Staten). Dit geldt voor houtopstanden buiten de bebouwde de bebouwde kom. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Heel ligt, is artikel 4.2 van de Wet Natuurbescherming niet van toepassing.

Daarnaast zijn de aanwezige houtopstanden niet opgenomen op de bomenstructuurkaart van de gemeente Maasgouw. Voor het verwijderen van aanwezige houtopstanden is geen omgevingsvergunning voor het kappen nodig.

Paragraaf 4.4.3 Nader onderzoek

Was

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek dienen enkele vervolgonderzoeken te worden uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden in een latere fase in deze toelichting opgenomen. Mocht uit een onderzoek naar voren komen dat sprake is van aanwezigheid van een beschermde soort, dan zullen passende mitigerende maatregelen worden getroffen en zal indien nodig een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Wordt

4.4.3 Nader onderzoek

In verband met de bevindingen van het in de vorige subparagraaf beschreven verkennend flora- en faunaonderzoek, is een nader onderzoek⁴ uitgevoerd naar de mogelijke geschiktheid van het plangebied en de directe omgeving voor roofvogels met grote takkennesten, de grote leeuwenklaus en de das. Onderstaand worden de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Takkennesten (o.a. boomvalk, torenvalk, havik), Grote leeuwenklaus

Gezien het feit dat voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en de grote leeuwenklaus geen gebruik maken van het onderzoeksgebied wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden voor wat betreft voor roofvogels met jaarrond beschermde nesten en voor de grote leeuwenklaus.

Das

In het bosje aan de noordelijke rand van het onderzoeksgebied is ter hoogte van de aangetroffen holen, een dassen bijburcht aanwezig, die niet functioneert als kraamburcht maar wel regelmatig bezocht wordt. De wissels van de das liggen buiten het onderzoeksgebied, tussen de burcht en de Sleijbeek, en door het populierenbosje. Er verdwijnen geen wissels en de bijburcht kan in principe eveneens intact blijven. Door de ingreep kan deze bijburcht echter wel verstoord worden.

Indien het populierenbosje behouden blijft en de strook grond tussen het onderzoeksgebied en de Sleijbeek behouden blijft en ingericht blijft in de huidige staat, zal de das geen hinder ondervinden in het bereiken van foerageergebieden of de bijburcht. De das foerageert niet binnen het onderzoeksgebied. In het onderzoeksgebied zelf zijn geen wissels aangetroffen.

Wel dient verstoring van de das voorkomen te worden. Mede na afstemming met en op verzoek van de provincie Limburg, heeft op vrijdag 29 maart 2024 een aanvullend locatiebezoek plaatsgevonden met daarbij vertegenwoordigers van de gemeente Maasgouw, de dassenwerkgroep Maasgouw en Kragten. Tijdens dit locatiebezoek is de situatie ter plekke zorgvuldig bekeken en geanalyseerd. Hierbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De meest noordelijke circa 12 meter van het plangebied wordt niet ingericht als tuin en wordt ook niet verkocht, maar behoudt de huidige bestemming 'Natuur'. Deze gronden worden overgedragen aan de gemeente Maasgouw.
- Aan de noordzijde van de woonpercelen, langs de achtergrens van de tuinen, wordt een haag van gebiedseigen soorten aangeplant.
- Het restant van het perceel dat de bestemming 'Natuur' behoudt, blijft in de huidige vorm behouden (ruw gras met struweel). Hier wordt extensief maaibeheer toegepast.
- De gemeente Maasgouw gaat het perceel integraal met de overige groenvoorzieningen ecologisch beheren.

4.4.4 Conclusie

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, het nader onderzoek en de afspraken die zijn gemaakt en betrekking tot de das, wordt onevenredige verstoring van de das voorkomen. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en het plan kan in overeenstemming met de natuurwetgeving worden uitgevoerd.

Regels

In de regels zijn artikel 5.5.4 en 5.6.5 toegevoegd

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke compensatie

Het is uitsluitend toegestaan de gronden met de bestemming 'Woongebied' te gebruiken en/of in gebruik te (laten) nemen voor de doeleinden als beschreven in 5.1, indien de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de landschappelijke compensatie zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, na het onherroepelijk worden van dit plan zijn opgestart en uiterlijk 1 januari 2028 zijn gerealiseerd en indien de landschappelijke compensatie vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

5.6.5 Afwijken landschappelijke compensatie

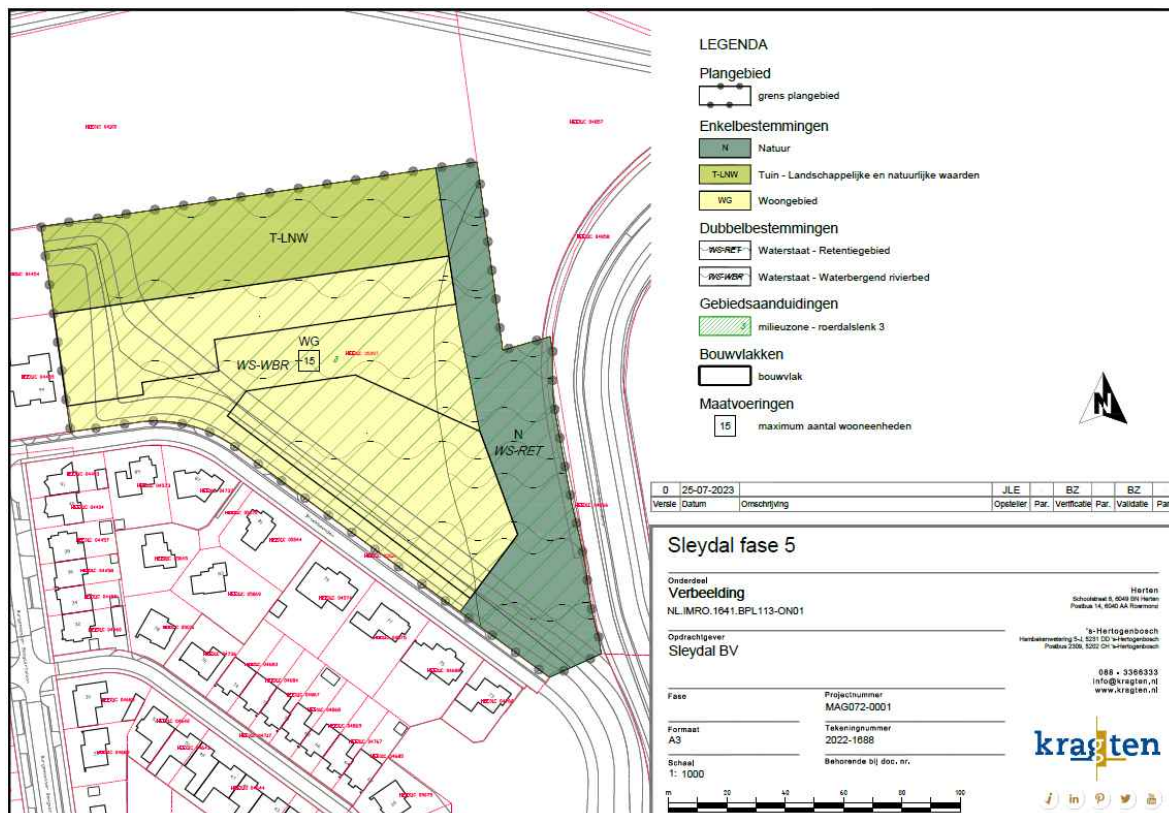
Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van omwonenden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.4:

- a. voor het later realiseren en/of afronden van de landschappelijke compensatie indien onvoorziene omstandigheden hiertoe aanleiding geven, mits de realisatie van de landschappelijke compensatie wordt afgerond voorafgaand aan de ingebruikname van woningen binnen het plangebied.

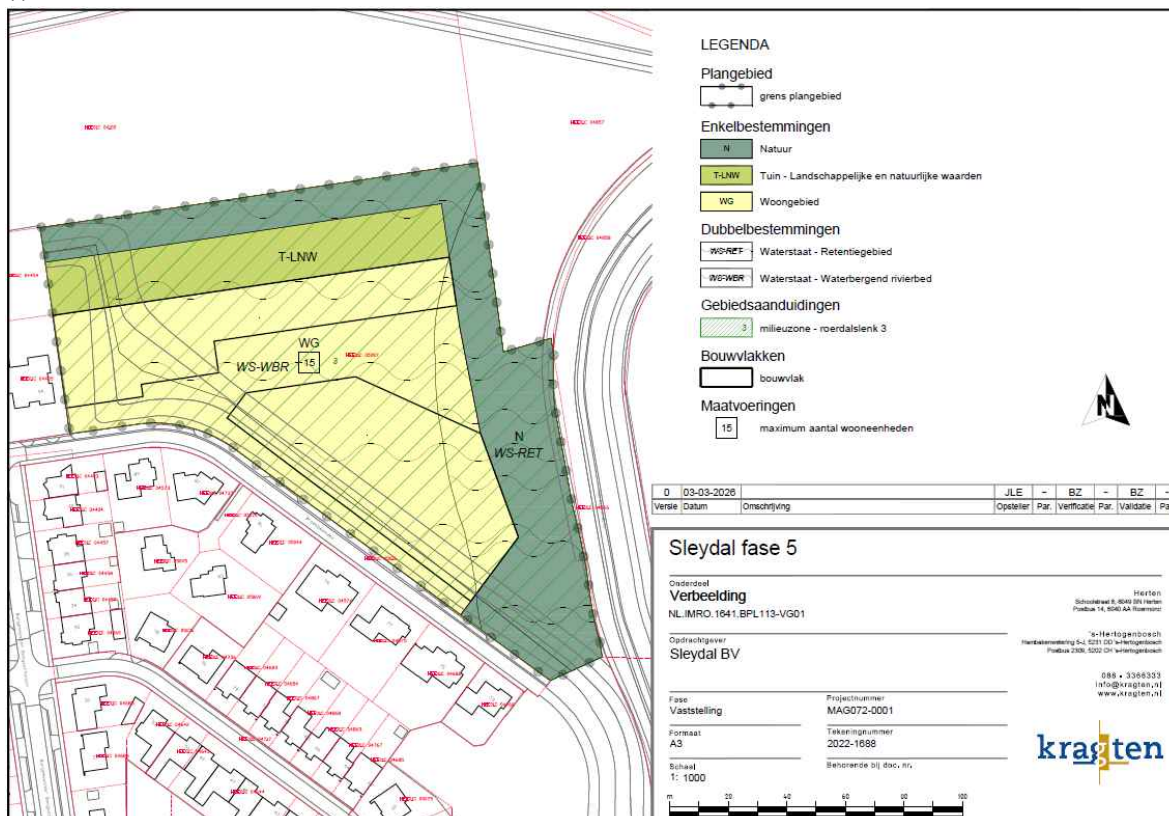
Verbeelding

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de gegrond verklaarde zienswijzen (toevoeging bestemming 'Natuur' aan de noordzijde van het plangebied.

Was



Wordt



Bijlage 2 de ontvangen zienswijze

Aan: Gemeenteraad, Postbus 7000, 6050 AA Maasbracht

Van: [REDACTED]

Datum: 28 december 2023

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01)

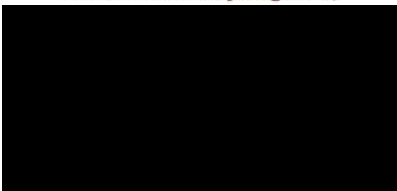


Geachte raad,

Middels deze weg deel ik graag mijn zienswijze op het gepubliceerde bestemmingsplan, op de volgende punten:

1. De bestemming van de grond waar Sleydal fase 5 is gepland, is onherroepelijk vastgesteld op 'natuur'. De noodzaak om de bestemming aan te passen met nieuwe woningbouw waarvoor de natuur moet wijken is niet duidelijk. Er wordt geduid op een nog steeds van toepassing zijnde afspraak tussen gemeente en Sleydal BV uit 2003, maar hoe kan die nog geldig zijn met de wijziging van bestemmingsplan 'Heel – Panheel' dd 19 maart 2015?
2. In het plan is er sprake van 'braakliggend terrein'. Ik bestrijd dit. We kijken nu 15 jaar uit op dit terrein en hebben het zien ontwikkelen tot een klein natuurgebied met steeds grotere diversiteit aan bomen, planten en dieren. Daarmee heeft het terrein zich al gevoegd naar de huidige bestemming 'natuur'. Het zou passender zijn deze natuur meer toegankelijker te maken, te verrijken en als zodanig te gaan beheren. Dit is naar mijn mening een betere bestemming.
3. Het plaatsen van 2-kappers op percelen 1,2,3,4 past niet straatbeeld. Vanuit het straatbeeld sluiten 2 vrijstaande woningen op 2 percelen beter aan.

Met vriendelijke groet,



De gemeenteraad van Maasgouw
t.a.v. de heer ■■■■■, afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht



Heel, 10 januari 2024.

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01)

Geachte raad,

In het Gemeenteblad Nr. 518987 van 7 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01), hierna genoemd: het ontwerp bestemmingsplan, bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158.

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

2. Huidige bestemming.

Voor het plangebied geeft zowel het bestemmingsplan 'Heel-Panheel' als het 'reparatieplan' zeer duidelijk aan dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-roerdalslenk 3' opgenomen voor het gehele plangebied.

In de uitspraak van de Raad van State 10-12-2014 is er nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij de behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is.

En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".

Daarnaast is met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.

3. Nieuwe bestemming.

Het nieuwe bestemmingsplan waarvoor thans een ontwerp is vastgesteld door het college geeft binnen het plangebied 'Sleydal fase 5' de mogelijkheid voor de bouw van 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

a. Bestemming.

Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming zoals verwoord onder bovenstaand punt en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen.

Wij hebben in 2006 het kavel aan Broekbeemden 89 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu Fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing is en dat er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen" is. Tevens is er destijds '19 april 2006' toen onze kavels aan de Broekbeemden in de verkoop kwamen nadrukkelijk gecommuniceerd dat hiermee het bestemmingsplan Sleydal voltooid was.

b. Omgevingsdialoog.

Het bouwplan is door de initiatiefnemer, zijnde Sleydal BV uit Roermond nooit in welke vorm dan ook aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen, het is enkel bij toeval dat we opmerkzaam zijn gemaakt door derden over het bestaan van dit ontwerpplan.

In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

c. Hoogte en aard van de bebouwing.

De voorgestelde hoogte van de te realiseren bebouwing en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is opgenomen, is aan aanleiding voor het volgende:

Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving.

Het bouwplan wijkt qua hoogte af van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden.

De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.

d. Verkeersveiligheid/drukke en Parkeren.

Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) in de afgelopen jaren en nu heel recent ook afronding fase 4, Broekbeemden) hebben wij de verkeersveiligheid/drukke

zienderogen zien toenemen, waarbij de Broekbeemden als een soort rondweg fungeert binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken). Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben.

Daarnaast moeten we vaststellen dat het aantal parkeerplaatsen relatief gezien afneemt, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.

1. De verkeer aantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
2. Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

e. Tot slot.

Voor ons en diverse direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest.

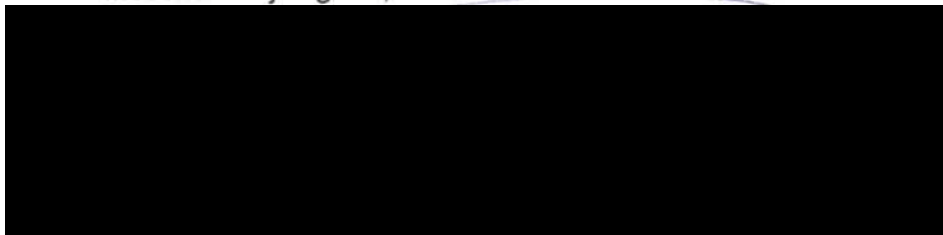
Wij spreken de hoop uit dat de gemeente aan de verdere ontwikkeling en uitwerking van dit plan geen medewerking verleent.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar (aannemende dat de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst heeft gesloten) bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5 en beeldkwaliteitsplan

Aan de gemeenteraad van Maasgouw

Postbus 7000

6050 AA MAASBRACHT

Heel, 15 januari 2024

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5 en inspraakreactie op beeldkwaliteitsplan fase 4 en 5

Geachte leden van de raad,

In het gemeenteblad is op 7 december 2023 onder nummer 518987 het ontwerp bestemmingsplan Sleydal 5 en ontwerp welstandsnota (beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en 5) ter inzage gelegd.

Hierbij maak ik onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan en geef ik ook een inspraakreactie op de ontwerp welstandsnota.

Aanleiding en doel

1. Aangegeven wordt dat op 3 juni 2003 tussen de gemeente en Sleydal BV een exploitatieovereenkomst is gesloten, waarin bindende afspraken zijn gemaakt over het ontwikkelen van een toekomstige uitbreiding van het exploitatiegebied met Sleydal fase 5 als afronding van het plan 'Sleydal'. De inhoud van deze exploitatieovereenkomst is ons niet bekend en mag ook niet van doorslaggevend belang zijn bij de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan. Ook was ten tijde van de aankoop (in 2006) van kavel ■■■ (nu: Broekbeemden ■■■) uit het bestemmingsplan Sleydal fase 4.1 was ons niet bekend of is door de verkoper, makelaar of gemeente aan ons bekend gemaakt dat er nog een fase 5 tegenover onze huidige woning ontwikkelt zou gaan worden. Uit het verkavelingsontwerp blijkt zelfs dat een grote brede groenstrook met bomen was voorzien langs de Broekbeemden. Wij zijn dan ook zeer verrast dat dit bestemmingsplan nu opeens ter inzage ligt en wij ons vrije en groene natuurlijke uitzicht hierdoor kunnen gaan verliezen (**bijlagen**) en minder privacy zullen ondervinden. U zult dan ook begrijpen dat wij verwachten dat uw raad dit bestemmingsplan niet zal vaststellen.
2. In een uitspraak van de Raad van State van 10-12-2014 heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als 'natuur', zonder wijzigingsbevoegdheid naar bestemming 'wonen'. Dit betekent dat uw raad de huidige bestemming van het gebied volgens de Raad van State niet mag wijzigen en het bestemmingsplan dus niet kan vaststellen.
3. Gemeenten gebruiken de laatste jaren veel de term participatie. Hiermee wordt bedoeld dat de bewoners, inwoners en andere betrokkenen/organisaties vooraf meegenomen worden in belangrijke wijzigingen in hun leefomgeving. Middels inspraakrondes worden vooraf wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt en zo veel mogelijk meegenomen, zodat draagkracht onder de betrokkenen wordt verkregen. Voor de wijziging van dit bestemmingsplan zijn de bewoners aan de Broekbeemden, inwoners uit de buurt en andere betrokkenen in zijn geheel niet meegenomen. De reden daarvan is ons onbekend. Zijn de nieuwe eigenaren van de binnenkort op te leveren woningen aan de Broekbeemden (huisnummers 61 t/m 71) wel over dit voornemen tot wijziging bestemmingsplan geïnformeerd? Wij zijn van mening dat zonder het doorlopen van een participatietraject een dergelijk bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld door uw raad.

4. Onder economische uitvoerbaarheid is opgenomen dat eventuele planschade uit fase 5 voor rekening en risico van de exploitant Sleydal BV komt, waardoor de gemeente geen financieel risico loopt met de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan. Dit mag voor uw raad geen drijfveer zijn om met het bestemmingsplan in te stemmen en het economisch belang van de exploitant voorop te stellen. U dient daartoe alle, doch met name de belangen van de direct betrokkenen (waaronder ook de flora en fauna, natuur en milieu) en het publieke belang in ogenschouw te houden. De inrichting van de wijk het Sleydal wijst er op dat economisch gewin van de exploitant altijd voorop heeft gestaan, door zo veel mogelijk uitgeefbare kavelruimte te realiseren. Zo ook in deze fase van het plan. U kunt dan ook niet anders dan het bestemmingsplan niet vaststellen.
5. Het plangebied wordt momenteel veel gebruikt door de kinderen op basisschoollleeftijd uit de buurt om in de natuur te ravotten, te graven en te spelen. Zo wordt de in de buurt bekende 'klimboom' (walnotenboom) bij de dijk al jarenlang gebruikt om bij te spelen en in te klimmen en te klauteren. Ook maken buurtbewoners jaarlijks dankbaar gebruik van de gezonde walnoten die deze boom oplevert. In het voorliggende bestemmingsplan ontbreekt de ruimte voor kinderen om in de toekomst buiten te kunnen blijven spelen. Natuur en buiten spelen is voor deze kinderen van groot belang voor hun verdere ontwikkeling. Hier zou in het bestemmingsplan meer ruimte voor ingericht kunnen worden door de kavels van woningen 12 t/m 15 aan de achterzijde te verkleinen.

Geldende bestemmingsplannen

6. Voor het gehele bestemmingsgebied geldt momenteel de bestemming 'natuur'. Het gebied wordt ook al jaren op deze wijze gebruikt door de verschillende dieren, insecten, vogels, bomen, planten en struiken. Dit gebied is voor de natuur van grote waarde, omdat het aansluit aan de noordzijde op de beek de Sleye en aan de noordwestzijde op een stuk bos. Dit volledige gebied is in het kader van behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarde en voor het milieu van de natuurlijke levensgemeenschappen als 'natuur' bestemd en ook zo dienen te blijven. Door de huidige bestemming te wijzigen verdwijnt dit.
7. Het gebied wordt ook veel door kinderen uit de buurt en omgeving in de basisschool leeftijd gebruikt om te spelen en te ravotten. Daarnaast wordt het gebied veel door wandelaars en hondenliefhebbers gebruikt. Het volledige gebied wordt momenteel dus gebruikt waarvoor het ook bestemd is, namelijk 'natuur', waarbij een beperkt recreatief medegebruik is toegestaan. Een wijziging van de bestemming is uit dien hoofde dan ook niet aan de orde. Wel kan het volledige gebied heringericht worden o.a. met inheemse planten en vruchtbomen en (onverharde) paden, zodat het beter toegankelijk wordt voor eenieder. Met name de noordzijde direct langs de Broekbeemden, waar nu de nog af te graven grondwal/dijk ligt, is nog steeds niet zodanig groen ingericht als dat op het verkavelingsontwerp van Sleydal fase 4 was aangegeven (**bijlage**). De exploitant Sleydal BV heeft dit gebied sinds de realisatie van onze woning (2007) nog steeds niet zodanig ingericht als op dit verkavelingsontwerp was voorzien. Wij hebben daar uiteraard nadeel van ondervonden.

Landschappelijke inpassing

8. Aangegeven wordt dat de oostzijde van het plangebied wordt voorzien van een bloemrijk grasland en dat bestaand struweel zoveel mogelijk wordt behouden. Hierbij wordt echter geen rekening er mee gehouden dat in het Sleydal het gebruik van een grote hoeveelheid van grondverbeteraar noodzakelijk is om (inheemse) beplanting in voldoende mate te kunnen laten groeien en bloeien. In het huidige plan wordt daar niet op ingegaan. Tevens dienen de aanwezige woekerende bramenstruiken in het plangebied ofwel verwijderd of periodiek gesnoeid te worden. Het bestemmingsplan besteedt daar onvoldoende aandacht aan.
9. Aangegeven wordt dat het voornemen bestaat om wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam. Momenteel maken wandelaars en hondenbezitters veelvuldig gebruik van de paden in het plangebied en klimmen over de afscheiding tussen het plangebied en het dijklichaam. Dit dient in het plan stelliger geformuleerd te worden, waarbij ook in een toegangspoort naar de dijk wordt voorzien.

Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

10. Aangegeven wordt dat het plangebied al vele jaren bedoeld is voor toekomstige woningbouw. Dit is niet juist, aangezien wij als bewoners daar geen notie van hadden en ook nooit daarover zijn geïnformeerd. In het verkavelingsontwerp van Sleydal fase 4 (**bijlage**) was zelfs een volledig groene (gras)strook van een aantal meters breed met bomen voorzien over de volledige lengte van de huidige (nog af te graven) grondwal/dijk binnen het plangebied. Deze groene strook loopt volgens het verkavelingsontwerp uit fase 4 vanuit de laatste gerealiseerde woning aan de Broekbeemden ten westen van het plangebied door tot aan de ontsluitingsweg richting het kanaal. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt daarmee af van dit verkavelingsontwerp, zodat dit plan daarop aangepast dient te worden. De kavels 11 t/m 15 passen niet bij dit ontwerp en dienen in het bestemmingsplan geschrapt te worden.
11. Nu de woningen na al die jaren binnen het plangebied Sleydal fase 4 binnenkort allemaal zijn gerealiseerd en opgeleverd, dient naar onze mening het openbaar gebied ingericht te worden, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp uit fase 4 (**bijlage**) op basis waarvan wij in 2006 hebben besloten om de kavel aan te kopen. Een wijziging van het bestemmingsplan past niet bij dat ontwerp en zorgt juist voor meer stenen in plaats van meer groen (natuur).
12. De reeds bestaande woningen ten noorden van de Broekbeemden bestaan uit woningen met slechts 1 bouwlaag (zogenaamde bungalows/levensloopbestendige woningen). Deze woningen hebben de slaapkamer en de badkamer op de begane grond. Het voorliggende plan sluit op dit punt dus niet aan op de bestaande woningen, aangezien in het bestemmingsplan vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen met maximaal 2 bouwlagen zullen worden toegestaan. Aansluiting op de bestaande woningen in het bestemmingsplan is naar onze mening slechts mogelijk door ten noorden van de Broekbeemden uitsluitend vrijstaande woningen bestaande uit 1 bouwlaag (bungalows/levensloopbestendige woningen) toe te staan. Daarnaast komen de woningen (11 t/m 15) die direct aan de Broekbeemden zijn voorzien te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal, waar in fase 4.1 een jaren 30 stijl het uitgangspunt vormt. Deze woningen dienen naar onze mening dan ook meer op deze stijl aan te sluiten. Ook het voorliggende beeldkwaliteitsplan dient voor fase 5 daar op aangepast te worden (klassiek en maximaal 1 bouwlaag).
13. Er bestaan weldegelijk negatieve effecten voor de omgeving in functionele zin. Immers door de bebouwing komt er een geheel andere functie. Er kan niet meer op dezelfde wijze gewandeld en in de natuur gespeeld worden. Door juist minder woningen in het gebied te realiseren en de natuur aan de oost- en noordoostzijde van het plangebied meer ruimte te bieden, zal een positieve invloed hebben op wandelaars, hondenbezitters, spelende kinderen, dieren, vogels en insecten en de algehele leefomgeving binnen fase 5 en het Sleydal als geheel. Een parkachtige omgeving waar rust en ruimte te vinden is, waar ruimte is om te bewegen en ontspannen en tot ons zelf te komen past beter in de huidige bestemming 'natuur' dan de voorgestelde woningbouw.

Nationale omgevingsvisie

14. Een herinrichting van het plangebied met bestemming 'natuur' tot een parkachtige omgeving brengt ook een betere balans tussen bebouwde omgeving en het open landschap, tussen natuur en cultuur en tussen land en water. Ook zorgt natuur voor een gezondere leefomgeving waar mensen vitaler van worden en waar de biodiversiteit door verbeterd en beter beschermd wordt. Woningbouw doet dit alles teniet.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

15. Aangegeven wordt dat er sprake is van grondgebonden levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Deze woningen passen inderdaad in de huidige type woningen aan de noordzijde van de Broekbeemden (bungalows), doch voorzien naar onze mening niet in de actuele behoefte. Immers de behoefte ligt veel meer bij betaalbare starterswoningen en woningen voor gescheiden ouders met opgroeiende kinderen. Aan deze behoefte wordt in dit bestemmingsplan niet voorzien.

Ook zijn de voorziene kavels daarvoor veel te groot, omdat senioren vanwege het onderhoud de behoefte hebben aan een kleine tuin of bij voorkeur een patio'tuin. Tenslotte is ons niets bekend over en zijn wij niet op de hoogte van eventuele bindende afspraken die tussen de gemeente en Sleydal BV zouden zijn gemaakt. Dit kan en mag dan ook geen invloed hebben op uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan Sleydal fase 5 is dus overbodig en voldoet niet aan de uitgangspunten van de ladder en de behoefte van senioren om verder te ontwikkelen.

Omgevingsvisie Limburg

16. Het plangebied Sleydal fase 5 valt binnen de groenblauwe mantel en heeft derhalve als thema aardkunde, landbouw, landschap, natuur. Het plangebied is daarmee onderdeel van de mantel tussen en bij het Natuurnetwerk Limburg. Volgens de provincie ligt de focus in deze gebieden op het versterken van het klimaatadaptieve karakter, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Door het wijzigen van het bestemmingsplan en het toestaan van woningbouw binnen het plangebied wordt niet meer voorzien in een ruime mate van groenvoorzieningen binnen het woongebied en is ook geen sprake meer van een landschappelijke inpassing en van biodiversiteit, waarvoor de groenblauwe zones van cruciaal belang zijn. Ook zijn binnen het gehele Sleydal slechts zeer beperkt groenvoorzieningen aanwezig, uitsluitend aan de Burg. Bongaertslaan. Zo ligt ook het 'groene pleintje'/grasveld in het centrum van het reeds bestaande gebied er verwaarloost bij. Door het plangebied als 'natuur' te behouden en opnieuw in te richten (mede zoals aangegeven in het verkavelingsontwerp fase 4) kan juist wél voldaan worden aan de omgevingsvisie van de provincie. Mogelijke afspraken tussen de exploitant Sleydal BV en de gemeente mogen geen invloed hebben op een wijziging van het bestemmingsplan. De huidige bestemming van het plangebied past beter bij de omgevingsvisie Limburg.
17. Opnieuw wordt aangegeven dat sprake is van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen waar concrete behoefte aan zou zijn. Wij betwijfelen dit en verwijzen naar punt 12 en 15. Ook zal, gezien de oppervlakte van de aan te bieden kavels, binnen het plan geen sprake zijn van 'betaalbare' woningen in het kader van de bouwimpuls. Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong dat recent van start is gegaan en op een steenworp afstand ligt, past daar veel beter in en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

Omgevingsverordening Limburg 2014

18. Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden, waarmee de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is geworden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van de vervallen Omgevingsverordening Limburg 2014. Ten tijde van het ter inzage leggen van dit ontwerpbestemmingsplan was reeds bekend dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 zou worden ingevoerd. Naar onze mening dient het ontwerp bestemmingsplan op dit punt geactualiseerd te worden en kan het plan nu niet door uw raad worden vastgesteld, omdat uitgegaan wordt van oud beleid.
19. Aangegeven wordt dat de braakliggende gronden bestaan uit extensief beheerd grasland en kruiden. Doch de exploitant voert momenteel geen enkel beheer uit over dit braakliggende stuk grond. Slechts sporadisch en na meldingen van de bewoners aan de Broekbeemden wordt twee tot driemaal per jaar circa 2 meter breed gemaaid langs de openbare weg (Broekbeemden).
20. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet niet aan de kaders vastgelegd in de wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 en kan derhalve niet door uw raad worden vastgesteld. Dat er bindende afspraken tussen de exploitant en de gemeente zouden zijn gemaakt, doet daar niets aan af.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025

21. In de structuurvisie was voorheen sprake van het schrappen van plannen voor woningen (afbouw planvoorraad woningbouw 2018). Zo ook voor de woningen in het Sleydal, omdat de laatste fase (fase 4) enkele decennia in beslag heeft genomen. Wij zijn als bewoners blij dat deze fase nu in 2024, na oplevering van de laatste woningen, eindelijk volledig kan worden afgerond. Wij hebben namelijk gedurende al deze (te lange) tijd overlast gehad van deze bouwwerkzaamheden met de bij behorende geluidsoverlast en het bouwverkeer. Er is zelfs een keer schade veroorzaakt door het omvallen van een bouwkraan in onze achtertuin. Wanneer dit bestemmingsplan wordt door uw raad wordt vastgesteld, zullen wij opnieuw jarenlang (volgens het bestemmingsplan realisatie binnen 5 jaar) overlast ondervinden. Voor de huidige bewoners en een ongewenste en ongezonde ontwikkeling, die ten koste gaat van de kwaliteit van hun leefomgeving.
22. Volgens de visie ontstaat er een grotere vraag naar kleinere en betaalbare woningen voor met name 1- en 2 persoonshuishoudens. Ook neemt de woningbehoefte toe als gevolg van gescheiden gezinnen. Het bestemmingsplan sluit naar onze mening niet aan op het principe 'juiste woningen op de juiste plaats', omdat er gezien de grootte van de kaveloppervlaktes van de woningen geen sprake is van kleinere betaalbare woningen voor de doelgroep. In het plan is aangegeven dat gezien de variatie in omvang van de kavels de prijzen zullen variëren. Wij trekken deze stelling in twijfel en verwachten dat er geen sprake is van betaalbare woningen voor de doelgroep. Onder het kopje Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten is aangegeven dat in het plangebied levensloopbestendige woningen voor senioren worden gerealiseerd, terwijl hier nu wordt aangegeven dat dezelfde woningen ook geschikt zijn voor 2-persoonshuishoudens en gezinnen met één kind. Voor welke doelgroepen zijn de woningen in dit plangebied nu bedoeld? Het voorliggende bestemmingsplan is daar niet helder in of onvolledig. Deze twee doelgroepen dienen naar onze mening nog aangevuld te worden onder het kopje Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. Het bestemmingsplan kan om deze reden niet worden vastgesteld door uw raad.
23. In het bestemmingsplan zijn grote kavels voorzien voor senioren. In het algemeen kan gesteld worden dat senioren geen grote kavels wensen, omdat zij na verloop van tijd niet meer in staat zullen zijn om deze kavels naar behoren te kunnen onderhouden. Voor senioren ligt de behoefte juist bij levensloopbestendige woningen met een kleine kaveloppervlakte of met juist met een patio'tuin. De woningen die nu binnen dit bestemmingsplan zijn gepland voldoen niet aan deze behoefte, waardoor geen sprake is van de juiste woningen op de juiste plaats.
Het nieuwbouwplan 'Heel mooi wonen in Heel' van Janssen de Jong dat recent van start is gegaan en op een steenworp afstand ligt, past veel beter en voldoet reeds aan de woningbehoefte van dit moment. Dit maakt het bestemmingsplan Sleydal fase 5 overbodig en niet passend bij de huidige behoeften.

Omgevingsvisie Maasgouw

24. Het voorliggende bestemmingsplan past niet binnen de door uw raad vastgestelde omgevingsvisie, omdat het plan buiten het bestaand bebouwd gebied valt en onder de zogenaamde groenblauwe natuurzone valt. Hierdoor zijn wij van mening dat het plan niet door uw raad kan worden vastgesteld.
25. Ook past het plan niet binnen de omgevingsvisie, omdat de koers is verlegd van kwantiteit naar kwaliteit van onze leefomgeving. In het voorliggende bestemmingsplan wordt namelijk aan de kwantiteit (maximaal te realiseren hoeveelheid woningen) prioriteit gegeven en niet aan de kwaliteit (de rijkdom van dieren en planten behouden en herstellen en het hebben van rust en ruimte) van de leefomgeving. De eventuele bindende afspraken mogen naar onze mening een te nemen besluit niet beïnvloeden.

Akoestiek

26. Aangegeven wordt dat met de toevoeging van 15 woningen niet zal leiden tot een onevenredige toename van verkeer. Met het feit dat de ontsluitingsweg richting het kanaal sinds enkele jaren aan beide zijden is opengesteld voor verkeer wordt niet stilgestaan. Deze openstelling heeft namelijk geleid tot meer verkeer in en door de wijk (ook met name Duitse toeristen die naar de Jumbo of het

centrum gaan) en met name de ontsluitingsweg Broekbeemden. Ook de oplevering van alle woningen uit fase 4 dit jaar zal leiden tot een hogere verkeersintensiteit dan nu het geval is.

27. Naast de toename van de verkeersintensiteit hebben wij als bewoners ook last van de bouwactiviteiten met bijbehorende geluidsoverlast en bouwverkeer. Deze kan door dit plan naar verwachting nog eens 5 jaar lang aanhouden, terwijl wij reeds twee decennia lang overlast ondervinden. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van onze leefomgeving.

Ecologie

28. Uit het onderzoek blijkt dat bij de bouw van de 15 woningen mogelijk negatieve effecten ontstaan op de flora en fauna in het gebied. Ook blijkt dat als gevolg van de beschermde diersoorten alleen in de periode 15 augustus t/m 15 oktober grondwerkzaamheden plaats kunnen vinden binnen het plangebied en dat overige bouwwerkzaamheden slechts in de maanden november t/m februari mogen plaatsvinden. Deze periode per jaar is te gering om een bouwplan van 15 woningen zonder enige ontheffing te kunnen realiseren, zodat het bestemmingsplan door uw raad niet kan worden vastgesteld.
29. In het plangebied zijn een aantal bomen gesitueerd, waaronder een grote walnotenboom. Het bestemmingsplan geeft aan dat geen kap van bomen is voorzien. Deze stelling in het plan is niet correct, omdat volgens het beplantingsplan in de bijlage ander soortige bomen zijn voorzien dan op dit moment aanwezig zijn.

Kabels en leidingen

30. Voor de hoogspanningsverbinding geldt volgens het RIVM een magneetveldzone van 105 meter. De woningen op de kavels 10 en 15 zijn zodanig gesitueerd dat de gevels exact op deze 105 meter grens liggen. Uit hoofde van veiligheid en volksgezondheid voor de toekomstige bewoners zijn wij van mening dat deze beide kavels en woningen uit het plan geschrapt dienen te worden en als natuur/groenblauw gebied ingericht dienen te gaan worden. Ook dienen beide kavels smaller te worden ingericht (in breedte gelijk aan de overige kavels), zodat meer ruimte voor natuur en groen ontstaat.

Verkeer

31. Het Sleydal is inderdaad zeer krap opgezet om maar zo veel mogelijk uitgeefbare grond te realiseren door de exploitant Sleydal BV. De straten en de trottoirs zijn veel te smal en lantaarnpalen staan midden op het trottoir. Ook is in de wijk slechts aan een zijde van de straat een trottoir aangelegd, waardoor telkens overgestoken dient te worden. Het gevolg is dat inwoners met rolstoelen (Koraal groep en Daelzicht), ouders met kinderwagens en partners telkens over de straat lopen in de wijk. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden die naar onze mening opgelost dienen te worden. Ook leidt de flauwe bocht in de Broekbeemden in combinatie met het smalle wegoppervlakte regelmatig tot (bijna) aanrijdingen. Daarnaast zijn de parkeervakken te smal ingericht en staan de auto's gedeeltelijk op het weggedeelte, waardoor ook weer gevaarlijke situaties voor de verkeersdeelnemers zoals fietsers kunnen ontstaan. Het huidige openbare gebied van de Broekbeemden (fase 4 en 5) is nog niet definitief ingericht en kan op deze situatie nog worden aangepast. Vanaf kavel 1 uit het plangebied tot aan de ontsluitingsweg richting het lateraal kanaal kan de huidige Broekbeemden nog verbreed worden. Op deze wijze kan een breder rijvlak, bredere parkeervakken en een trottoir aan beide zijden van de weg dat voldoet aan de huidige vereisten worden aangelegd, waarmee bovenstaande onveilige situaties vermeden kunnen worden. Het is belangrijk om dit juist nu op te pakken, omdat de hoofdontsluiting van veel gemotoriseerd verkeer via de Broekbeemden plaats vindt. Het voorliggende bestemmingsplan leidt tot onveilige situaties aan de Broekbeemden.
32. Naast inwoners en bezoekers van de wijk het Sleydal wordt deze zijde van de Broekbeemden ook veelvuldig gebruikt door Duitse toeristen die de dorpskern (Jumbo) gemotoriseerd bezoeken. De verkeersintensiteit is de laatste jaren hierdoor op de Broekbeemden toegenomen. Ook komt fase 4 tot een afronding en zullen deze nieuwe bewoners zorgen voor meer verkeersintensiteit op het

krappe wegproefiel van de ontsluitingsweg Broekbeemden. De toegestane maximum snelheid in de wijk is overigens 50 km per uur en niet zoals in het bestemmingsplan aangegeven 30 km per uur. Het gemotoriseerd verkeer rijdt over de Broekbeemden ook regelmatig harder dan 30 km per uur. Het voorliggende bestemmingsplan is naar onze mening niet inpasbaar.

Parkeren

33. In het voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van 22 parkeerplekken in het openbaar gebied voor de nieuw te bouwen woningen. Het plan geeft niet aan in welke prijsklasse de 15 woningen vallen. De op dit moment aanwezige parkeerplekken in het openbaar gebied langs de Broekbeemden zullen volgens het voorliggende plan komen te vervallen. Dit vormt met name een probleem voor de woningen die nu al in fase 4 aan een insteekweg/erftoegangsweg liggen, maar waar geen openbare parkeervoorzieningen op deze insteekweg/erftoegangsweg zelf zijn gerealiseerd. Ook een keerlus voor de hulpdiensten ontbreekt in deze wegen. Naar onze mening is bij het bepalen van het aantal parkeerplekken in de openbare ruimte onvoldoende rekening gehouden met de woningen binnen Sleydal fase 4 die aan of langs de Broekbeemden (huisnummers 59 t/m 89) zijn of op dit moment worden gerealiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan houdt daar onvoldoende rekening mee.
34. Door het onvoldoende aanwezig zijn van betaalbare woningen voor starters blijven kinderen veel langer thuis wonen. Deze beschikken, zodra ze een rijbewijs hebben en werken, allemaal over een eigen vervoersmiddel, waardoor de parkeerdruk in de wijk de laatste jaren veel hoger is geworden. Momenteel zijn er onvoldoende openbare parkeerplekken, waardoor vervoermiddelen in de berm of op de stoep staan geparkeerd, dat veel hinder voor wandelaars, rolstoelgebruikers en ouders met kinderwagens veroorzaakt. Het voorliggende bestemmingsplan houdt geen rekening met deze ontwikkelingen.

Bijlage landschappelijke inpassing/beplantingsplan

35. Op dit moment staan er binnen het plangebied diverse walnotenbomen en bramenstruiken, waarvan de gezonde vruchten door de inwoners worden genuttigd. Nieuwe vruchtbomen die in de toekomst in een parkachtige omgeving kunnen worden genuttigd, ontbreken in het voorliggend beplantingsplan dat in de bijlage is opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan

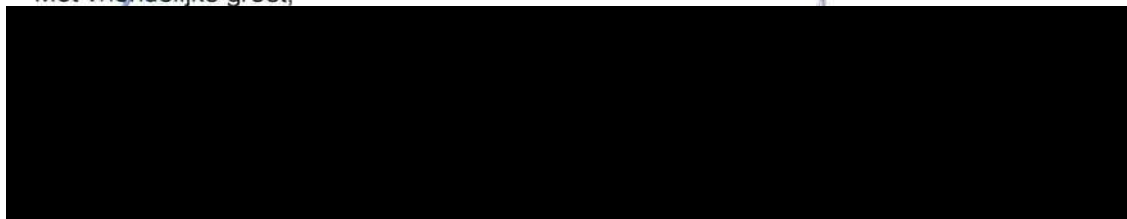
36. Het beeldkwaliteitsplan Sleydal fase 4 en fase 5 wordt te laat ter vaststelling voorgelegd aan uw raad, aangezien de woningen uit fase 4 op korte termijn opgeleverd zullen gaan worden.
37. Voor het stedenbouwkundig ontwerp verwijzen wij graag naar de hierboven genoemde punten. Het voorliggende ontwerp past niet bij de in het bestemmingsplan opgenomen doelgroep (vrijstaande) levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Naar onze mening zou het dan dienen te gaan om woningen bestaande uit 1 bouwlaag, waar de slaapkamer en badkamer op de begane grond is gesitueerd (bungalows). De opgenomen foto's passen daar niet bij. Ook is onder maat en schaal bij fase 5 een 2-laags mogelijkheid opgenomen. Dit dient uit het plan verwijderd te worden.
38. De in het bestemmingsplan opgenomen woningen komen te liggen in het meer klassieke deel van het Sleydal, waar een jaren 30 stijl het uitgangspunt vormt i.p.v. een moderne architectuur met strakke witte gevels. De opgenomen foto's en de aansluiting bij het architectonisch beeld van Sleydal-oost passen daar niet bij.
39. Bij de insteekweg/erftoegangsweg wordt geen afzonderlijk trottoir aangelegd, terwijl dit wel leidt naar een veel gebruikt wandelpad richting de dijk. Naar onze mening zou de insteekweg ten minste aan een zijde, zoals in de rest van de wijk uit oogpunt van veiligheid voorzien te worden van een trottoir.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5 en het ontwerp welstandsnota (beeldkwaliteitsplan fase 4 en 5).

Wij verzoeken uw raad met inachtneming van bovenstaande zienswijze het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp welstandsnota zoals dit nu ter inzage ligt niet vast te stellen en af te voeren van de voorraadagenda.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt. Mocht uw raad het bestemmingsplan vaststellen, dan worden wij graag nader geïnformeerd over het proces en de mogelijkheden van een planschadevergoeding.

Met vriendelijke groet,



Mede namens onze inwonende kinderen:



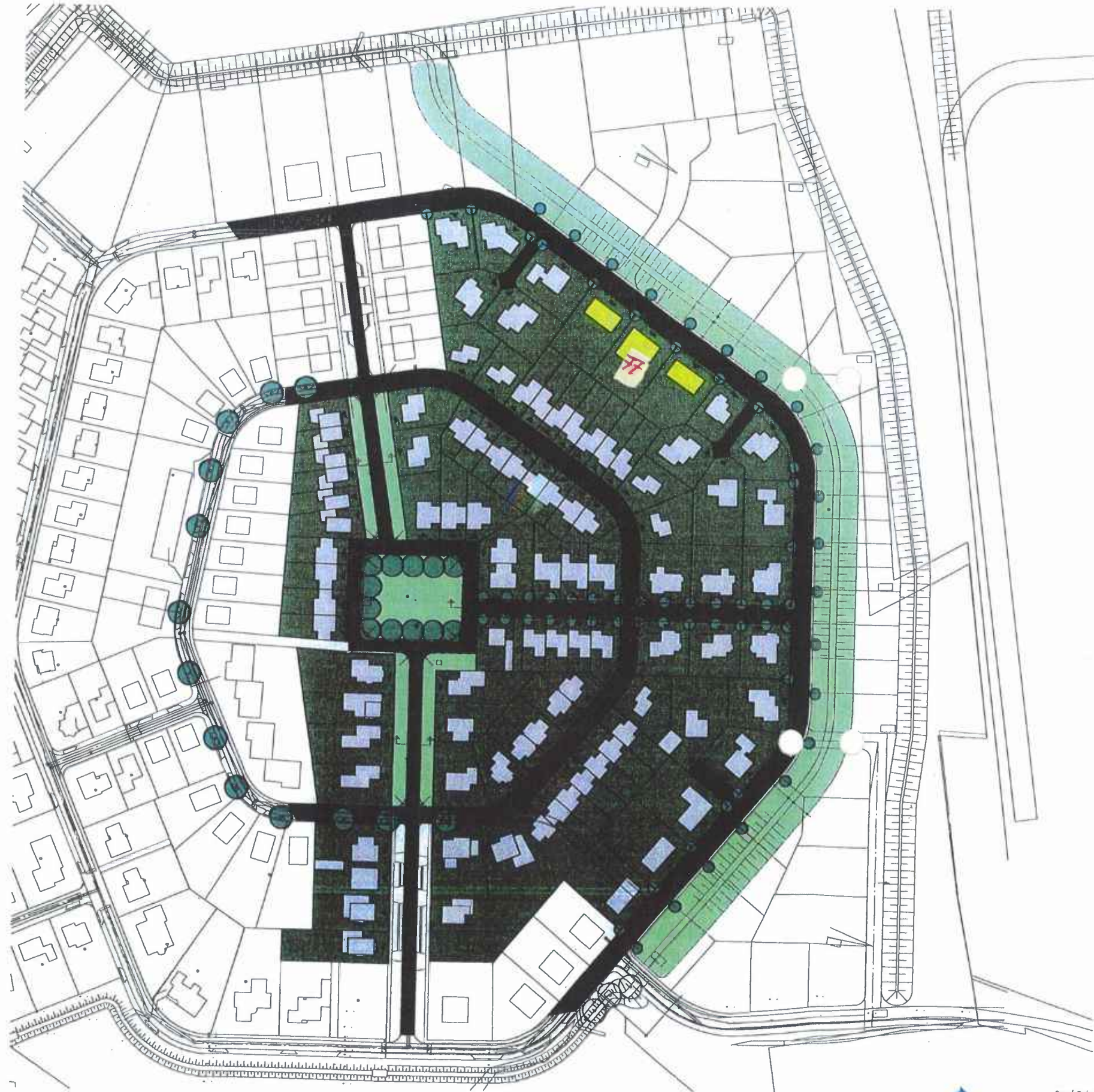
Bijlagen:

1. Huidige vrije uitzicht op het natuurgebied vanuit de voorgevel van onze woning;
2. Verkavelingsontwerp Sleydal fase 4 met de brede groene (gras)strook direct aan de Broekbeemden.

Bijlage: foto's huidige uitzicht vanuit de voorgevel van de woning Broekbeemden ■■■ op natuurgebied







De gemeenteraad van Maasgouw
t.a.v. de heer ■■■■■ afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht



Heel, 12 januari 2024.

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5'
(NL.IMRO.1641.BPL113-ON01)

Geachte raad,

In het Gemeentebld Nr. 518987 van 7 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5' (NL.IMRO.1641.BPL113-ON01), hierna genoemd: het ontwerp bestemmingsplan, bekendgemaakt.

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Inleiding.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft betrekking op het plangebied aan de Broekbeemden in Heel en ligt binnen het perceel kadastraal bekend als Heel en Panheel, sectie C, nummer 5158.

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

2. Huidige bestemming.

Voor het plangebied geeft zowel het bestemmingsplan 'Heel-Panheel' als het 'reparatieplan' zeer duidelijk aan dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder is de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'milieuzone-roerdalslenk 3' opgenomen voor het gehele plangebied.

In de uitspraak van de Raad van State 10-12-2014 is er nogmaals duidelijk benadrukt dat het plan een conserverend plan betreft, waarbij de behoud van de bestaande situatie het uitgangspunt is.

En meer specifiek wat betreft de Sleydal fase 5, stelt de raad zich op het standpunt dat in het plan de grond ter plaatse van de vijfde fase bestemd is als "Natuur", zonder wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen".

Daarnaast is met de realisatie van Sleydal fase 4 en de andere fases (Schaapsweide, Heerepad etc.) binnen de bestemming "Woongebied-Sleydal" het maximaal aantal wooneenheden reeds ruimschoots overschreden ten opzichte van hetgeen is overeengekomen in de afgesloten exploitatieovereenkomst 2003 van juni 2003. Met de uitbreiding van het projectgebied Sleydal fase 4, is er al een bovenmatige toegift gedaan van de gemeente op haar uit de overeenkomst voortvloeiende inspanningsverplichting.

3. Nieuwe bestemming.

Het nieuwe bestemmingsplan waarvoor thans een ontwerp is vastgesteld door het college geeft binnen het plangebied 'Sleydal fase 5' de mogelijkheid voor de bouw van 15 levensloopbestendige woningen te realiseren met bijbehorende erftoegangsweg, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Hierbij zijn zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

Gelet op het navolgende verzoeken wij u aan de realisatie van het bouwplan géén medewerking te verlenen en het ontwerp van het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

a. Bestemming.

Het ontwerp bestemmingsplan Sleydal fase 5, staat volledig haaks op de huidige bestemming zoals verwoord onder bovenstaand punt en het is evident dat er op geen enkele wijze bevoegdheid bestaat om een bestemming "Wonen" te verlenen.

Wij hebben in 2013 de woning aan de Broekbeemden 79 gekocht in de wetenschap dat er aan de overzijde (nu Fase 5) nooit gebouwd zou mogen/gaan worden, omwille van het feit dat de Enkelbestemming 'Natuur' geldt. Verder de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterbergend rivierbed' voor het grootste deel van het plangebied van toepassing is en dat er geen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Wonen" is.

b. Omgevingsdialoog.

Het bouwplan is door de initiatiefnemer, zijnde Sleydal BV uit Roermond nooit in welke vorm dan ook aan de omwonenden gepresenteerd en eveneens zonder enige vorm van inspraak. Daarnaast heeft ook de Gemeente Maasgouw buiten deze publicatie geen initiatieven ondernomen om omwonenden voortijdig te informeren of hierop te attenderen, het is enkel bij toeval dat we opmerkzaam zijn gemaakt door derden over het bestaan van dit ontwerpplan.

In casu is geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdig informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake.

c. Hoogte en aard van de bebouwing.

De voorgestelde hoogte van de te realiseren bebouwing en de hoogte die daarvoor in het ontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is opgenomen, is aan aanleiding voor het volgende:

Het bouwplan voor de 15 woningen gaat ten koste van de gewenste kwaliteit van de leefomgeving.

Het bouwplan wijkt qua hoogte af van de aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden.

De aanwezige bebouwing aan die zijde van de Broekbeemden is consequent beperkt tot een hoogte van 1 bouw-/woonlaag zonder een kap. Daarnaast staan er aan beide zijden van dit gedeelte van de Broekbeemden enkel vrijstaande woningen. Het voornemen om hier eveneens twee-aaneen gebouwde woningen toe te staan, zou dit de beeldkwaliteit en eveneens de waarde van de bestaande woningen negatief beïnvloeden.

d. Verkeersveiligheid/drukke en Parkeren.

Met de afronding van fase 3 (Schaapsweide, Heerepad) in de afgelopen jaren en nu heel recent ook afronding fase 4, Broekbeemden) hebben wij de verkeersveiligheid/drukke zienderogen zien toenemen, waarbij de Broekbeemden als een soort rondweg fungeert binnen Sleydal met storende en gevaarlijke situaties tot gevolg (zelfs ongelukken).

Het voornemen om binnen het plangebied nog eens 15 levensloopbestendige woningen te realiseren, zal hier enkel en alleen een verdere negatieve invloed op hebben.

Daarnaast moeten we vaststellen dat het aantal parkeerplaatsen relatief gezien afneemt, wanneer de plannen voor fase 5 gerealiseerd zouden worden, wat eveneens een zeer ongewenste ontwikkeling zou zijn. De dagelijkse praktijk laat zien dat de in de omliggende straten beschikbare parkeerruimte geen ruimte meer biedt voor het parkeren van meer auto's dan nu het geval is.

1. De verkeer aantrekkende werking voor een nieuwe ontwikkeling dient maximaal beperkt te worden.
2. Een nieuwe planontwikkeling mag géén parkeeroverlast voor de nabije omgeving veroorzaken.

e. Tot slot.

Voor ons en diverse direct omwonenden van de Broekbeemden heeft de realisatie van fase 5 enorme consequenties. Wat dat betreft mag de realisatie van het project gerust zeer ongewenst worden genoemd. Er verandert immers nogal wat ten opzichte van de situatie zoals die de afgelopen 20 jaar is geweest. Ook hebben wij als bewoners van Broekbeemden 79 al veel schade opgelopen bij de bouw vd kavels naast ons.

Onze woning vertoont vele scheuren nadat de bouw van deze woningen voltooid was .

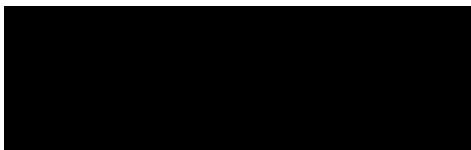
Wij spreken de hoop uit dat de gemeente aan de verdere ontwikkeling en uitwerking van dit plan geen medewerking verleent.

Mocht het plan desondanks alsnog worden vastgesteld door uw raad en onherroepelijk worden, dan zal dat zich voor de ontwikkelaar (aannemende dat de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst heeft gesloten) bij het toetsen van de daarvoor geldende criteria vertalen in forse bedragen aan tegemoetkoming in planschade, advieskosten en wettelijke rente.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



Ingekomen
17 JAN 2024
M ☒ E-S [] R []
MER []

17-1
7000

NL Franking betaald €9.95

PAKKET AANGETEKEND NL
AD

P 213406 AVP



Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

Postbus 7000
6050AA MAASBRACHT



13-01-2024 12:21

3SKAAG320790410

31 gr.

Gemeenteraad van Maasgouw
t.a.v. [REDACTED]
afdeling Ruimtelijke Ordening
Postbus 7000
6050 AA
Maasbracht

H1 VL-F VLDW 1015/
1052(Z)+Z
Postbus 7000 6050AA
Naam: KBR De Kempenaer V.O.F.
Adres: Molenweg 23, 6051HG Maasbracht

afz:

+



Geachte gemeente Maasgouw,

Naar aanleiding van de openbare stukken van Sleydal Fase 5, gepubliceerd in gemeenteblad 2023, 518987, in de rubriek ruimtelijk plan of omgevingsdocument op 07-12-2023 om 9:00 hebben wij een aantal opmerkingen.

- In de quickscan flora en fauna wordt aanvullend onderzoek aanbevolen naar grote leeuwenklauw, das en zowel jaarrond beschermde vogelnesten als overige vogelnesten. Het rapport van dit aanvullend onderzoek ontbreekt bij de openbare stukken en zouden wij wanneer beschikbaar graag willen inzien.
- Daarnaast wordt in de quickscan flora en fauna beschreven dat rekening gehouden moet worden met de vrijstellingsperiode van de steenmarter en de levendbarende hagedis. Wij zouden voor de start van de werkzaamheden graag in het ecologisch werkprotocol en de planning zien op welke wijze hier invulling aan gegeven wordt.
- In de omgeving is de streng beschermde teunisbloempijlstaart waargenomen. In de quickscan wordt echter op deze soort niet verder ingegaan terwijl één van de waardplanten van deze soort, de teunisbloem, aan de rand van het plangebied voorkomt. Ons inziens is aanvullend onderzoek naar deze nachtvlindersoort noodzakelijk.
- Het plangebied heeft nu onder andere de bestemming natuur in de bronsgroene landschapszone. Graag zouden wij zien hoe de huidige natuurwaarden in het toekomstige plan gecompenseerd worden.

In afwachting van jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

De bewoners van Broekbeemden 

B4 NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN INZAKE HET BESTEMMINGSPLAN 'SLEYDAL FASE 5'

Nota ambtshalve wijzigingen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Sleydal fase 5 (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-ON01) met de daarbij behorende stukken heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 (dus gedurende zes weken) op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn in de *Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'* opgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden, ten opzichte van het ontwerp daarvan, de wijzigingen zoals opgenomen in de *Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'* doorgevoerd. Korte termijn wordt voor de wijzigingen verwezen naar de *Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'*.

Naast de door te voeren wijzigingen zoals opgenomen in de *Nota ter beantwoording zienswijzen inzake het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5' en inspraakreactie op de ontwerp-welstandsnota (beeldkwaliteitsplan) 'Sleydal fase 4 en 5'* worden de navolgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Sleydal fase 5 (met planidentificatienummer NL.IMRO.1641.BPL113-VG01) ten opzichte van het ontwerp daarvan:

Toelichting

De in paragraaf 2.2 Toekomstige situatie opgenomen impressie van de toekomstige situatie is aangepast conform de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen.

Was



Wordt



In Paragraaf 2.3 Landschappelijke inpassing is (de beschrijving van) de toekomstige landschappelijke inpassing uitgebreid.

Was

2.3 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing, tevens beplantingsplan, is als bijlage op schaal bij deze toelichting opgenomen. Navolgend is deze eveneens weergegeven.

Er is voor gekozen om tussen het dijklichaam aan de oostzijde van het plangebied en de woningen, te voorzien in een strook bloemrijk grasland (mengsel Cl van Cruydt-Hoeck), met een enkele boom, waarbij is gekozen voor een mix van *Tilia europaea* en *Sorbus aucuparia*. Hiermee wordt feitelijk aangesloten bij de groenstrook ten zuiden van het plangebied. Bestaand struweel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aan de achterzijde van de woningen langs de zijde van het dijklichaam is voorzien in een haag in een enkele rij met de volgende soorten: *Carpinus betulus*, *Cornus mos* en *Acer campestre*.

Verder is voorzien in straatbomen bestaande uit een mix van soorten: *Prunus serrulata* 'Amanogawa', *Acer rubrum* en *Amalanchier lamarckii*. De onderbegroeiing bij de straatbomen bestaat uit plantvakken met een mix van *Buddleja* "Buzz", *Lavandula angustifolia*, *Rosa rugosa*, *Euonymus europaeus* en *Odium verum*.

Tot slot bestaat het voornemen om vanuit het plangebied voor wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam.



Weergave landschappelijke inpassing/beplantingsplan.

B1 Bomen buitengebied, gebiedseigen soort:	
<i>Tilia europaea</i> , stamomtrek op 1m 14-16cm	3 st.
B2 Bomen buitengebied, gebiedseigen soort:	
<i>Sorbus aucuparia</i> , stamomtrek op 1m 10-12cm	3 st.
B3 Straatbomen:	
<i>Prunus serrulata</i> 'Amanogawa' stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m	12 st.
B4 Straatbomen:	
<i>Acer rubrum</i> stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m	5 st.
B5 Straatbomen:	
<i>Amalanchier lamarckii</i> stamomtrek op 1m 14-16cm Hoogte: 6m	7 st.
Onderbegroeiing straatbomen bestaat uit plantvakken met mix van: <i>Buddleja</i> "Buzz" <i>Lavandula angustifolia</i> <i>Rosa rugosa</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Galium verum</i>	
H1 Haag, erfafscheiding langs woningen:	
Aanplanten in een enkele rij, vijf planten op een meter.	
<i>Carpinus betulus</i> , hoogte 60-80 cm, wortelgoed,	80 st.
<i>Cornus mas</i> hoogte 60-80 cm, wortelgoed	80 st.
<i>Acer campestre</i> , hoogte 60-80 cm, wortelgoed	80 st.
G1 Kruidenrijk grasland:	
Cruydt-Hoeck Mengsel G1 Laag Bloemrijk grasland - lichte grond Waar mogelijk bestaande inheemse struvelen handhaven in strook.	

Wordt

2.3 Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing, tevens beplantingsplan, is als bijlage op schaal bij deze toelichting opgenomen. Navolgend is deze eveneens weergegeven.

Er is voor gekozen om tussen het dijklichaam aan de oostzijde van het plangebied en de woningen, te voorzien in een strook bloemrijk grasland (mengsel G1 van Cruydt-Hoeck), met een enkele boom, waarbij is gekozen voor een mix van *Tilia europaea*, *Sorbus aucuparia*, *Prunus padus* en *Prunus avium*. Hiermee wordt feitelijk aangesloten bij de groenstrook ten zuiden van het plangebied. Bestaand struweel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aan de achterzijde van de woningen langs de zijde van het dijklichaam is voorzien in een haag in een enkele rij met de volgende soorten: *Carpinus betulus*, *Cornus mas* en *Acer campestre*.

Verder is voorzien in straatbomen bestaande uit een mix van soorten: *Prunus serrulata* 'Amanogawa', *Acer rubrum*, *Amelanchier lamarckii* en *Parrotia persica*. De onderbegroeiing bij de straatbomen bestaat uit plantvakken met een mix van *Potentilla fruticosa*, *Spirea arguta* en *Galium verum*.

Langs de noordelijke grens van de toekomstige woonpercelen wordt een gemengde haag aangeplant met een mix van *Carpinus betulus*, *Crataegus monogyna*, *Acer campestre*, *Cornus mas*, *Rhamnus cathartica*, *Rosa canina* en *Euonymus europaeus*. De strook ten noorden van deze haag behoudt de bestemming 'Natuur', waarbij de bestaande situatie blijft behouden en extensief maaibeheer door de gemeente wordt toegepast.

Tot slot bestaat het voornemen om vanuit het plangebied voor wandelaars toegang te verschaffen tot het dijklichaam.



In paragraaf 4.12 M.e.r. beoordeling is in de tabel met de kenmerken van het plan de uitkomst van het aanvullende onderzoek naar soorten en de gemaakte afspraken over de mogelijke bijburcht van de das opgenomen.

Was

Flora en fauna

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, dienen enkele vervolgonderzoeken te worden uitgevoerd. Deze worden uitgevoerd en in een latere fase in deze toelichting opgenomen. Mocht uit een onderzoek naar voren komen dat sprake is van aanwezigheid van een beschermde soort, dan zullen passende mitigerende maatregelen worden getroffen en zal indien nodig een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd.

Wordt

Flora en fauna

Op grond van het uitgevoerde verkennend flora- en fauna onderzoek, het nader soortenonderzoek en de afspraken die zijn gemaakt omtrent de mogelijke bijburcht van de das ten noorden van het plangebied, kan de ontwikkeling overeenkomstig de natuurwetgeving worden uitgevoerd.

Bijlage bij regels

De definitieve versie van het landschappelijk inpassingsplan (projectnr: MAG072d.d. 03-03-2026) en de definitieve versie van het landschappelijk compensatieplan (rapportnummer 2020514-MAG072-LCP-1.0, d.d. 14 mei 2025) zijn als bijlage bij de regels toegevoegd.

Bijlage bij toelichting

De meest recente onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. Dit zijn:

- Nader onderzoek Takkennesten, Grote Leeuwenklauw en Das, Rapportnr. 2240405=MAG072-RAP-AOFF-1.0, d.d. 5 april 2024.
- Stikstofdepositie onderzoek, Sleydal fase 5, Heel, Rapportnr. 20260302-MAG072-RAP-STD-2.0, d.d. 2 maart 2026

